

**PENGALIHAN HAK ATAS TANAH SANDAAN DI DESA JIRAK
KECAMATAN PUGAAN KABUPATEN TABALONG**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan

Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH)



Oleh:

AZIZAH

NIM. 1702130109

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALANGKA RAYA

FAKULTAS SYARI'AH JURUSAN SYARI'AH

PROGAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH

TAHUN 2021 M/ 1442 H

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL : **PENGALIHAN HAK ATAS TANAH SANDAAN DI DESA JIRAK KECAMATAN PUGAAN KABUPATEN TABALONG**

NAMA : **AZIZAH**

NIM : **1702130109**

FAKULTAS : **SYARIAH**

JURUSAN : **SYARIAH**

PROGRAM STUDI : **HUKUM EKONOMI SYARIAH**

JENJANG : **STRATA 1 (S1)**


Palangka Raya, Mei 2021

Menyetujui:


Pembimbing I,


Hj. Tri Hidayati, M.H
NIP.19800814 200212 2 002

Pembimbing II,


Sabarudin Ahmad, M.H
NIP. 19930612 202012 1 013

Wakil Dekan 1 Bidang Akademik,


Drs. SURYA SUKTI, M.A
NIP.19650516 199402 1 002

Ketua Jurusan Syari'ah,


W. MUNIB, M.H
NIP.196000907 199003 1 002

NOTA DINAS

Hal: Mohon di uji Skripsi
Sdr. Kurnia

Palangka Raya, Mei 2021
Kepada
Yth. Ketua Panitia Ujian Skripsi
IAIN PALANGKA RAYA
di-
Palangka Raya

Assalamu'alaikum Wa Rarmatullah Wa Barakatuh

Setelah membaca, memeriksa dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

NAMA : AZIZAH
NIM : 1702130109
JUDUL : PENGALIHAN HAK ATAS TANAH
SANDAAN DI DESA JIRAK KECAMATAN
PUGAAN KABUPATEN TABALONG


Sudah dapat diujikan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum. Demikian atas perhatiannya diujapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wa Rahmatullah Wabarakatuh

Pembimbing I


Hj. Tri Hidayati, M.H
NIP.19800814 200212 2 002

Pembimbing II


Sabarudin Ahmad, M.H
NIP. 19930612 202012 1 013

PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul **PENGALIHAN HAK ATAS TANAH SANDAAN DI DESA JIRAK KECAMATAN PUGAAN KABUPATEN TABALONG** oleh **Azizah NIM. 1702130109**, telah di munaqasyahkan Tim Munaqasyah Skripsi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya pada:

Hari : Jum'at

**Tanggal : 23 Syawal 1442 H
4 Juni 2021 M**

Palangka Raya, Juni 2021

Tim Penguji:

1. **H. SYAIKHU, M. H. I**
Ketua Sidang

(.....)

2. **DR. H. ABDUL HELIM, M. AG**
Penguji 1

(.....)

3. **HJ. TRI HIDAYATI, M. H**
Penguji II

(.....)

4. **SABARUDIN AHMAD, M. H**
Sekertaris/Penguji

(.....)

Dekan Fakultas Syariah IAIN Palangka Raya



DR. H. ABDUL HELIM, M. AG
NIP. 19770413 200312 1 003

PENGALIHAN HAK ATAS TANAH SANDAAN DI DESA JIRAK KECAMATAN PUGAAN KABUPATEN TABALONG

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi problematika praktik *sanda* tanah yang terjadi di Desa Jirak Kecamatan Pugaan Kabupaten Tabalong. Dalam pelaksanaannya pemanfaatan tanah *sandaan* berada pada pihak kedua, selain itu juga terjadi pengalihan hak atas tanah *sandaan* yang dilakukan oleh pihak kedua kepada pihak ketiga. Fokus dan tujuan penelitian ini yaitu mengenai praktik *sanda* tanah dan pengalihan hak atas tanah *sandaan* di Desa Jirak Kecamatan Pugaan Kabupaten Tabalong. Jenis penelitian ini adalah yuridis sosiologis dengan pendekatan *fiqh* dan *ushul fiqh*. Data dihimpun menggunakan teknik observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa; pertama, praktik *sanda* tanah di Desa Jirak dari segi perjanjian lebih mengarah kepada akad *rahn*. Berdasarkan rukun *rahn* pelaksanaan *sanda* tanah di Desa Jirak telah terpenuhi, akan tetapi terkait syarat *ma'qud alaih* masih belum sesuai yaitu terkait pemanfaatan tanah *sandaan* (*marhun*) oleh pihak *murtahin*. Selain itu, dari segi keadilan dan kesepakatan juga belum sesuai karena adanya pemanfaatan terhadap tanah *sandaan* tanpa ketentuan waktu yang jelas termasuk riba. Kedua, pengalihan hak atas tanah *sandaan* terjadi dikarenakan pihak kedua (*murtahin*) tanpa sepengetahuan pihak pertama (*rahin*) melakukan pengalihan atas tanah *sandaan* kepada pihak ketiga untuk memperoleh pinjaman hutang. Pengalihan tanah *sandaan* tanpa sepengetahuan pihak pertama merupakan hal yang bertentangan dengan konsep kepemilikan, karena pada dasarnya status tanah *sandaan* ini masih sebatas barang jaminan dari pihak pertama (*rahin*). Begitu halnya dari segi *maq>as}id asy-Syari>'ah* bahwa pengalihan tanah *sandaan* oleh pihak kedua (*murtahin*) merugikan pihak pertama (*rahin*) tidak dibenarkan karena bertentangan dengan *dharuriyyat al- Khamsah* terutama dalam hal menjaga harta (*hifdzul mal*) milik pihak pertama (*rahin*).

Kata Kunci: Pengalihan hak, Tanah, dan *Sandaan*.

THE RIGHT DIVERSION OF SANDAAN LAND IN JIRAK PUGAAN DISTRICT TABALONG REGENCY

ABSTRACT

The background of this research relates to the problem of *sanda* land practice which occurs in Jirak, Pugaan district, Tabalong regency. In its implementation, the utilization of *sandaan* land is in the hands of the second party, besides that there is also right diversion of *sandaan* land carried out by the second party to the third party. The focus and purpose of this research are about the practice of *sanda* land and the diversion of land which occur in Jirak, Pugaan district, Tabalong regency. This type of research was sociological juridical with *fiqh* and *ushul fiqh* approaches. The research data were collected using observation, interview, and documentation technique. The result of this study shows that: first, the practice of *sanda* land in Jirak Village in terms of agreement is more directed to *rahn* contract. Based on the pillars of *rahn*, the implementation of *sanda* land in Jirak Village has been fulfilled, but it is still not appropriate regarding to the requisite of *ma'qud alaih* which relates to the utilization of *sandaan* land (*marhun*) by the *murtahin*. In addition, in terms of justice and agreement, it is also not appropriate because of the utilization of *sandaan* land without a clear time provision, including usury. Second, The right diversion of *sandaan* land occurs because the first party (*rahin*) does not notice that the second party (*murtahin*) diverts the right of *sandaan* land to the third party in order to gain debt loan. The diversion of *sandaan* land which is not noticed by the first party is on the contrary to the concept of ownership, because basically the status of this land is still limited to collateral from the first party (*rahin*). Likewise, in terms of *maq>asjid asy-Syari>'ah*, the diversion of *sandaan* land by the second party (*murtahin*) harms the first party (*rahin*). It is not justified because it is on the contrary to *dharuriyyat al- Khamsah* , especially in terms of protecting the property (*hifdzul ma>l*) belonging to the first party (*rahin*).

Keywords: *Right Diversion, Land and Sandaan*

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah Swt atas rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi yang berjudul **Pengalihan Hak Atas Tanah Sadaan di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong**, alhamdulillah akhirnya dapat diselesaikan. Shalawat serta salam tidak lupa kita haturkan kepada junjungan kita baginda Nabi besar Muhammad Saw.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tersusunya skripsi ini tidak lepas dari bantuan dari berbagai pihak. Selanjutnya pada kesempatan ini peneliti mengucapkan terima kasih yang sebanyak-banyaknya kepada:

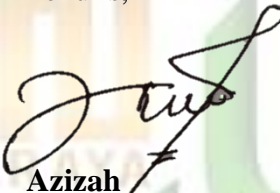
1. Rektor IAIN Palangka Raya, Bapak Dr. H. Khairil Anwar M.Ag. sebagai penanggung jawab penuh terhadap berlangsungnya proses belajar mengajar di lingkungan IAIN Palangka Raya.
2. Bapak Dr. H. Abdul Helim, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Palangka Raya atas segala pelayanan yang diberikan kepada seluruh mahasiswa di naungan Fakultas Syariah.
3. Bapak Dr. Syarifuddin, M. Ag selaku dosen pembimbing akademik yang selalu membimbing dan memberikan motivasi.
4. Ibu Hj. Tri Hidayati, M.H. selaku pembimbing I yang telah berkenan meluangkan waktu dan pikiran dalam membimbing serta memberikan motivasi dalam penulisan skripsi ini.
5. Bapak Sabarudin Ahmad, M.H. selaku pembimbing II yang telah berkenan meluangkan waktu dan pikiran dalam membimbing serta memberikan motivasi dalam penulisan skripsi ini.

6. Seluruh dosen IAIN Palangka Raya terkhusus dosen Fakultas Syariah, yang telah mendidik dan mengajarkan dengan ikhlas dan sabar.
7. Teman-teman seperjuangan mahasiswa/i IAIN Palangka Raya, terkhusus teman-teman program studi Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2017 yang selalu memberikan semangat dan dukungan.
8. Semua pihak yang ikut berpartisipasi dalam pembuatan skripsi ini yang tidak bisa disebutkan satu per satu.

Akhirnya penulis ucapkan kepada seluruh pihak yang turut membantu penulis dalam membuat skripsi ini semoga mendapat imbalan yang berlipat ganda dari Allah Swt. Semoga kiranya skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.

Aamiin Yaa Robbal Alamin.

Palangka Raya, Mei 2021
Penulis,



Azizah
NIM. 1702130109

PERNYATAAN ORISINALITAS

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan ini penulis nyatakan bahwa skripsi dengan judul **PENGALIHAN HAK ATAS TANAH SANDAAN DI DESA JIRAK KEC. PUGAAN KAB. TABALONG** adalah benar-benar karya saya sendiri dan bukan hasil jiplakan dari karya orang lain dengan yang tidak sesuai dengan etika keilmuan.

Jika dikemudian hari ditemukan adanya pelanggaran maka saya siap menanggung resiko atau sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Palangka Raya, Mei 2021

Yang membuat pernyataan,



Azizah

NIM. 1702130109

MOTO

عن علي بن أبي رضي قال، قال رسول الله ﷺ: كُلُّ قَرْضٍ جَرَّ مَنَفَعَةً فَهُوَ رِبَاً.

Dari Ali r.a ia berkata, Rasulullah Saw telah bersabda: setiap hutang yang menarik manfaat adalah termasuk riba. (HR. Harrits bin Abi Usamah)



**PERSEMBAHAN
DENGAN MENGUCAPKAN**



Ku persembahkan karya sederhana ku ini kepada:

AYAHKU HANSI (ALM)

Terimakasih atas segala pengorbanan dan kasih sayang yang diberikan. Semoga kebahagiaan akhirat bersamamu.

IBUKU SITI ILHAM

Terimakasih kepada ibu yang telah memberikan kasih sayangnya kepadaku, membimbing menjadi pribadi yang baik serta selalu mendo'akan sehingga jalan yang ditempuh selalu dimudahkan. Semoga kebahagiaan dunia dan akhirat selalu menyertai.

KAKAK DAN ADIK KU

Terimakasih karena telah mendukung sampai sekarang.

KELUARGA

Terimakasih atas semua kebaikan yang telah diberikan baik dalam bentuk materil dan imateril sehingga penulis mampu menempuh pendidikan sampai ke tahap ini.

SELURUH TEMAN-TEMAN

Terimakasih banyak atas segala bentuk kebaikan yang diberikan.

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama Republik Indonesia dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 158/1987 dan 0543/b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988, maka pedoman transliterasi Arab Latin yang digunakan dalam buku pedoman ini mengacu pada Surat Keputusan Bersama tersebut.

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
ا	A	ط	t} (titik di bawah)
ب	B	ظ	z} (titik di bawah)
ت	T	ع	' (koma terbalik)
ث	s\ (titik di atas)	غ	g
ج	J	ف	f
ح	h} (titik di bawah)	ق	q
خ	Kh	ك	k
د	D	ل	l
ذ	z\ (titik di atas)	م	m
ر	R	ن	n
ز	Z	و	w
س	S	هـ	h
ش	Sy	ء	'
ص	s} (titik di bawah)	ی	y
ض	d} (titik di bawah)		

Keterangan:

1. Penulisan tanda panjang (madd) ditulis dengan garis horizontal di atas huruf ditulis dengan lambang sebagai berikut:
 - a. a> A< (ا) setelah ditransliterasi menjadi a> A<
 - b. i> I< (ي) setelah ditransliterasi menjadi i> I<
 - c. u> U< (و) setelah ditransliterasi menjadi u> U<
2. Penulisan yang menggunakan lambang titik di atas di atas huruf ditulis sebagai berikut:
 - a. s\ (ث) setelah ditransliterasi menjadi s \
 - b. z\ (ذ) setelah ditransliterasi menjadi z \
3. Penulisan yang menggunakan lambang titik di bawah di atas huruf ditulis sebagai berikut:
 - a. h} (ح) setelah ditransliterasi menjadi h}
 - b. s} (ص) setelah ditransliterasi menjadi s}
 - c. d} (ض) setelah ditransliterasi menjadi d}
 - d. t} (ط) setelah ditransliterasi menjadi t}
 - e. z} (ظ) setelah ditransliterasi menjadi z}
4. Huruf karena Syaddah (*tasydid*) ditulis rangkap seperti (فلا تقلهما أف) *fal a> taqullahuma 'uffin*, (متعدين) *muta'aqqid i> n* dan (عدة) 'iddah.
5. Huruf ta *marb u>t} ah* dilambangkan dengan huruf /h/ seperti (شريعة) *syar i> 'ah* dan (طائفة) *t}a> 'ifah*. Namun jika diikuti dengan kata sandang "al", maka huruf ta *marb u>t} ah* diberikan harakat baik *d} ammah*, *fat h} ah* atau kasrah sesuai keadaan aslinya. Contoh (زكاة الفطر) *zak a> tul fi t} ri* (كرامة الأولياء) *kar a> matul auliy a> '.*
6. Huruf alif lam qamariyah dan alif lam syamsiyah ditulis sesuai bunyinya, seperti (القمر) *al-Qamar* atau (السماء) *as-Sam a> '.* Namun jika sebelumnya ada rangkaian dengan lafal lain maka penulisan alif lam *qamariyah* adalah (الفروض) *z\ aw i> al-fur u>d }*. Begitu juga untuk penulisan alif lam *syamsiyah* adalah (مقاصد الشريعة) *maq a>s} id asy-syar i> 'ah.*
7. Huruf waw (و) *suk u> n* yang sebelumnya ada huruf berharakat fat h} ah ditulis au seperti (قول) *qaul*. Begitu juga untuk huruf ya (ي) *suk u> n*, maka ditulis ai seperti (بينكم) *bainakum*.

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
NOTA DINAS	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
PERNYATAAN ORISIONALITAS	viii
MOTO	ix
PERSEMBAHAN	x
TRANSLITERASI ARAB-LATIN	xi
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR SINGKATAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	9
1. Kegunaan Teoretis.....	10
2. Kegunaan Praktis.....	10
E. Sistematika Penulisan.....	10
BAB II KAJIAN PUSTAKA	13
A. Penelitian Terdahulu	13
B. Kerangka Teoretik.....	17
C. .. Deskripsi Teoretik	22
1. Pengalihan Hak atas Tanah	22
a. Pengertian Hak atas Tanah dan Macam-macamnya	22
b. Pengertian Pengalihan Hak atas Tanah	35
c. Pengalihan Hak atas Tanah Menurut Ulama.....	36
2. Tanah <i>Sandaan</i>	39
3. Utang Piutang (<i>al- Qardh</i>)	41
a. Pengertian <i>Qardh</i>	41

b.	Dasar Hukum <i>Qardh</i>	44
c.	Rukun dan Syarat <i>Qardh</i>	45
d.	Jaminan dalam <i>Qardh</i>	48
e.	Penundaan Pembayaran dalam <i>Qardh</i>	49
f.	Relevansi akad <i>Qardh</i> dalam Pelaksanaan <i>Sanda</i>	51
4.	Jaminan/Gadai (<i>ar-Rahn</i>).....	52
a.	Pengertian Gadai (<i>Rahn</i>)	52
b.	Dasar Hukum Gadai (<i>Rahn</i>).....	54
c.	Rukun dan Syarat Gadai (<i>Rahn</i>)	56
d.	Batas Waktu Berakhirnya Gadai (<i>Rahn</i>).....	63
e.	Relevansi Gadai (<i>Rahn</i>) dan <i>Sanda</i>	64
5.	<i>Bay' al-Wafa>'</i>	66
a.	Pengertian <i>Bay' al-Wafa>'</i>	66
b.	Dasar Hukum <i>Bay' al-Wafa>'</i>	69
c.	Rukun dan Syarat <i>Bay' al-Wafa>'</i>	72
d.	Relevansi <i>Bay' al-Wafa>'</i> dan <i>Sanda</i>	73
6.	<i>Hawalah</i>	76
a.	Pengertian <i>Hawalah</i>	76
b.	Dasar Hukum <i>Hawalah</i>	79
c.	Rukun dan Syarat <i>Hawalah</i>	81
d.	Jenis-Jenis <i>Hawalah</i>	88
BAB III METODE PENELITIAN		89
A.	Waktu dan Tempat Penelitian	89
1.	Waktu Penelitian	89
2.	Tempat Penelitian.....	90
B.	Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	90
1.	Jenis Penelitian	91
2.	Pendekatan Penelitian	92
C.	Objek dan Subjek Penelitian	92
D.	Teknik Penentuan Subjek.....	92
E.	Teknik Pengumpulan Data	93
1.	Wawancara.....	94
2.	Observasi.....	95
3.	Dokumentasi.....	95
F.	Pengabsahan Data	96
G.	Analisis Data	97
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS		99
A.	Gambaran Umum Lokasi Penelitian	99
1.	Gambaran Umum Desa Jirak	99

2. Letak Geografi Desa Jirak	101
3. Kondisi Masyarakat di Desa Jirak	102
4. Subjek Penelitian.....	108
B. Hasil Penelitian	110
C. Analisis Hasil Penelitian	139
1. Praktik <i>Sanda</i> Tanah yang Terjadi di Desa Jirak Kecamatan Pugaan Kabupaten Tabalong	139
a. Bentuk Perjanjian/akad	139
b. Para Pihak yang berakad	146
c. Objek dan Pemanfaatan Tahan <i>Sandaan</i>	148
d. Jangka Waktu Pelaksanaan <i>Sanda</i>	159
2. Penyelesaian Pengalihan Hak Atas Tanah <i>Sandaan</i> di Desa Jirak Kecamatan Pugaan Kabupaten Tabalong.....	163
a. Proses pengalihan hak atas tanah <i>sandaan</i>	163
b. Penyelesaian pengalihan hak atas tanah <i>sandaan</i>	179
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	189
A. Kesimpulan.....	189
B. Saran.....	191
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam adalah agama *rahmatallil alamin* yang mengatur segala aspek kehidupan, baik dalam hal aqidah, ibadah yakni hubungan antara manusia dengan Tuhan-Nya, maupun dalam bidang muamalah yakni hubungan antar manusia. Sebagai makhluk sosial, manusia dapat dilihat dari fakta adanya sifat yang saling ketergantungan melalui hubungan interaksi yang pada akhirnya membentuk suatu sistem kebudayaan, adat-istiadat, dan sistem atau pola ekonomi masyarakat. Hal ini menunjukkan bahwa sebagai makhluk sosial, manusia tidak hidup sendiri dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan manusia sangat beragam, terkadang secara pribadi tidak mampu untuk memenuhinya, dan harus berhubungan dengan orang lain.

Islam telah menetapkan berbagai ketentuan dan kaidah mengenai berbagai hal yang diperbolehkan dan dilarang bagi manusia di bidang muamalah. Berbagai ketentuan dan kaidah tersebutlah yang nantinya dijadikan sebagai pedoman dalam berbagai aktivitas. Setiap aturan tersebut bertujuan untuk memberikan rasa keadilan kepada semua pihak dan menghindarkan diri dari segala bentuk kezhaliman dan kerugian. Sehingga dalam hal ini, Islam menawarkan sistem perekonomian yang bertujuan untuk mensejahterahkan umat.

Ruang lingkup bidang muamalah pada dasarnya sangat luas, oleh sebab itu diperlukan adanya berbagai ketentuan sebagai landasan dalam pelaksanaannya. Setiap transaksi atau akad di bidang muamalah pada prinsipnya menghendaki tercapainya unsur keadilan bagi para pihak yang terlibat di dalamnya, baik itu akad yang bersifat *tijarah*¹ atau *tabarru*².

Keadilan dalam setiap transaksi hukum ekonomi syari'ah menghendaki tidak adanya salah satu pihak yang terzalimi. Hal ini dapat dicapai jika terciptanya pelaksanaan akad yang memenuhi unsur kesepakatan dan keridhaan di antara para pihak. Selain itu, suatu transaksi juga harus berdasarkan pada kepemilikan yang sah dan terpenuhinya nilai kemasalahatan bagi para pihak yang terlibat di dalamnya. Sebagaimana firman Allah SWT yang termuat dalam Q.S. an-Nisa ayat 29:

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

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 jangan kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah maha Penyayang kepadamu.³

Hal ini juga sejalan dengan firman Allah SWT sebagaimana yang termuat dalam Q.S al-Baqarah ayat 188:

¹ Akad *tijarah* adalah segala bentuk akad atau suatu perjanjian yang bertujuan komersial untuk memperoleh keuntungan.

² Akad *tabarru* ' adalah segala bentuk akad atau suatu perjanjian yang tujuannya sebagai bentuk tolong menolong tanpa adanya tujuan komersial.

³ Departemen Agama RI, *Mushaf al-Qur'an Terjemahan* (Jakarta: al-Huda, 2005), 84..

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ.

Artinya: Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu Mengetahui.⁴

Kedua ayat di atas melarang umat Islam melakukan suatu transaksi dengan cara yang dapat merugikan orang lain. Setiap transaksi harus didasarkan pada kepemilikan yang sah, adanya kesepakatan, dan terpenuhinya nilai keadilan. Meskipun demikian Islam telah mengatur mengenai hal ini, akantetapi pada pelaksanaannya sendiri masih dapat dijumpai berbagai macam pelanggaran atau penyimpangan terhadap aturan syara' yang salah satunya yaitu berkenaan dengan hak-hak atas tanah.

Tanah merupakan suatu hal yang sangat berharga dalam kehidupan manusia. Tanah bukan saja menjadi tempat tinggal, tetapi juga menjadi tempat dimana kebudayaan manusia bisa berkembang dan berlangsung secara turun-temurun, terutama di kalangan masyarakat agraris. Hal ini juga sejalan dengan firman Allah dalam al-Qur'an tentang esensi serta pentingnya tanah dalam kehidupan manusia. Sebagaimana termuat dalam Q.S al-Nahl ayat 65 berikut:

وَاللَّهُ أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا ۗ إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّقَوْمٍ يَسْمَعُونَ.

⁴ al-Baqarah, 2: 188.

Artinya: Dan Allah menurunkan dari langit air hujan dan dengan air itu dihidupkan-nya bumi sesudah matinya. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda kebesaran Tuhan dan orang-orang yang mendengarkan pelajaran.⁵

Esensi kandungan dari ayat di atas dapat dilihat bahwa betapa pentingnya tanah bagi kehidupan manusia. Umumnya oleh masyarakat tradisional tanah digunakan sebagai sarana dalam mencari nafkah baik secara praktis ataupun tidak. Berbagai aktivitas muamalah yang berhubungan dengan eksistensi tanah bagi masyarakat tradisional untuk memenuhi kebutuhan ekonomi/keuangan secara praktis sendiri salah satunya yaitu dengan cara menyandakan tanah.

Menyandakan tanah, pada dasarnya diambil dari bahasa Banjar yang berasal dari kata *sanda*. Beberapa sinonim dari kata *sanda* sendiri yaitu jaminan, sanggaan, topangan agunan, dan juga dapat disebut dengan gadai. Apabila kata *sanda* sendiri merujuk pada suatu aktivitas manusia maka dapat disebut dengan istilah menyandakan yang berarti menjaminkan atau menggadaikan suatu objek atau hal tertentu. Dalam Islam kata *sanda* ini sendiri sepadan dengan istilah *rahn* berarti jaminan/gadai.⁶

Menyandakan tanah umumnya merupakan suatu bentuk perjanjian yang dapat dijumpai di kalangan masyarakat tradisional, salah satunya di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong. Desa Jirak merupakan salah satu wilayah yang terletak di sebelah Utara berbatasan dengan Desa Madang (Kec. Muara Harus). Bagian Selatan berbatasan dengan Desa Tamunti (Kec. Pugaan).

⁵ an- Nahl, 16: 65.

⁶ Abdul Aziz Dahlan, et al. ed, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 2, Cet. 1 (Jakarta: PT Ichtiar Baru van Houve, 1996), 387.

Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Pampanan (Kec. Pugaan) dan bagian Barat berbatasan dengan Sungai Tabalong/Desa Sei Rukam II (Kec. Pugaan). Luas Wilayah Desa Jirak sendiri secara keseluruhannya mencapai 661,95 ha/m2, yang terdiri dari 5 Rt. Adapun dalam hal perekonomian mayoritas mata pencaharian penduduk Desa Jirak sendiri yaitu bergerak di bidang pertanian yang komoditas unggulannya adalah sektor tanaman bahan makanan khususnya padi dan umbi-umbian.⁷

Berdasarkan observasi awal, pelaksanaan *sanda* tanah yang terjadi di Desa Jirak terjadi karena adanya utang piutang yang dilakukan dengan menyerahkan jaminan berupa tanah. Pihak yang berhutang sendiri dalam pelaksanaan *sanda* disebut dengan pihak yang menyandakan, sedangkan pihak yang memberikan pinjaman hutang sendiri disebut dengan pihak yang menyandai.⁸

Berdasarkan kebiasaan yang terjadi di kalangan masyarakat Desa Jirak, tanah yang dijadikan jaminan tersebut dapat dimanfaatkan tanpa adanya ketentuan berupa batasan waktu sampai pihak yang berhutang mampu melunasi hutangnya. Selama tanah tersebut belum ditebus, maka hasil dari pemanfaatan atas tanah *sandaan* seluruhnya menjadi milik pemberi pinjaman hutang, sampai pihak yang menyandakan tanah tersebut mampu membayar utangnya sebagai bentuk penebusan atas tanah *sandaan*.⁹

⁷ Badan Pusat Statistik Kabupaten Tabalong, *Kecamatan Pugaan dalam Angka 2020* (t.t.: BPS Kabupaten Tabalong, t.th.), 16.

⁸ *Observasi Pelaksanaan Sanda atau Gadai Sawah di Desa Jirak* (Jirak, 06 Juli 2020).

⁹ Ibid.

Sebagaimana sesuai dengan kondisi geografis masyarakat Desa Jirak itu sendiri, berkaitan dengan objek yang sering kali dijadikan sebagai *sandaan* sendiri adalah tanah sawah. Menyandakan tanah oleh masyarakat Desa Jirak merupakan hal yang lumrah terjadi sejak zaman dahulu sampai saat ini. Dilihat dari segi kondisi ekonomi masyarakat yang mayoritas adalah petani, menyandakan tanah sawah terjadi atau dilakukan dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup karena adanya hajat mendesak. Terlepas dari hal tersebut, namun pada faktanya pelaksanaan *sanda* tanah di Desa Jirak sendiri kadang masih menimbulkan berbagai problematika baru.

Menyandakan tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Jirak sendiri umumnya seringkali terjadi secara non formal atau hanya berlandaskan pada kesepakatan lisan dan kebiasaan antar individu satu dengan yang lain. Adapun beberapa permasalahan yang seringkali terjadi pada pelaksanaan *sanda* tanah ini sendiri adalah mengenai status pemanfaatan atas tanah *sandaan* yang dijadikan sebagai jaminan, jangka waktu pelaksanaan *sanda*, serta berkenaan dengan pengalihan atas objek tanah *sandaan* yang dilakukan secara sepihak.¹⁰

Berdasarkan kebiasaan masyarakat, hak pemanfaatan atas tanah *sandaan* berpindah kepada pihak yang meminjamkan hutang (pihak yang menyandai). Pada praktiknya setelah tanah *sandaan* diserahkan kepada pihak yang menyandai, maka tanah tersebut sepenuhnya dalam kuasa pemegang jaminan yaitu pihak penerima *sanda* untuk memanfaatkannya. Terlepass dari

¹⁰ *Observasi Pelaksanaan Gadai Sawah di Desa Jirak* (Jirak, 06 Juni 2020).

realitas pada pelaksanaannya hal ini kadangkala menjadi permasalahan tersendiri bagi pihak peminjam hutang (pihak yang menyandakan) dikarenakan hal tersebut justru dijadikan sebagai sarana eksploitasi untuk memperoleh keuntungan sebanyak-banyaknya oleh pihak yang menyandai, sementara nilai objek tanah *sandaan* tersebut tidak sebanding dengan hutang yang dipinjamka. Dalam kaidah fikih dijelaskan bahwa:

عن علي بن أبي رضي قال، قال رسول الله ﷺ: كُلُّ قَرْضٍ جَرَّ مَنَفَعَةً فَهُوَ رِبًا.

Artinya: Dari Ali r.a ia berkata, Rasulullah Saw telah bersabda: setiap mengutangkan yang menarik manfaat adalah termasuk riba. (HR. Harrits bin Abi Usamah)¹¹

Berdasarkan hadits tersebut maka para ulama sepakat bahwa segala bentuk utang piutang yang didalamnya terdapat pengembalian lebih atau penarikan manfaat yang disyaratkan maka tergolong kepada praktik riba. Sebagaimana kaidah fiqhiyyah berikut:

كُلُّ قَرْضٍ جَرَّ مَنَفَعَةً فَهُوَ رِبًا

Artinya: Setiap utang-piutang yang menarik manfaat didalamnya adalah termasuk riba.

Selain itu, permasalahan lain yang muncul dalam praktik *sanda* di Desa Jirak juga berkenaan dengan jangka waktu berakhirnya pelaksanaan *sanda*. Secara umum jangka waktu batas akhir dalam pelaksanaan *sanda* ini

¹¹ Muhammad bin Ismail as-San'ani, *Subulu as-Salam Syarhu Bulug al-Maram: Min Jam'I Adillati al-Ahkam, tahqiq: Ibrahim' Ashr, Vol. III (t.t: Dar al-Hadis, t.th.), 872.*

sendiri tidak dimuat atau ditentukan secara jelas diawal akad. Sehingga dalam beberapa kasus status kepemilikan tanah tersebut justru berujung pada saling klaim kepemilikan dikarenakan ketidakjelasan waktu berakhirnya pelaksanaan perjanjian/akad tersebut.¹² Hal ini tentu saja dapat menimbulkan banyaknya problem sosial baru terlebih mengenai kepastian hukum bagi para pihak itu sendiri, mengingat bahwa transaksi ini hanya dilakukan berdasarkan kesepakatan lisan saja.

Adapun berkenaan dengan permasalahan mengenai pengalihan tanah *sandaan* yang terjadi di Desa Jirak umumnya dikarenakan akibat dari ketidakjelasan waktu berakhirnya akad. Pengalihan atas tanah *sandaan* ini dilakukan dengan cara menyandakan kembali tanah yang dijadikan sebagai jaminan pada akad *sanda* pertama kepada pihak lainnya. Dalam hal ini yaitu pemberi pinjaman hutang selaku pihak yang menyandai, menyandakan kembali tanah jaminan yang dilakukan pada *sanda* pertama kepada pihak ketiga, sehingga terjadilah adanya *sanda* berlapis.¹³

Berdasarkan hasil hasil wawancara dengan sejumlah informan, *sanda* berlapis terjadi berhubungan dengan pelaksanaan *sanda* pertama. Ketika pihak penerima *sanda* selaku pemberi pinjaman hutang memerlukan uangnya atau menagih pembayaran utang dari pihak pertama selaku pihak yang menyandakan tanah, sedang pihak pertama pada perjanjian *sanda* tidak mampu membayar kembali hutangnya. Sehingga hal ini menyebabkan terjadinya perjanjian *sanda* kepada pihak lainnya (pihak ketiga) dengan

¹² Latifah, *Wawancara* (Jirak, 29 Mei 2020).

¹³ *Observasi Pelaksanaan Sanda/ Gadai Sawah di Desa Jirak* (Jirak, 21 Juni 2020).

menggunakan tanah *sanda* dari pihak pertama sebagai jaminan utangnya kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak pertama.¹⁴

Pengalihan objek *sanda* yang dilakukan oleh pihak kedua kepada pihak ketiga tanpa adanya kesepakatan dengan pihak pertama selaku pemilik tanah dapat menimbulkan permasalahan baru ketika pihak pertama ingin menebus kembali tanah *sandaan* yang dijadikan sebagai jaminan hutang tersebut.

Dengan demikian berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di atas, penulis memandang permasalahan ini penting untuk diteliti dan dikaji lebih lanjut berdasarkan kajian hukum ekonomi syari'ah dengan judul **“Peralihan Hak Atas Tanah *Sandaan* di Desa Jirak Kecamatan Pugaan Kabupaten Tabalong”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, agar pembahasan skripsi ini lebih terarah penulis perlu mengidentifikasi rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik *sanda* tanah yang terjadi di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong?
2. Bagaimana cara pengalihan hak tanah *sandaan* di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut:

¹⁴ Muhammad Arsyad, Ruhadi, *Wawancara* (Jirak, 11 Oktober 2020).

1. Untuk mengetahui, memahami, dan menjelaskan tentang praktik *sanda* tanah yang terjadi di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong.
2. Untuk Mengetahui, memahami, dan menjelaskan mengenai pengalihan hak atas tanah *sandaan* di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini dibagi menjadi dua yaitu kegunaan teoritis dan kegunaan praktis.

1. Kegunaan Teoretis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan intelektual dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum ekonomi syariah.
- b. Menjadi titik tolak bagi penelitian selanjutnya, sehingga kegiatan penelitian berkesinambungan.
- c. Sebagai bahan bacaan dan sumbangan pemikiran dalam memperkaya khazanah literatur Fakultas Syari'ah khususnya bagi perpustakaan Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya.

2. Kegunaan Praktis

- a. Menjadi pencerah bagi masyarakat di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong terhadap pelaksanaan *sanda* tanah.
- b. Memberikan kontribusi pemikiran dan pemahaman dalam menyelesaikan permasalahan terkait pengalihan *sanda* tanah.

E. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam proposal skripsi ini terbagi dalam lima bab, antara bab satu dengan bab yang lain merupakan satu kesatuan yang utuh dan saling berkaitan. Masing-masing bab terbagi dalam sub bab untuk mempermudah pemahaman, maka susunannya dapat dijelaskan di bawah ini:

Bab I Pendahuluan

Pada bab pendahuluan dalam penelitian ini berisi latar belakang terkait pelaksanaan *sanda* tanah yang terjadi di Desa Jirak dan pengalihan tanah *sandaan* yang dilakukan oleh beberapa kalangan masyarakat. Rumusan masalah dalam penelitian ini sendiri pertama berfokus pada praktik *sanda* tanah yang terjadi di Desa Jirak dan yang kedua terkait pengalihannya berdasarkan pada tinjauan hukum ekonomi syariah. Tujuan penelitian ini sendiri adalah untuk menjawab permasalahan yang menjadi fokus dalam penelitian ini.

Bab II Kajian Pustaka

Dalam bab ini akan menyajikan dan menguraikan penelitian terdahulu, kajian teori meliputi teori keadilan, teori kesepakatan, teori kepemilikan dan teori *maqasid asy-Syari'ah*.

Bab III Metode Penelitian

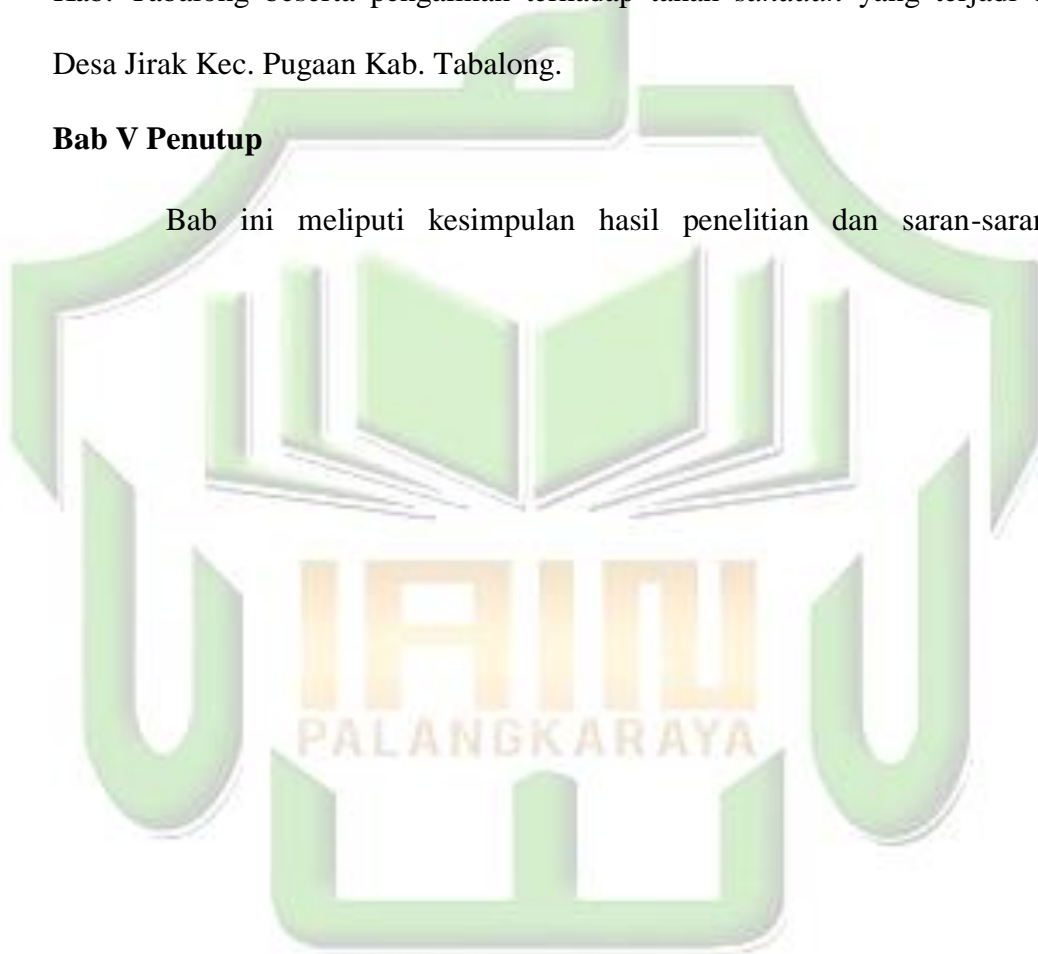
Dalam bab ini akan memaparkan metode yang menjadi landasan penelitian, yaitu memuat waktu dan tempat penelitian, jenis penelitian, sumber data, pendekatan penelitian, subjek dan objek dalam penelitian, metode pengumpulan data.

Bab IV Hasil Penelitian dan Analisis

Bab ini akan memaparkan pembahasan dan analisis data mengenai pengalihan tanah *sandaan* yang terjadi di Desa Jirak Kecamatan Pugaan Kabupaten Tabalong, yang ada di bab I sesuai dengan rumusan masalah yaitu terkait bagaimana praktik *sanda* tanah yang terjadi di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong beserta pengalihan terhadap tanah *sandaan* yang terjadi di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong.

Bab V Penutup

Bab ini meliputi kesimpulan hasil penelitian dan saran-saran.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu dalam suatu karya tulis ilmiah merupakan hal yang sangat penting untuk menemukan titik perbedaan dengan penelitian sebelumnya. Sehingga salah satu etika ilmiah yang bertujuan untuk memberikan kejelasan informasi yang diteliti dan kepastian orisinalitas terpenuhi. Selain itu penelitian terdahulu juga berguna sebagai sebuah acuan sekaligus pijakan pemetaan dalam penelitian ini. Adapun berdasarkan hasil penelusuran yang telah penulis lakukan beberapa penelitian yang berkaitan dengan penelitian yang penulis lakukan di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Skripsi Ihwan Azis, dengan judul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Gadai Tanah Sawah Tanpa Batas Waktu (Studi di Desa Jetaksari Kec. Pulokulon Kab. Grobogan)*". Fokus dalam penelitian terkait praktik gadai tanah sawah tanpa batas waktu dan tinjauan hukum Islam terhadap pemanfaatan gadai tanah sawah tanpa batas waktu di Desa Jetaksari, Kec. Pulokulon, Kab. Grobogan. Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), di Desa Jetaksari Kec. Pulokulon Kab. Grobogan. Adapun metode yang digunakan dalam pengumpulan data yaitu wawancara dan dokumentasi.

Sumber data dalam penelitian ini ada dua yaitu data primer hasil dari wawancara dengan para perangkat Desa, tokoh masyarakat,

penggadai dan penerima gadai, sementara data sekunder berupa dokumen-dokumen, buku, catatan dan sebagainya. Kesimpulan dari penelitian ini adalah:

Bahwa dalam praktik gadai tanah sawah dilihat dari akadnya tidak sah dengan ketentuan hukum Islam. Ketidaksahan akad terjadi pada sighthat akad yang tidak menentukan sampai kapan waktu gadainya. Mengenai pemanfaatan tanah sawah tanpa batas waktu oleh penerima gadai (*murtahin*) menurut hukum Islam tidak sah. Karena adanya unsur eksploitasi dari pihak penerima gadai, serta nilai-nilai kemaslahatan dan keadilan tidak diperhatikan.¹⁵

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang penulis lakukan yaitu terletak pada tempat, landasan teori yang digunakan, dan fokus permasalahan yang dikaji dalam penelitian terhadap adanya pengalihan atas tanah *sandaan* yang dilakukan secara sepihak di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong.

2. Skripsi Imron Saifudi, "*Penyelesaian Gadai Berakhir Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Di Desa Indraloka 1 Kec. Way Kenanga Kab. Tulang Bawang Barat)*". Fokus penelitian ini adalah bertujuan untuk mengetahui bagaimana hukum jual beli yang pada awal akad yaitu gadai. Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif dan menggunakan teknik pengumpulan data wawancara dan dokumentasi. Kesimpulan hasil dari penelitian ini adalah:

Bahwa apabila pihak *rahin* tidak bisa mengembalikan hutang yang diterima pada saat jatuh tempo sedang *murtahin* telah memberi waktu untuk mengembalikan hutangnya, namun *rahin* tetap tidak bisa mengembalikan hutangnya. Maka dalam kasusnya *murtahin* memaksa *rahin* untuk menjual barang jaminan dengan harga yang

¹⁵ Ihwan Azis, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Gadai Tanah Sawah Tanpa Batas Waktu (Studi di Desa Jetaksari Kecamatan Pulokulon Kabupaten Grobogan)" (Skripsi--Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2015).

murtahin tentukan. Menurut hukum Islam jual beli yang pada awal akad gadai belum sesuai menurut aturan hukum Islam, karena pemaksaan terjadinya jual beli dan penentuan harga sepihak, sehingga hal tersebut merugikan pihak *rahin* karena harga yang tidak sesuai dengan harga pada umumnya.¹⁶

Perbedaan penelitian ini yaitu terletak pada tempat penelitian, teori yang digunakan, dan fokus permasalahan yang ingin dikaji dalam penelitian ini yakni tentang adanya praktik pengalihan terhadap tanah *sandaan* yang dilakukan secara sepihak yang terjadi di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong.

3. Skripsi Iklil Basya "*Bay' al-Wafa' dan Jual Gadai Menurut Hukum Islam dan Hukum Adat di Indonesia*". Fokus penelitian ini yakni mengenai *bay' al-Wafa'* dan jual gadai berupa penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai adanya kesepakatan bahwa yang menyerahkan tanah memiliki hak untuk memiliki hak untuk mengambil tanah itu dengan peyerahan pembayaran yang setara. Jenis penelitian normatif. Hasil Penelitian ini adalah:

Bahwasannya Mazhab Hanafi dalam menetapkan hukum berpatoakan pada dalil al-Qur'an dan Hadis dasar pokok hukum jual beli *bai' al-Wafa*. Selain itu mazhab Hanafi juga membagi '*Urf*' menjadi dua bagian: '*Urf Shahih*' dan '*Urf Qabikh*' dalam menimbang Adat kebiasaan yang berlaku di Masyarakat. *Bai' al-Wafa* termasuk jual beli yang diperbolehkan karena jauh dari hal yang merugikan kedua pihak, karena jauh dari yang dilarang agama (riba) dan saling menerima satu sama lain. Secara prinsipal *bai' al-wafa* antara hukum Islam dengan hukum adat itu sama-sama sebagai bentuk jual beli bersyarat, hak kemanfaatan barang milik pembeli, kontan, kesamaan obyek, biaya pemeliharaan dibebankan pembeli. Sedangkan sisi perbedaannya ada tiga macam: perbedaan bahasa, adanya batas akhir tebus, unsur-unsur yang dilibatkan dalam jual beli *bai' al-Wafa*.

¹⁶ Imron Saifudi, "Penyelesaian Gadai Berakhir Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Di Desa Indraloka 1 Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat)" (Skripsi--Institut Agama Islam Negeri Metro, Lampung, 2017).

Tetapi perbedaan tersebut tidak bersifat prinsipal, hanya saja ada perbedaan sedikit dalam praktiknya.¹⁷

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang penulis lakukan yaitu terletak pada jenis penelitian, teori yang digunakan, dan fokus permasalahan yang ingin dikaji dalam penelitian ini lebih mendalam yakni terkait adanya pengalihan atas tanah *sandaan* yang dilakukan secara sepihak yang terjadi di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong.

4. Skripsi Nina Amanah, "*Tinjauan hukum Islam terhadap praktik gadai sawah di Desa Sindangjaya Kec. Ketanggungan Kab. Brebes*". Fokus dalam penelitian ini adalah tentang tinjauan hukum Islam terhadap praktik gadai di Desa Sindangjaya Kec. Ketanggungan Kab. Brebes dan tinjauan hukum Islam terhadap pengembalian utang gadai (*marhūn bih*) yang didasarkan atas perubahan harga gabah di Desa Sindangjaya Kec. Ketanggungan Kab. Brebes. Jenis penelitian ini kualitatif yakni mengenai praktik pengembalian *marhun bih* yang disesuaikan harga gabah di Desa Sindangjaya, dengan pendekatan normatif dan sosiologis. Hasil dari penelitian ini adalah:

Bahwa Praktik gadai di Desa Sindangjaya Kec. Ketanggungan Kab. Brebes ditinjau dari hukum Islam adalah boleh karena sudah memenuhi syarat dan rukunnya, meskipun dari segi pemanfaatan barang gadai terdapat beberapa pendapat, yakni ada yang membolehkan dan adapula yang melarangnya. Secara syariat, akad gadai adalah sebagai jaminan atas kepercayaan kedua belah pihak, bukan akad untuk mendapat keuntungan atau bersifat komersial. Adapun dalam hal pengembalian *marhūn bih* maka dalam hal ini dapat dinyatakan tidak terdapat kejelasan karena didasarkan pada harga gabah yang dapat merugikan pihak *rahn* sehingga dalam hal

¹⁷ Ikhlil Basya "Bai' al-Wafa' dan Jual Gadai Menurut Hukum Islam dan Hukum Adat di Indonesia" (Skripsi--Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Yogyakarta, 2019).

ini berarti mengharuskan adanya tambahan pelunasan hutang yang tidak dibenarkan berdasarkan hukum Islam.¹⁸

Perbedaan dalam penelitian ini dengan penelitian yang penulis lakukan terletak pada tempat dan fokus penelitian ini yakni hanya berfokus pada persoalan praktik gadai sawah, sementara dalam penelitian yang penulis lakukan lebih mendalam yaitu tentang praktik gadai/*sanda* tanah beserta pengalihan atas tanah *sandaan* yang terjadi di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong berdasarkan hukum ekonomi Islam.

Dengan demikian dari beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya dapat diambil kesimpulan bahwa belum ada penelitian sejenis dengan penelitian yang penulis lakukan yakni tentang penyelesaian pengalihan objek tanah *sandaan* di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong.

B. Kerangka Teoretik

Beberapa teori yang penulis gunakan dalam penelitian ini yaitu, teori keadilan, kesepakatan, kepemilikan, dan *maqasid asy-Syari'ah*. Teori keadilan dalam penelitian ini digunakan untuk mengukur pelaksanaan akad *sanda* beserta pengalihannya. Melalui teori ini dapat diketahui apakah pelaksanaan dari praktik *sanda* tersebut mengandung kemaslahatan atau kemafsadatan bagi para pihak.

Keadilan dalam pandangan Majid Khadduri merupakan prinsip-prinsip pokok yang berkaitan dan menentukan antara perbuatan-perbuatan

¹⁸ Nina Amanah, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Gadai Sawah di Desa Sindangjaya Kec. Ketanggungan Kab. Brebes" (Skripsi--Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2017).

yang adil dan dzalim. Keadilan sangat menentukan apa dan bagaimana seharusnya tujuan akhir dari syari'at dalam setiap aktivitas manusia. Skala keadilan sendiri diukur berdasarkan ketertiban umum serta berdasarkan pada nilai-nilai kemaslahatan sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan.¹⁹

Pada hakikatnya ada dua rumusan terkait keadilan yaitu, pandangan bahwa yang dimaksudkan dengan keadilan adalah keserasian antara penggunaan hak dan kewajiban, dan adanya pandangan para ahli hukum bahwa keadilan itu adalah keserasian antara kepastian dan kesebandingan hukum pada setiap hubungan timbal balik dalam berbagai aktivitas manusia.²⁰

Keadilan dalam suatu transaksi bertujuan sebagai tolak ukur untuk mengetahui terpenuhi atau tidaknya suatu nilai kemaslahatan, yang dalam hal ini dikenal dengan istilah keadilan distributif. Konsep keadilan distributif menekankan terpenuhinya unsur keseimbangan dalam pendistribusian harta sesuai dengan hak dan kewajiban. Hal ini tidak lain bertujuan untuk mencapai kemaslahatan pada setiap transaksi di bidang muamalah.

Berbicara terkait dengan keadilan tentunya tidak dapat dipisahkan dari adanya kesepakatan. Kesepakatan dalam penelitian ini digunakan untuk mengkaji terkait perjanjian atau akad *sanda* beserta pengalihan tanah *sandaan*, apakah dilakukan berdasarkan adanya kesepakatan atau tidak. Menurut Prof. Dr. Syamsul Anwar, kesepakatan merupakan suatu pernyataan kehendak antara dua pihak atau lebih yang melahirkan suatu akibat hukum

¹⁹ Majid Khadduri, *Teologi Keadilan Perspektif Islam* (Surabaya: Risalah Gusti, 1999), 200.

²⁰ Muhammad Muslehuddin, *Philosophy of Islamic Law and the Orientalists* (Delhi: Markaz Maktabah Islamiyah, 1985), 42.

pada objeknya. Sehingga dapat dikatakan bahwa kesepakatan merupakan unsur yang esensial dalam terciptanya suatu perjanjian.²¹

Keterkaitan adanya kesepakatan dalam suatu perjanjian adalah bertujuan untuk menghindari adanya pelanggaran terhadap hak dan kewajiban antar pihak. Menurut Mustafa Zarqa, kesepakatan merupakan salah satu syarat atau sumber awal dari adanya perikatan. Kesepakatan dapat terbentuk berawal dari adanya pernyataan kehendak yang dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam, baik dengan cara tertulis, lisan, maupun dengan suatu tanda tertentu.²²

Dengan demikian, hal ini menunjukkan bahwa adanya kesepakatan dalam suatu perjanjian merupakan salah satu unsur yang harus dipenuhi. Urgensi adanya kesepakatan yang harus dipenuhi dalam setiap transaksi ataupun perjanjian merupakan bentuk penghargaan dan pengakuan terhadap adanya kewenangan terhadap hak kepemilikan bagi setiap individu.

Kepemilikan dalam suatu transaksi di bidang muamalah merupakan hal yang sangat diperhatikan. Tidak dibenarkan seseorang melakukan suatu transaksi atas hak milik orang lain. Dalam pandangan Wahbah al-Zuhaili dan Ahmad al-Zarqa sama-sama menekankan hak dalam mempergunakan kewenangan kepada pemiliknya kecuali terdapat larangan atau karena adanya

²¹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian; Studi tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalat* (Jakarta: PT RajaGrafind Persada, 2010), 87.

²² Mustofa Ahmad az-Zarqa, *al-Madkhal al-Fiqh al-`Âm* (Dar al-Qolam: Damaskus, 2004), 399.

sebab hukum tertentu. Kepemilikan dalam Islam menekankan pada ketentuan tentang hubungan manusia dengan harta berdasarkan aturan syara'.²³

Berdasarkan izin syara' bahwa dalam suatu transaksi ataupun perjanjian seseorang harus memiliki hak penuh untuk menggunakan setiap harta yang dimilikinya. Tidak dibenarkan seseorang menggunakan hak milik orang lain tanpa wewenang di dalamnya. Sehingga jika dikaitkan dengan permasalahan dalam penelitian ini, maka dapat diketahui status hukum terhadap pengalihan tanah *sandaan* yang dilakukan oleh pihak lainnya. Ketentuan terkait dengan konsep kepemilikan juga merupakan bagian dari bentuk *maqasid asy-Syari'*.

Syathibi dalam perspektif-nya *maqasid asy-Syari'* dikaitkan dengan illat disyariatkannya hukum yang berarti bahwa ditetapkannya suatu hukum adalah untuk kemaslahatan hamba baik di dunia dan akhirat. Syathibi menjelaskan lebih lanjut bahwa beban hukum sesungguhnya untuk menjaga *maqasid* (tujuan) hukum dalam diri manusia. Begitu halnya dalam setiap bidang muamalah, Allah telah menetapkan berbagai ketentuan untuk mencapai kemaslahatan bagi manusia dan termasuk mencegah keburukan. Standar kemaslahatan yang dimaksud tidak hanya berdasarkan pada timbangan manusia, tetapi juga timbangan syariat. Tujuan utama dari *maqasid asy-Syari'* itu sendiri yaitu mencangkup kemaslahatan untuk menjaga agama (*hifdzud din*), menjaga jiwa (*hifdzud nafz*), menjaga akal

²³ Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al Islam Wa'adillatuh*, terj. Agus Affandi dan Badruddin Fannany (Bandung: Remaja Rosdakarya, 1995), 97.

(*hifdzul 'aql*), menjaga keturunan (*hifdzun nasl*), dan menjaga harta (*hifdzul ma>l*).²⁴

Kemaslahatan memelihara harta dalam Islam benar-benar diperhatikan, hal ini ditujukan bagi manusia agar satu dengan yang lainnya tidak memakan harta dengan cara yang batil, agar hak dan kewajiban atas harta dari masing-masing yang bertransaksi terjaga, terselamatkan hidupnya di dunia ataupun di akhirat, terselamatkan dari kefasikan dan agar keadilan ataupun ketentraman bagi pihak yang bertransaksi terwujud.²⁵

Hal ini merupakan salah satu bentuk dari pada tujuan *syari'at* dalam menjaga harta yang disebut juga dengan *hifdzul ma>l*. Sehingga dalam dalam penerapannya, *hifdzul ma>l* ini sendiri tidak boleh bertentangan *hifdzud di>n*. Sebagaimana tujuan syariat, seseorang yang senantiasa menghindari transaksi ataupun perjanjian yang mengandung unsur merugikan seperti riba, gharar, mayshir, dan lain sebagainya. Terjaganya agama dan terhindar dari hal-hal yang dilarang oleh agama. Selanjutnya, dengan terjaganya agama maka hal ini sangat berpengaruh terhadap perkembangan jiwa dan akal. Kaitanya dengan setiap transaksi ekonomi syariah, maka berpengaruh dalam menjaga eksistensi hidup serta menjalankan fungsi utamanya sebagai pelaku utama pembangunan khalifah di muka bumi. Dengan terjaganya jiwa dan akal manusia maka hal ini selanjutnya juga berpengaruh terhadap pola perilaku untuk senantiasa melakukan suatu transaksi yang tidak merugikan orang lain. Hal ini terwujud dengan terjaganya empat hal di atas, bahwa harta yang

²⁴ Alaidin Koto, *Ilmu Fiqh dan Ushul Fiqh* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada), 112.

²⁵ Ibid.

diperoleh dengan jalan yang halal dapat berdampak bagi kehidupan keluarga dan keturunan senantiasa terjaga dalam kebaikan, sebagaimana tujuan dari syariat yakni *hifdzun nasl*.²⁶

Dengan demikian, *maqasid asy-Syari'ah* sebagai tujuan dibalik adanya serangkaian aturan-aturan telah digariskan oleh Allah SWT. Tujuan tersebut adalah untuk mendatangkan kemaslahatan dan mencegah kemadharatan bagi manusia. Hal ini penting sekali untuk digunakan sebagai teori kajian dalam ekonomi. Sehingga, dalam hal permasalahan pada penelitian yang penulis lakukan, maka teori ini digunakan untuk mengkaji terkait permasalahan adanya pengalihan objek tanah *sandaan* berdasarkan tujuan syariat terutama dalam hal menjaga harta (*hifdzul maal*), serta pertimbangan nilai kemaslahatan bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian *sanda* tanah.

C. Deskripsi Teoretik

1. Pengalihan Hak atas Tanah

a. Pengertian Hak Atas Tanah dan Macam-Macamnya

Tanah dalam ruang lingkup hukum agraria diartikan sebagai permukaan bumi yang dapat dimiliki oleh seorang atau badan hukum sebagaimana yang termuat dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).²⁷

²⁶ Ibid.

²⁷ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 4.

Hak atas tanah adalah suatu bentuk penguasaan atas tanah yang berisikan atau memuat serangkaian wewenang berupa kewajiban dan larangan, sehingga pemegang hak dapat melakukan atau tidak melakukan sesuatu atas tanah yang dimilikinya terhadap apa yang diperbolehkan, wajib atau dilarang untuk dilakukan yang merupakan bagian dari hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam aturan hukum yang berlaku.²⁸

Hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Pokok Agraria secara implisit dapat dibedakan berdasarkan sistem *land tenure* yang terdiri dari dua ketegori yaitu:²⁹

- 1) Hak atas tanah yang bersifat primer (tetap), yaitu hak untuk memanfaatkan suatu barang secara bebas dan sepenuhnya atau yang disebut dengan hak egeindom. Hak atas tanah yang bersifat tetap ini terdiri dari hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, dan hak pengelolaan/sewa.
- 2) Hak atas tanah yang bersifat sekunder (sementara), yaitu semua hak yang berasal dari penegang hak atas tanah lain berdasarkan perjanjian yang terdiri dari hak sewa, bagi hasil, hak gadai, dan hak menumpang serta sewa menyewa atas tanah pertanian.

Berdasarkan hal di atas dapat dipahami bahwa hak atas tanah yang sifatnya primer menyebabkan adanya kewenangan bagi

²⁸ Boidi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan pokok agraria, Isi dan Pelaksanaanya* (Jakarta: Djambatan, 2007), 283.

²⁹ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 64.

pemegangnya untuk menggunakan tanah untuk dirinya sendiri atau melalui perjanjian yang dimana satu pihak memberikan hak sekunder pada pihak lain. Hak atas tanah yang bersifat sekunder sendiri seperti jaminan atas tanah, gadai atau agunan yang pada dasarnya tidak memberi kuasa kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah tersebut.

Islam sendiri memandang bahwa esensi tanah dalam kehidupan manusia sendiri telah banyak diterangkan dalam al-Qur'an sebagai karunia Allah Swt. Hal ini ditunjukkan dengan banyaknya kata *al-Ard* salah satunya termuat dalam Q. S. an- Nahl ayat 65:

وَاللَّهُ أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا ۗ إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِقَوْمٍ
يَسْمَعُونَ.

Artinya: Dan Allah telah menurunkan air hujan dari langit dan dengan air itu dihidupkan-Nya bumi sesudah matinya. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda kebesaran Allah bagi orang-orang mendengarkan (pelajaran).³⁰

Berdasarkan ayat di atas dapat dipahami bahwa dalam Islam sendiri telah mengatur hal-hal yang berkaitan dengan tanah dan hak-hak yang terdapat di dalamnya. Secara umum hak atas benda terbagi menjadi dua yaitu *mal* dan *ghair mal*. Hak *mal* sendiri berarti sebagai hak yang berkaitan dengan harta, seperti pemilikan atas suatu benda.

³⁰ an- Nahl, 16: 65.

Sedangkan hak *ghair mal* selanjutnya dibagi lagi ke dalam dua bagian, yakni hak *syakhshi*, dan hak *aini*.³¹

Hak *syakhshi* merupakan suatu tuntutan yang ditetapkan syara' dari seseorang terhadap orang lain. Sedangkan hak '*aini* ialah hak orang dewasa terhadap harta bendanya tanpa dibutuhkan orang kedua. Hak '*aini* sendiri terbagi lagi menjadi dua macam yaitu *ashli* dan *thab'i*. Hak '*aini ashli* sendiri seperti hak *milkiyah*} dan hak *irtifaq*. Sedangkan hak '*aini thab'i* adalah hak terhadap jaminan yang ditetapkan untuk seseorang yang menghutangkan uangnya dengan barang jaminan berhak menahan bendanya.

Selanjutnya, dalam hal ini berkaitan dengan hak atas tanah dalam Islam sendiri dapat diartikan sebagai ketentuan hukum mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasarruf*), dan pendistribusian (*tauzi'*) tanah yang selanjutnya terdiri dari beberapa macam hak yaitu *al-Milkiyah*} yakni berupa hak milik, *Ijarah* yakni hak sewa, *Muz'ara'ah*} berupa hak pakai atau hak bagi hasil, dan *Ihya' al-mawat* yakni hak untuk membuka lahan, serta *rahn* berupa hak agunan atas tanah.³²

1) Hak Milik (*al-Milkiyah*)

Islam mengakui adanya hak kepemilikan, meskipun hanya terbatas pada legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya sesuai dengan aturan syara'. Konsep hak milik atau kepemilikan dalam

³¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2005), 35.

³² Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan dalam Hukum Islam* (Yogyakarta: Gama Media, 2008), 39.

Islam, dalam fikih sendiri sering disebut juga sebagai *al-Milkiyah*.³³

Al-Milkiyah merupakan hak kepemilikan seseorang terhadap harta sehingga dapat bertindak dan memanfaatkan harta itu sesuai dengan kehendaknya sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh *syara'*. Sebagaimana yang termuat dalam Q.S al-Ma'idah ayat 120:

لِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا فِيهِنَّ ۗ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ.

Artinya: Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.³⁴

Berdasarkan pendapat ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa sumber atau penyebab adanya hak milik terjadi karena adanya sebab *syara'*. Selain itu, ulama fiqh juga menyatakan meyakini bahwa hak milik juga dapat diperoleh melalui adanya bentuk kepemilikan berupa manfaat atas suatu benda (*al-milk an-naqis*). Hak milik juga dapat terjadi melalui adanya suatu akad berupa perjanjian pinjam-meminjam (*al-l'arah*), sewa-menyewa (*ijarah*) dan melalui beberapa akad lainnya.³⁵

³³ Imam Al- Nawawi, *al-Majmu' al- Syarh al-Muhazzab*, Jilid IV (Beirut: Dar Al-Fikr, 1974), 236.

³⁴ al- Ma'idah, 5: 120.

³⁵ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama 2000), 34-35.

Adapun jika dikelompokkan berdasarkan jenisnya maka para ulama fiqh membagi hak milik menjadi dua macam yaitu *al-Milk al-Tam* dan *al-Milk al-Naqis*. *Al-milk al-tam* merupakan bentuk kepemilikan yang dikategorikan sebagai kepemilikan sempurna. Adapun *al-Milk al-Naqis* adalah hak milik yang dimana seseorang hanya memiliki hak atas bendanya saja, tetapi manfaatnya diserahkan kepada orang lain atau sebaliknya, atau seseorang hanya memiliki hak memanfaatkan suatu benda, sedangkan hak miliknya dikuasai oleh orang lain.³⁶

Pada prinsipnya, hak milik sempurna tidak terkait atau dibatasi oleh adanya ketentuan waktu yang sampai terdapat akad yang mengalihkan pemilikan kepada pihak lain. Pada konsep kepemilikan sempurna setidaknya terdapat empat faktor yang menjadi sumber kepemilikan dalam Islam yaitu dengan menguasai harta mubah (*Ihraz\ al-Mubahat*), melalui akad-akad yang dapat menyebabkan pemindahan kepemilikan (*al-'Uqud an-Naqilah al-Milkiyah*) seperti jual beli. Kemudian dapat juga dilakukan melalui adanya penggantian kepemilikan (*al-Khalafiah*) serta sesuatu yang lahir dari harta yang telah dimiliki (*at-Tawallud min al-Mamluk*).³⁷

Adapun berkenaan dengan kepemilikan sementara atau tidak sempurna merupakan kepemilikan yang tidak disertai

³⁶ Suhendi, *Fiqh Muamalah*.

³⁷ Tjek Tanti, "Cara Halal Memiliki Harta", *Taqnin*, Vol. 1, No. 2 (Juli-Desember, 2019), 8.

adanya pemilikan terhadap bendanya ataupun manfaatnya saja. Sehingga berkaitan dengan kepemilikan ini berarti hanya berlaku dalam waktu yang terbatas, sebagaimana yang berlaku pada persewaan, peminjaman, wasiat, dan kepemilikan yang diperoleh berdasarkan ketentuan pengambilan manfaat selama batas waktu tertentu. Selanjutnya ketika batas waktu yang telah ditentukan telah sampai atau berakhir, maka berakhirilah hak atas kepemilikan tersebut.³⁸

Berdasarkan penjelasan di atas maka dengan demikian dapat disimpulkan bahwa *al-Milk al-Tam* merupakan suatu hak kepemilikan yang didasarkan pada konsep bahwa seseorang memiliki hak kepemilikan penuh atau otoritas untuk menguasai materi atas suatu benda beserta manfaatnya sekaligus yang tidak dibatasi oleh waktu ataupun terikat pada hak lainnya. Sedangkan, *al-Milk al-Naqis* merupakan hak kepemilikan atas suatu benda yang sifatnya sementara seperti hak atas pemanfaatan barang sewa menyewa (*ijarah*), hak untuk mengelola lahan (*Muz'ara'ah*) serta hak yang bersifat sementara atas kepemilikan barang jaminan (*rahn*), dan lain sebagainya.

2) Hak Sewa (*Ijarah*)

Al-Ijarah berasal dari kata *al-Ajru'* yang arti menurut bahasanya adalah *al-'Iwadh*} berarti ganti atau upah. Secara

³⁸ Tim Redaksi, Suplemen *Ensiklopedi Islam 2* (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003), 53.

terminologi *ijarah* adalah akad pemindahan hak atas suatu barang atau jasa berupa pemanfaatan atas nilai manfaat tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas benda yang dimanfaatkan.³⁹

Pemindahan manfaat atas suatu barang *ijarah* didasarkan juga pada ketentuan waktu dengan disertai adanya pembayaran sewa atau upah (*ujrah*) tanpa diikuti dengan adanya pemindahan hak kepemilikan atas barang tersebut.

Menurut Hasbi ash-Shiddiqie bahwa *ijarah* adalah akad yang dimana objeknya berupa pertukaran manfaat dengan ketentuan berupa imbalan, atau dengan menjual manfaat. Menurut Syyid Sabiq *ijarah* merupakan suatu jenis akad untuk mengambil manfaat fengan jalan penggantian.⁴⁰

Berdasarkan hal di atas dapat dipahami bahwa *ijarah* merupakan suatu transaksi pemindahan berupa hak guna manfaat atas suatu objek benda ataupun jasa dengan adanya imbalan atau dapat dipahami juga sebagai suatu transaksi sewa-menyewa.

Berkenaan dengan hak atas tanah ini sendiri biasanya akad ini digunakan di kalangan masyarakat selain dari akad *Muz\ara'ah\}* yang mana dalam penerapannya pihak pemilik tanah menyewakan lahan mereka kepada pihak lainnya dengan pembayaran sewa atau upah yang ditentukan sesuai kesepakatan dalam jangka waktu tertentu. Hak menyewa tanah untuk bertani

³⁹ Suhendi, *Fiqh Muamalah*.

⁴⁰ Ibid.

dengan pembayaran uang atau lain-lainnya ini sendiri dikategorikan sebagai harta yang bersifat sementara atau yang disebut juga dengan *al-Milk al-Naqis*.⁴¹

Demikian bahwa manfaat dalam akad sewa-menyewa terhadap suatu benda baik berupa tanah ataupun lainnya berkedudukan sebagai bentuk objek transaksi yang menyebabkan pemindahan atau penguasaan sebagaimana transaksi pemindahan hak lainnya yang sifatnya sementara.

3) Hak Pakai/ Hak Bagi Hasil (*Muz\ara'ah*)

Menurut bahasa, *muz\ara'ah* memiliki dua arti yang pertama yakni *z\aru'a- yizru'u* yang berarti melemparkan tanaman, dan *al-hadzar* yang berarti modal. Secara etimologi *muz\ara'ah* dapat diartikan sebagai kerjasama atau perjanjian dalam masalah pertanian ataupun perkebunan antara pemilik lahan dengan petani.⁴²

Muz\ara'ah merupakan akad transaksi kesepakatan dalam hal pengolahan tanah antara pemilik tanah dengan pengelola tanah dengan perjanjian pemberian hasil atau bagi hasil setengah atau sepertiga, atau lebih tinggi atau lebih rendah, disesuaikan dengan kesepakatan antara kedua belah pihak dari hasil pengelolaan tanah tersebut.⁴³

⁴¹ al- Nawawi, *al-Majmu' Al-Syarh*.

⁴² Suhendi, *Fiqh Muamalah*.

⁴³ Ibid, 237.

Menurut Ulama Mazhab Maliki *muz\ara'ah* berarti perserikatan dalam pertanian. Menurut Mazhab Hanafi berarti penyerahan lahan pertanian untuk diolah dan dibagi hasilnya. Menurut Mazhab Syafi'I, *muz\ara'ah* adalah memperkerjakan seseorang di kebun dengan perjanjian bagi hasil antara pekerja dan pemilik kebun atau lahan.⁴⁴

Dengan demikian *muz\ara'ah* sendiri merupakan salah satu bentuk kerjasama antara petani dan pemilik tanah. Adapun dalam kehidupan masyarakat banyak mereka-mereka tidak mempunyai atau memiliki tanah tapi mereka mempunyai keahlian dalam pengolahan tanah atau sebaliknya banyak pemilik tanah yang tidak punya kesempatan atau kemampuan untuk mengolah tanah-tanah mereka. Islam mensyariatkan *muz\ara'ah* sebagai upaya untuk memenuhi kepentingan kebutuhan antar manusia selama tidak menimbulkan kemudharatan bagi para pihak yang bertransaksi.

4) Hak Membuka Tanah (*Ih}ya' al-mawat*)

Ih}ya' al-mawat atau hak membuka tanah dalam Islam disebut *Ih}ya' al-mawat* yaitu menghidupkan tanah yang mati atau tanah kosong yang belum pernah dibangun dan diatur sehingga tanah itu dapat dimanfaatkan untuk ditempati atau dikelola.

⁴⁴ Tim Redaksi, Suplemen *Ensiklopedi*.

Hak untuk membuka tanah atau lahan mati dan belum pernah ditanami atau terbengkalai dalam waktu yang panjang sehingga tanah tersebut dapat memberikan manfaat untuk tempat tinggal, bercocok tanam dan lain sebagainya.⁴⁵ Sebagaimana Rasulullah bersabda:

عَنْ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً فَهِيَ لَهُ.

Artinya: Barangsiapa yang menghidupkan tanah mati, maka tanah itu menjadi miliknya. (H.R. Bukhari)⁴⁶

Dengan demikian dapat digeneralisasikan bahwa tanah mati menurut hukum Islam ditujukan terhadap tanah-tanah yang belum dimiliki atau dikelola oleh seseorang artinya tanah tersebut belum ada pemiliknya sehingga dalam hal ini seseorang yang membuka atau memberdaakannya memiliki hak untuk memiliki atau menguasai atas tanah tersebut.

5) Hak Agunan/Jaminan atas Tanah (*ar- Rah}n*)

Dalam istilah bahasa Arab agunan/jaminan diistilahkan dengan *rah}n* berarti tetap atau lestari dan dapat juga disebut dengan *al-Hābs* berarti penahanan.⁴⁷ Sebagaimana firman Allah Swt dalam Q.S. al-Muddassir ayat 38 yang berbunyi:

⁴⁵ Rahman Afzalur, *Doktrin Ekonomi Ekonomi Islam*, Jilid 2 (Yogyakarta: PT, Dana Bhakti Wakaf, 1995), 197.

⁴⁶ Abu Abdillah Muhammad bin Isma'il Al-Bukhari, *Shahih Bukhari* (Beirut: Dar Ibnu Katsir, 2002), 562.

⁴⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid 12 (Bandung: Al-Maarif, 1988), 139.

كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ.

Artinya: Tiap-tiap pribadi terikat tertahan atas apa yang telah diperbuatnya.⁴⁸

Rah}n adalah perjanjian (akad) pinjam meminjam dengan menyerahkan barang sebagai jaminan.⁴⁹ Adapun pengertian secara istilah sendiri berarti menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut pandangan syara' sebagai jaminan hutang, sampai orang yang bersangkutan telah melunasi hutangnya, maka berhak mendapatkan kembali barang jaminan yang telah dijadikan sebagai penjamin hutang tersebut.⁵⁰

Sehingga dengan demikian dapat disimpulkan bahwa *rahn* sendiri merupakan bentuk jaminan yang diberikan guna menjamin suatu hal, baik berupa barang bergerak maupun tidak bergerak yang berada di bawah kekuasaannya atau atas dasar kepemilikan yang sah yang diberikan kepada pihak lain sebagai akad yang berdiri sendiri maupun pelengkap akad lainnya. Dalam kehidupan masyarakat *rah}n* seringkali digunakan dalam utang-piutang dengan jaminan berupa tanah. Sehingga munculah hak atas tanah dalam pelaksanaannya, dimana hak ini merupakan hak atas tanah yang bersifat sementara atau disebut juga dengan *al-Milk al-Naqis*.

⁴⁸ al- Muddassir, 74: 38

⁴⁹ Masyfuk Zuhdi, *Masail Fiqhiyah* (Jakarta: CV. Haji Mas Agung, 1994), 123.

⁵⁰ Ibid, 124.

b. Pengertian Pengalihan Hak Atas Tanah

Pengalihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa pemindahan hak terhadap kepemilikan tanah yang dilakukan dengan sengaja. Pengalihan hak atas tanah menyebabkan terlepas dan beralihnya hak atas tanah kepada pihak lain berdasarkan kesepakatan sesuai dengan aturan hukum.⁵¹

Peralihan hak atas tanah juga dapat dimaknai sebagai bentuk berpindahnya hak kepemilikan seseorang atas sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik lain karena adanya sesuatu perbuatan hukum tertentu terhadap tanah tersebut. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (dalam hal ini subjek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).⁵²

Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain. Lazimnya perolehan hak atas tanah terjadi karena adanya pemindahan hak secara khusus atau satu persatu dari seorang kepada orang lain, misalnya karena jual beli, pemberian, pertukaran dan sebagainya. Namun ada juga perolehan hak secara umum seperti melalui pewarisan.⁵³

Sehingga dengan demikian dalam hal ini perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah yang dimaksud di atas tersebut sengaja

⁵¹ Harsono, *Perkembangan Pengaturan Kewarganegaraan* (Yogyakarta: Liberty, 2012), 333.

⁵² Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2005), 56.

⁵³ Ibid.

dilakukan dengan maksud agar hak milik atas tanah seseorang berpindah atau menjadi milik orang lain. Dalam hal ini maka pemindahan hak tersebut harus diketahui atau diinginkan oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dalam pelaksanaan pengalihan hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan sistem Hukum Perdata, pengalihan hak atas tanah dapat terjadi akibat setiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak. Salah satu sifat hak atas tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa adalah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Adapun bentuk peralihan hak atas tanah yaitu dapat terjadi dengan cara beralih maupun dialihkan.⁵⁴

Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak sebelumnya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum tanpa adanya perbuatan hukum. Peristiwa hukum merupakan semua peristiwa atau kejadian yang dapat menimbulkan akibat hukum antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum seperti wafatnya seseorang sehingga yang mendasari beralihnya hak atas tanah kepada ahli waris. Sedangkan dialihkan artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum.

Perbuatan hukum adalah segala perbuatan manusia yang secara sengaja dilakukan untuk menimbulkan hak dan kewajiban. Perbuatan

⁵⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermedia, 2001), 72.

hukum yang menyebabkan terjadinya pengalihan hak atas tanah seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, maupun dengan jalan transaksi lainnya.⁵⁵

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa beralihnya kepemilikan seseorang terhadap hak atas tanah menimbulkan adanya akibat hukum. Adapun akibat hukum tersebut menyebabkan seseorang kehilangan hak terhadap sesuatu benda, dan orang lain mendapatkan hak tersebut melalui cara-cara pengalihan hak yang telah ditetapkan berdasarkan pada aturan hukum yang berlaku.

c. Pengalihan Hak Atas Tanah dalam Islam

Ajaran Islam mewajibkan umatnya agar senantiasa mengikuti aturan dan ketentuan syara'. Berkenaan dengan masalah kepemilikan hak atas tanah, Islam mengharuskan kepemilikan yang tidak mengandung kemadharatan yang lebih besar dibandingkan kemaslahatan. Menurut ulama fiqh, seseorang sebagai pemilik hak dibenarkan untuk mengalihkan atau memindahkan hak pengelolaan yang dimilikinya kepada orang lain sesuai dengan ketentuan yang telah disyari'atkan.⁵⁶

Pada dasarnya kepemilikan terhadap harta tidak dapat digugurkan, namun dapat dialihkan atau dipindah. Sekalipun seseorang bermaksud menggugurkan hak miliknya atas suatu barang,

⁵⁵ Arivan Amir, "Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali", *Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol. 8 No. 1 (Mei, 2019), 51.

⁵⁶ Yusdani, "Sumber Hak Milik dalam Prespektif Hukum Islam", *al-Mawarid*, edisi IX (2003), 65.

tidak terjadi pengguguran, dan pemilikan tetap berlaku baginya. Berdasarkan prinsip ini Islam melarang melepaskan, yaitu perbuatan semata menggugurkan atau melepaskan suatu milik tanpa pengalihan kepada pemilik baru. Secara lumum perbuatan ini termasuk dalam kategori menyia-nyiakan (*tabdzir*) karunia Allah SWT.⁵⁷

Pengalihan hak atas tanah sendiri dapat berarti beralihnya hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain. Adapun sebab pengalihan hak yang disyariatkan Islam atas suatu benda secara umum termasuk berkaitan dalam hal pengalihan hak atas tanah itu cukup banyak, seperti melalui adanya suatu akad atau transaksi, melalui pengalihan hutang (*hawalah*), hibah, wakaf, dan wasiat yang dapat terjadi akibat wafatnya seseorang.⁵⁸

Dengan demikian sebab pengalihan hak juga merupakan suatu jalan untuk memperoleh sumber kepemilikan. Seperti sebab pengalihan yang terjadi karena adanya suatu transaksi atau akad sehingga menyebabkan berpindahnya hak kepemilikan seseorang kepada pihak lainnya. Sebab pengalihan hak yang seperti ini dapat dilakukan melalui transaksi jual beli, utang piutang, pengalihan hutang ataupun melalui jenis transaksi lainnya.

Pengalihan hak selain karena adanya sebab di atas juga dapat terjadi karena penggantian kepemilikan yaitu melalui *al-Khalafiyah*. Maksud dari *khalafiyah* disini sendiri adalah:

⁵⁷ Tjek Tanti, "Cara Halal Memiliki Harta".

⁵⁸ Yusdani, "Sumber Hak Milik.

حُلُولُ شَخْصٍ أَوْ شَيْءٍ جَدِيدٍ مَحَلَّ قَدِيمٍ زَائِلٍ فِي الْحُقُوقِ

Artinya: Bertempatnya sesuatu atau sesuatu yang baru bertempat pada tempat yang lama, yang telah hilang berbagai macam haknya.⁵⁹

Selanjutnya *khalifiyah* sendiri dapat dibedakan menjadi dua. Pertama, adalah penggantian atas seseorang oleh orang lain, misalnya melalui pewarisan. Dalam pewarisan seorang ahli waris menggantikan posisi pemilikan orang yang wafat terhadap harta yang ditinggalkan (*tirkah*). Kedua, penggantian benda atas benda yang lainnya, seperti terjadi pada *tadhmin* yaitu pertanggungungan yang terjadi karena seseorang merusakkan atau menghilangkan harta benda orang lain, atau pada *ta'widh* berupa pengganti kerugian ketika seseorang menyebabkan penganiayaan terhadap pihak lain. Melalui *tadhmin* dan *ta'widh* ini maka terjadilah penggantian atau peralihan milik dari pemilik pertama kepada pemilik baru.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa hak atas suatu harta ataupun benda termasuk didalamnya berkenaan dengan hak atas tanah dapat beralih atau dialihkan melalui adanya suatu transaksi atau akad pengalihan hak seperti jual beli serta transaksi lainnya, dan dapat juga terjadi karena sebab penggantian kepemilikan atau yang disebut dengan *khalifiyah* yakni melalui pewarisan.

⁵⁹ Suhendi, *Fiqh Muamalah*.

2. Tanah *Sandaan*

Sanda berasal dari bahasa Banjar yang memiliki sinonim sama dengan jaminan, topangan, sanggaan, dan bahkan dapat juga berarti dengan gadai. Apabila kata *sanda* sendiri merujuk pada suatu aktivitas manusia (kata kerja), maka disebut dengan menyandakan yang berarti menjaminkan atau menggadaikan suatu objek atau hal tertentu. Adapun *sanda* dalam penyebutan istilah bahasa lain yang dijumpai di beberapa kalangan masyarakat disebut juga dengan *sende* yang berasal dari bahasa Jawa, dan *gade* dari bahasa Sunda.⁶⁰

Sanda dapat diartikan sebagai suatu transaksi yang digunakan untuk menunjukkan dimana seseorang menyerahkan sebidang tanah sebagai jaminan untuk kemudian menerima sejumlah pinjaman uang dengan ketentuan sebidang tanah tersebut kembali kepada pemilik tanah ketika pemilik tanah telah sanggup mengembalikan sejumlah uang yang telah dipinjamkan kepada pihak pemberi pinjaman/hutang.⁶¹

Sanda juga dapat dipahami sebagai hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima pinjaman uang dari padanya. Selama hutang atau pinjaman uang belum dikembalikan, maka kepemilikan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan tersebut berada pada pihak yang memberikan pinjaman atau hutang.⁶²

⁶⁰ Lektur.id, "Arti Kata Menyandakan.

⁶¹ Abdul Aziz Dahlan, (ed), *Ensiklopedi Hukum*, 385.

⁶² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Jambatan, 2002), 394.

Dengan demikian *sanda* sendiri merupakan perjanjian yang menyebabkan tanah seseorang diserahkan untuk menerima pembayaran uang tunai dengan permufakatan bahwa yang menyerahkan tanah itu berhak mengambil tanahnya kembali dengan membayar pinjaman uang. Selama belum dilunasi pinjaman hutangnya sebaai bentuk penebusan tanah jaminan, maka hasil dari tanah tersebut seluruhnya menjadi milik pemegang gadai, yang dengan demikian itu dianggap sebagai bunga dari utang tersebut.

Ketika praktik *sanda* terjadi maka pihak penerima jaminan mempunyai hak untuk mengolah serta menarik keuntungan atas tanah yang dijadikan sebagai objek *sandaan*. Dalam hal ini penerima jaminan selaku pemegang objek tanah *sandaan* berhak untuk menikmati manfaat yang melekat pada tanah tersebut, seperti memetik hasil tanah itu sepenuhnya, mengerjakan atau mendiaminya, atau mendiaminya.⁶³ Namun dalam hal lain pihak penerima atau pemegang tanah *sanda* tidak mempunyai hak eksekusi terhadap tanah yang dijadikan sebagai objek jaminan tesebut sampai adanya pemutusan atas perjanjian *sanda* itu sendiri.⁶⁴

Dengan demikian berdasarkan beberapa penjelasan di atas dapat dipahami bahwa *sanda* sendiri merupakan salah satu bagian dari hak atas

⁶³ Soerjono Soekamto, *Hukum Adat Indonesia* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1983), 192.

⁶⁴ Samsul Bahri Aripodo, *Hukum Agraria Indonesia Dulu dan Kini II* (Padang: t.p., 1987), 153.

tanah yang bersifat sementara yang serupa dengan hak kepemilikan atas barang agunan atau yang dalam Islam disebut juga dengan *rahn*.

3. Utang piutang (*al-Qardh*)

a. Pengertian *al-Qardh*

Secara bahasa *qardh* (utang piutang) berasal dari kata **قرضا**

يقرض - قرض yang sinonimnya **قطع** artinya memotong atau memotong.⁶⁵

Diartikan demikian karena orang yang memberikan utang memotong sebagian dari hartanya untuk diberikan kepada orang yang menerima utang (*muqtaridh*).⁶⁶

Secara terminologi *qardh* berarti pemberian pinjaman hutang berupa harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain berarti meminjamkan tanpa mengharap imbalan.⁶⁷ Menurut ulama Syafi'iyah, *qardh* mempunyai pengertian sebagai bentuk suatu akad pemilikan sesuatu untuk dikembalikan dengan yang sejenis atau yang sepadan.⁶⁸

Qardh dalam fatwa Dewan Syariah Nasional No. 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *Qardh* disebutkan bahwa *qardh* adalah pinjaman yang diberikan kepada pihak yang berhutang (*muqtaridh*)

⁶⁵ Ahmad Warson Munawir, *Kamus al-Munawir Arab-Indonesia*, (Yogyakarta: PP. al-Munawwir, 1997), 1108.

⁶⁶ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012), 331.

⁶⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 131.

⁶⁸ Azharuddin Lathif, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: UIN Jakarta Press, 2005), 150.

yang memerlukan.⁶⁹ Dalam hal ini bahwa *qardh* merupakan akad berupa pemberian pinjaman harta kepada orang lain dengan adanya kewajiban pengembalian yang semisal dengannya.

Qardh merupakan salah satu jenis akad dalam muamalah yang bersifat *ta'awun* kepada pihak lain untuk memenuhi kebutuhannya, sebab *muqtaridh* dalam hal ini tidak diwajibkan memberikan *iwadh* berupa tambahan saat pelunasan/pengembalian harta yang dipinjamnya itu kepada *muqridh*.

Dengan demikian sebagaimana penjelasan di atas, maka dapat diinterpretasikan bahwa *al-qardh* merupakan suatu transaksi akad yang terjadi antara dua pihak, yang mana dalam hal ini pihak pertama memberikan uang atau barang kepada pihak kedua untuk dimanfaatkan dengan ketentuan bahwa uang atau barang tersebut harus dikembalikan persis seperti yang ia terima dari pihak pertama tanpa adanya kewajiban berupa tambahan lebih saat penyerahanya.

b. Dasar Hukum *Qardh*

Adapun berkenaan dengan kebolehan di syari'atkan-nya utang piutang didasarkan pada perintah dan anjuran agama supaya manusia hidup dengan saling tolong-menolong dalam kebajikan. Hal ini sebagaimana yang termuat dalam firman Allah Q.S al-Maidah ayat 2 dan Q.S al- Hadid ayat 11, sebagai berikut:

⁶⁹ Fatwa DSN No. 19/DSN-MUI/IV/2001.

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ إِنَّ اللَّهَ

شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya: Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya.⁷⁰

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضَاعِفَهُ لَهُ وَلَهُ أَجْرٌ كَرِيمٌ

Artinya: Siapakah yang mau meminjamkan kepada Allah pinjaman yang baik, Maka Allah melipat-gandakan (balasan) pinjaman itu untuknya, dan dia akan memperoleh pahala yang banyak.⁷¹

Selain itu dasar hukum yang menjadi kebolehan dilakukannya utang piutang juga termuat dalam hadits Rasulullah Saw yang diriwayatkan oleh Ibnu Majjah, bahwa Rasulullah bersabda:

مَا مِنْ مُسْلِمٍ يُقْرِضُ مُسْلِمًا قَرْضًا مَرَّتَيْنِ إِلَّا كَانَ كَصَدَقَتِهَا مَرَّةً

Artinya: Tidak ada seorang Muslim yang mengutangi Muslim lainnya dua kali, kecuali yang satunya seperti sedekah. (H.R. Ibnu Majah)⁷²

Hadits di atas menerangkan bahwa pemberian utang kepada orang lain pada saat atau dalam keadaan ketika dimana orang tersebut sangat memerlukannya, maka pahalanya lebih besar dari pada memberi sedekah. Karena suatu transaksi utang piutang hanya

⁷⁰ al-Maidah, 5: 2

⁷¹ al- Hadid, 57: 11.

⁷² Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, Juz II, (Beriut/Lebanon: Darul Fikr, 1990), 15.

dilakukan oleh orang yang sedang dalam keadaan mendesak atau kesempatan.

Selain itu berdasarkan ijma' Ulama telah bersepakat bahwa *qardh* boleh dilakukan. *Qardh* bersifat *mandub* yang berarti dianjurkan bagi orang yang mengutang (*muqridh*) dan mubah bagi orang yang berutang (*muqtaridh*). Kesepakatan para ulama ini didasarkan pada fakta manusia yang tidak bisa hidup tanpa pertolongan dan bantuan antar satu dengan yang lain. Tidak ada seorangpun yang memiliki segala barang yang dibutuhkan untuk mencapai kemaslahatan. Kebolehan terhadap adanya akad utang piutang terlebih karena adanya hajat yang mendesak merupakan bagian dari tujuan syari'at.⁷³

Adapun kebolehan terkait utang piutang ini juga termuat dalam fatwa DSN nomor 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *Qardh*. Fatwa ini dijadikan sebagai landasan terkait kebolehan akad *qard* dalam rangka saling tolong-menolong anatr manusia, dan bahkan akad ini juga diterapkan pada produk pembiayaan di lembaga keuangan syari'ah.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa *qardh* atau utang piutang pada dasarnya adalah boleh selama tujuan dan pelaksanaanya tidak bertentangan dengan aturan syara'. Dalam hal ini juga berarti bahwa utang juga mengikuti hukum taklifi yang dapat menjadi mubah, wajib, maupun haram.

⁷³ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah, Deskripsi dan Ilustrasi* (Yogyakarta: Ekonosia kampus Fakultas Ekonomi UII Yogyakarta, 2003), 83.

c. Rukun dan Syarat *Qardh*

Berkenaan dengan pelaksanaan akad *qardh* ini sendiri, maka ada beberapa rukun yang harus dipenuhi yaitu:⁷⁴

- 1) *Aqid* (عاقِد) yaitu yang berutang dan yang berpiutang.
- 2) *Ma'qud 'alayh* (مَعْقُود عَلَيْهِ) yaitu barang yang diutangkan.
- 3) *Shigat* (صِيغَت) yaitu ijab qabul, bentuk persetujuan antara kedua belah pihak.

Menurut M. Yazid Afandi bahwa rukun utang piutang ada empat yaitu:⁷⁵

- 1) *Muqridh* yaitu orang yang mempunyai barang untuk dihutangkan.
- 2) *Muqtaridh* yaitu orang yang mempunyai hutang.
- 3) *Muqtaradh* yaitu objek yang dihutang.
- 4) *Shigat Akad* yaitu ijab qabul.

Adapun yang menjadi syarat utang piutang itu sendiri adalah sebagai berikut:

- 1) Para pihak yang terlibat dalam akad *qardh* (*Aqid*)

Para pihak yang terlibat dalam akad *qardh* terdiri dari *muqtaridh* yaitu sebagai pihak yang berhutang dan *muqridh* sebagai pemberi pinjaman atau hutang. Para pihak yang terlibat dalam akad *qardh* ini disyaratkan harus cakap, adanya kapabilitas dalam melakukan akad.⁷⁶

⁷⁴ Moh. Saifullah, *Fiqh Islam Lengkap* (Surabaya: Terbit Terang, t.th.), 384.

⁷⁵ M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), 143.

⁷⁶ Ibid.

Dengan demikian berarti bahwa baik pemberi maupun penerima pinjaman adalah orang baligh, berakal (dewasa), sehat dan mampu bertindak sendiri tanpa adanya unsur keterpaksaan sebab tidak sah utang piutang yang dilakukan karena adanya unsur paksaan.

2) Barang yang dipinjamkan

Suatu perjanjian utang piutang dianggap sah apabila terdapat objek yang menjadi tujuan dilakukannya utang piutang. Objek yang dipinjamkan dalam akad *qardh* ini disyaratkan harus dapat diserahterimakan dan memiliki nilai ekonomis (boleh dimanfaatkan menurut syara') dan karakteristiknya diketahui secara jelas.⁷⁷

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam akad *qardh* ini sendiri maka objek atau barang yang dihutangkan merupakan berupa harta yang telah diketahui kadarnya. Hal ini bertujuan agar mudah dan jelas terkait pembayaran atau pengembalian harta dikemudian. Selain itu, dalam pelaksanaannya objek yang dijadikan utang piutang harus telah ada pada saat ketika pelaksanaan perjanjian.

3) Shigat (Ijab dan Qabul)

Suatu bentuk muamalah yang mengikat para pihak akan melahirkan suatu kewajiban di dalamnya. *Sighat* sendiri

⁷⁷ Ibid.

merupakan pernyataan berupa ijab dan qabul antar pihak dalam suatu akad. Perikatan ijab dan qabul sendiri yang dibenarkan syara' adalah yang didasarkan pada keridhaan kedua belah pihak.⁷⁸

d. Jaminan dalam *Qardh*

Selanjutnya adapun berkenaan dengan ketentuan lainnya seperti yang diketahui bahwa konsep utang piutang secara syariah dilakukan dalam bentuk *qardh* dengan tujuan utama adalah untuk memenuhi kewajiban moral atas jaminan sosial yang disepakati pihak berakad. Dalam pelaksanaannya hendaknya akad *qardh* ini sendiri hendaknya dilakukan dalam bentuk tertulis sebagaimana yang termuat dalam Q.S al-Baqarah ayat 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ...

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya....⁷⁹

Ayat di atas merupakan ketentuan yang menegaskan bahwa pentingnya pencatatan dalam setiap transaksi yang dilakukan secara tidak tunai (utang piutang). Sehingga dalam pelaksanaannya dibolehkan adanya kesepakatan yang dibuat untuk mempertegas hak milik, seperti persyaratan adanya barang jaminan, penanggung pinjaman, saksi, ataupun berupa pengakuan dihadapan hakim.

⁷⁸ Suhendi, *Fiqh Muamalah*.

⁷⁹ al-Baqarah, 2: 282

Berkenaan dengan adanya jaminan dalam akaq *qardh* para fuqaha membuat kesimpulan bahwa *qardh* yang diikuti agunan dibenarkan untuk menguatkan hutang sebagai jaminan atas peminjam ketika tidak sanggup membayarnya. Hal ini juga didasarkan melihat pada krisis kepercayaan yang ada pada diri manusia, maka untuk keadaan masyarakat sekarang sangat disyari'atkan adanya jaminan dalam setiap transaksi yang dilakukan secara non-tunai.⁸⁰ Sebagaimana yang termuat dalam Q.S. al-Baqarah ayat 283:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَمَا تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ

Artinya: dan apabila kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak memperoleh seorang juru tulis maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang...⁸¹

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa adanya jaminan dalam akad *qardh* ini sendiri merupakan hal yang diperbolehkan dengan tujuan untuk memperkuat kepercayaan antar pihak yang terlibat di dalamnya.

e. Penundaan Pembayaran dalam *Qardh*

Qardh merupakan salah satu akad yang tujuannya adalah sebagai sarana tolong menolong. Apabila terjadi penundaan pembayaran dalam utang piutang sampai pada waktu yang telah

⁸⁰ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah (dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama)* (Jakarta: Kencana, 2014), 436.

⁸¹ al-Baqarah, 2: 282

ditentukan sedang masih dalam keadaan mampu melunasinya maka hal tersebut termasuk pada tindakan dhalim. Sebagaimana Rasulullah SAW bersabda:

مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ.

Artinya: Penundaan pembayaran hutang oleh orang yang kaya adalah tindakan dhalim.⁸²

Adapun dalam hal pihak yang berhutang tidak dapat melunasi hutangnya dikarenakan dalam keadaan kesulitan, maka Allah menganjurkan untuk memberikan kelonggaran di dalamnya. Hal ini sebagaimana yang termuat dalam Q.S al-Baqarah ayat 280:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ.

Artinya: dan jika orang yang berhutang dalam kesukaran, maka berilah tangguhan hingga ada kelapangan baginya. Dan menyedahkan sebagian atau semua hutang itu lebih baik bagimu jika kamu mengetahui.⁸³

Selanjutnya berkenaan dengan penambahan pembayaran dalam utang piutang, dalam hal apabila seseorang yang berhutang itu memberikan kelebihan dalam pembayaran hutangnya tanpa disyaratkan oleh pemberi hutang, maka hal tersebut boleh diterima.

Sebagaimana sabda Rasulullah SAW:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: اسْتَفْرَضَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ سِنًّا فَأَعْطَىٰ سِنًّا

خَيْرًا مِنْ سِنِّهِ وَقَالَ: خَيْرُكُمْ أَحْسَنُكُمْ قَضَاءً.

⁸² Saifullah, *Fiqh Islam Lengkap*.

⁸³ al- Baqarah, 2: 280.

Artinya: Abu Hurairah r.a berkata: “Rasulullah SAW telah menghutang hewan, kemudian beliau membayar dengan hewan yang lebih besar umurnya dari pada hewan yang beliau hutang itu, dan beliau bersabda: “Orang yang paling baikdiantara kami ialah orang yang dapat membayar hutangnya dengan yang lebih baik” (H.R. Ahmad dan Tirmidzi).⁸⁴

Akantetapi jika dalam hal penambahan utang tersebut berdasarkan kehendak atau permintaan dari pemberi hutang, maka tambahan tersebut termasuk riba. Sebagaimana dalam qaidah fiqhiyah disebutkan bahwa:

كُلُّ قَرْضٍ جَرَّ مَنفَعَةً فَهُوَ رِبًا.

Artinya: Segala bentuk akad seperti pinjam-meminjam dan hutang piutang, yang menarik keuntungan, maka akad tersebut tergolong riba.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa penambahan hutang merupakan suatu yang dilarang karena termasuk riba yang merugikan, kecuali dalam hal dilakukan sendiri oleh pihak meminjam hutang sebagai bentuk rasa terimakasih kepada pemberi hutang.

f. Relevansi Akad *Qard* dalam Pelaksanaan *Sanda*

Sebagaimana penjelasan sebelumnya bahwa *qardh* adalah akad berupa pemberian pinjaman hutang kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali. *Sanda* sendiri dapat diartikan sebagai suatu transaksi yang digunakan untuk menunjukkan dimana seseorang

⁸⁴ Saifullah, *Fiqh Islam Lengkap*.

menyerahkan sebidang tanah sebagai jaminan untuk kemudian menerima sejumlah pinjaman uang. Dalam pelaksanaannya berdasarkan ketentuan bahwa sebidang tanah tersebut dapat kembali kepada pemilik tanah ketika pemilik tanah telah sanggup mengembalikan sejumlah uang yang telah dipinjamkan kepada pihak pemberi pinjaman/hutang.

Hubungan antar konsep *qardh* ini sendiri dengan transaksi *sanda* pada umumnya karena *sanda* sendiri terjadi dan disebabkan adanya utang piutang. *Sanda* terjadi ketika salah satu pihak melakukan pinjaman hutang, dengan menyerahkan atau menyertakan adanya jaminan berupa harta baik berupa tanah ataupun lainnya yang dapat ditebus kembali atau diserahkan kembali kepada pihak yang melakukan pinjaman ketika telah mampu melunasi hutangnya.⁸⁵

Dengan demikian pada praktiknya secara umum *sanda* sendiri terjadi karena adanya pinjaman atau penyerahan utang dari salah satu pihak dan penyerahan jaminan kepada pihak lainnya. Sehingga dalam hal ini dapat dipahami bahwa *sanda* sendiri dalam pelaksanaannya terdapat adanya akad *qardh*.

4. Jaminan/ Gadai (*ar- Rahn*)

a. Pengertian Gadai (*Rahn*)

Ar-Rahn menurut bahasa berarti *al- tsubut* dan *al- habs* yaitu penetapan dan pemahaman atau dapat diartikan bahwa *rahn*

⁸⁵ Dahlan, *Ensiklopedi Hukum*.

merupakan suatu yang terkurung atau terjerat.⁸⁶ *Rahn* artinya tetap dan lestari seperti dikatakan bahwa *Ni' matun Rahina>h}*, yang artinya karunia yang tetap dan lestari. *Rahn* dapat disebut juga dengan jaminan atau gadai⁸⁷

Rahn menurut terminologi yaitu menyimpan suatu barang sebagai tanggungan utang. Dalam istilah syara', *rahn* juga diartikan sebagai akad yang mana dilakukan dengan menahan objeknya dengan sejumlah harga terhadap suatu hak ataupun dengan memperoleh adanya pinjaman hutang.⁸⁸ *Rahn* juga dapat dipahami sebagai suatu akad dimana menjadikan sebuah barang sebagai jaminan utang yang dapat dijadikan pembayar apabila tidak bisa membayar utang. Hal ini berarti bahwa *rahn* dapat dipahami sebagai barang tanggungan, yakni sesuatu yang digadaikan oleh yang berutang dan sewaktu-waktu bisa disita apabila pihak yang berutang tersebut tidak bisa membayar kembali utangnya.⁸⁹

Menurut Wahbah al-Zuhaili *rahn* berarti menahan hak milik yang dapat dijadikan pelunas utang, artinya menjadikan suatu benda yang mempunyai nilai harta dalam pandangan syara' untuk

⁸⁶ Hendi suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers 2014), 105.

⁸⁷ Sayyid Sabbiq, *Fikih Sunnah*, Juz 12, terj. Kamaluddin A, et al (Bandung: Alma'rif, 1997), 139.

⁸⁸ Zainuddin Ali, *Hukum Gadai Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 1.

⁸⁹ Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: Remaja Rosdakarya Offset, 2015), 102.

kepercayaan suatu utang sehingga memungkinkan mengambil seluruh atau sebagian dari benda.⁹⁰

Berdasarkan perkembangannya, *rahn* adalah menjadikan suatu barang sebagai bentuk jaminan atas jaminan hutang (*qardh*) ataupun atas jaminan pada transaksi *al-ba'i*, dengan ketentuan bahwa apabila terjadi kesulitan dalam pelunasan tersebut, maka barang yang dijadikan sebagai jaminan tersebut dapat dilakukan penjualan untuk kemudian hasilnya digunakan sebagai pelunasan atas sejumlah hutang ataupun pembelian yang dilakukan.⁹¹

Dengan demikian menurut hemat penulis, *rahn* berarti menahan sejumlah harta yang diserahkan sebagai jaminan hak, dan dapat diambil kembali setelah melakukan pelunasan pinjaman yang dijadikan sebagai tebusan atas jaminan sebagai bentuk transaksi pelengkap dari pada transaksi yang lain. Barang yang ditahan tersebut harus memiliki nilai ekonomis, sehingga demikian pihak yang menahan mendapatkan jaminan untuk mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya.

b. Dasar Hukum Gadai (*Rahn*)

Dasar hukum yang menjadi landasan diperbolehkannya hutang piutang dengan barang jaminan. Sebagaimana yang termuat dalam Q.S al-Baqarah ayat 283 yang berbunyi:

⁹⁰ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 251.

⁹¹ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), 139.

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ ۖ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا
فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ
آتَمُّ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ .

Artinya: Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.⁹²

Ayat di atas dasar yang menegaskan terkait kebolehan adanya jaminan. Pada ayat tersebut diterangkan bahwa bagi yang memberi utang dan yang berutang dalam bepergian dan tidak mendapatkan juru tulis, maka untuk memudahkan jalannya bermu'amalah ini disertai dengan adanya jaminan kepercayaan. Dalam hal ini Islam memberikan keringanan dalam melakukan transaksi lisan dan juga harus menyerahkan barang tanggungan. Sehingga, ketika saat berpergian bahwasannya tidak semua barang dapat dipegang secara langsung, maka paling tidak ada semacam pegangan yang dapat menjamin bahwa barang dalam status agunan hutang.

⁹² al- Baqarah, 2: 283.

Selain itu dasar hukum dari dibolehkannya adanya jaminan juga termuat dalam hadits Nabi riwayat al-Bukhari dan Muslim dari ‘Aisyah r.a, sebagaimana berikut:

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا: أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ.

Artinya: Sesungguhnya Rasulullah Saw., pernah membeli makanan dengan berutang dari seorang Yahudi, dan Nabi menggadaikan sebuah baju besi kepadanya. (H.R. Bukhari dan Muslim).⁹³

Jumhur ulama sepakat bahwa adanya jaminan *rahn* adalah boleh. Hal itu dimaksud berdasarkan pada kisah Nabi Saw. Menggadaikan baju besinya untuk mendapatkan makanan dari seorang Yahudi di Madinah sebagaimana penjelasan sebelumnya. Kesepakatan ulama ini didasari tabiat manusia yang tidak bisa hidup sendirian tanpa pertolongan siapapun. Karenanya pinjam-meminjam sudah menjadi satu bagian dari kehidupan manusia, maka untuk memberikan rasa kepercayaan sehingga pentingnya adanya jaminan.

Adapun dasar kebolehan pelaksanaan terkait jaminan atau gadai ini sendiri juga termuat dalam fatwa DSN Nomor 25/ DSN-MUI/III/2002 tentang *rahn*. Fatwa ini menerangkan bahwa hukum dari pada *rahn* adalah boleh yang mana dasar pengambilan dari kebolehnya yaitu dari al-Qur’an surah al-Baqarah ayat 283, hadis Nabi yang diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim, Ijma’ ulama, serta

⁹³ Hasbi Ash Shiddieqy, *Koleksi Hadis-Hadis Hukum* (Jakarta: PT Pustaka Rizki Putra, 2001), 130.

didasarkan pada kaidah fiqhiyah yang menyatakan bahwa “*pada dasarnya segala sesuatu dibidang muamalah adalah boleh selama tidak ada dalil yang melarangnya.*”⁹⁴

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa, hukum adanya jaminan dalam suatu transaksi adalah boleh yang didasarkan pada al-Qur’an dan hadits. Hal ini menunjukkan bahwa adanya suatu jaminan dalam transaksi merupakan hal yang sangat penting guna menjamin dan memberkan kepercayaan di dalamnya selama tidak bertentangan dengan ketentuan syara’.

c. Rukun dan Syarat Gadai (*Rahn*)

Berbicara terkait rukun dan syarat *rahn* sendiri meliputi para pihak yang terlibat dalam gadai, barang yang digadaikan, serta lafaz akad. Berikut penjelasannya:⁹⁵

1) Orang yang berakad (*Aqid*)

Orang yang berakad dalam hal ini ialah pihak yang melaksanakan akad gadai yaitu *rahin* adalah orang yang menjaminkan barang dan *murtahih* adalah orang yang menerima barang jaminan.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi bagi orang-orang yang bertransaksi gadai yaitu *rahin* (pemberi jaminan) dan *murtahin* (penerima jaminan) adalah cakap menurut hukum yang ditandai

⁹⁴ Dzulali, *Kaidah-kaidah Fiqh: Kaidah-kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-masalah Praktis* (Jakarta: Kecana, 2006), 129

⁹⁵ Ibnu Rusyd, *Bidaatul Mujtahid (Analisa Fiqih Para Mujtahid)* Jilid 3, Pent, Imam Ghazali Said, Achmad Zaidun (Jakarta: Pustaka Amani, 2002), 197.

dengan aqil baligh, berakal sehat dan mampu melakukan akad (*al-Ahliyah*). Dalam hal ini berarti bahwa para pihak yang terlibat harus telah dewasa, berakal sehat, dan atas keinginan sendiri yang dalam artian tanpa adanya unsur paksaan diantara para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan akad.⁹⁶

Adapun apabila salah satu dari keduanya baik *rahin* maupun penerima *murtahin* tidak berakal, maka transaksi tersebut tidak sah. Oleh karena itu, kedua belah pihak yang melakukan akad gadai harus memenuhi syarat-syarat orang yang sah sebagaimana dalam ketentuan atau syarat pada transaksi jual beli.

2) Barang yang diakadkan (*Ma'qud alaih*)

Berkenaan dengan barang yang diakadkan meliputi, *marhun*, adalah harta yang digadaikan untuk menjamin hutang, *marhun bihi*, adalah hutang.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi terkait dengan barang yang digadaikan, baik berkaitan dengan *marhun* maupun *marhun bih* adalah dapat diserahkan, bermanfaat, milik *rahin* secara sah, jelas, tidak bersatu dengan harta lain, dikuasai oleh *rahin*, dan harta yang tetap atau dapat dipindahkan.

Para ulama menyepakati bahwa syarat yang berlaku pada barang jaminan adalah syarat yang berlaku pada barang yang dapat diperjual belikan, yang ketentuannya bahwa barang jaminan

⁹⁶ Ibid.

atau agunan itu harus bernilai, dapat dimanfaatkan menurut ketentuan syari'at Islam, dapat dijual dan memiliki nilai yang seimbang dengan besarnya utang. Jaminan harus jelas dan tertentu (harus dapat ditentukan secara spesifik dan dimiliki secara sah. Serta jaminan tersebut dapat diserahkan kepada pihak lain, baik materinya maupun manfaatnya.⁹⁷

Secara rinci Mazhab Hanafiah mengemukakan bahwa syarat *marhun* adalah barang tersebut dimiliki oleh *rahn*. Tidak sah menggadaikan barang milik orang lain tanpa izin pemiliknya. Adapun berdasarkan fatwa dari Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 25/ DSN-MUI/III/2002 tentang *rahn* bahwa semua barang dapat diterima sebagai agunan pinjaman. Barang yang dapat dijadikan sebagai jaminan hal yang paling utama adalah barang tersebut adalah milik sendiri. Barang tersebut tidak dilarang peredarannya oleh peraturan yang berlaku dan atau hukum Islam. Cara memperoleh barang tersebut dilarang oleh hukum Islam. Serta ketentuan khusus lainnya yaitu berupa barang yang masih dalam penguasaan orang lain seperti, barang yang disewa-belikan, barang tersebut masih berupa hutang dan belum lunas ataupun berupa barang jaminan dari transaksi lain.⁹⁸

Ketentuan yang berkaitan dengan utang (*marhun bih*) bahwasannya harus barang yang dapat dimanfaatkan, jika tidak

⁹⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah: Wacana Ulama dan Cendekiawan* (Jakarta: Bank Indonesia dan Tazkia Institute, 2001), 21.

⁹⁸ Fatwa DSN No. 25/ DSN-MUI/III/2002.

bermanfaat maka tidak sah, serta *marhun bihi* haruslah barang yang dapat dihitung jumlahnya misalnya dalam bentuk uang.⁹⁹

Dengan demikian dapat dipahami bahwa ketentuan terkait barang yang menjadi pinjaman hutang dan jaminan harus jelas, memiliki nilai ekonomis, serta didasarkan atas adanya kepemilikan yang sah.

Adapun dalam hal pemanfaatan barang jaminan atau gadai sendiri terdapat perbedaan pendapat di kalangan ulama mengenai siapa yang berhak memanfaatkan barang gadaian yang dijadikan jaminan atas utang, apakah pihak yang menggadaikan (*rahin*) atau penerima gadai (*murtahin*).

Menurut Imam Syafi'I berkenaan dengan pemanfaatan barang jaminan dalam gadai bahwa yang berhak mengambil manfaat dari barang tersebut itu sendiri adalah orang yang menjaminkan barang tersebut dan bukan penerima jaminan, sebab penerima jaminan hanya memiliki hak atas kekuasaan atas barang tersebut yang bersifat sementara yakni akan kembali ketika penjamin telah memenuhi kewajibannya berupa pembayaran atas hutang maupun kewajiban dalam perjanjian lainnya yang disertai dengan jaminan.¹⁰⁰ Imam Syafi'I juga mengatakan bahwa “*Setelah riba diharamkan, maka hukum yang membolehkan bagi*

⁹⁹ Ali, *Hukum Gadai Syari'ah*.

¹⁰⁰ Imam Syafi'i, *Ringkasan Kitab al-Umm*, terj. Abdullah Muhammad bin Idris, Jilid III (Jakarta: Pustaka Azzam, 2013), 150.

*pemegang gadai untuk mengambil manfaat terhadap barang yang digadaikan juga dihapus.*¹⁰¹

Berdasarkan pendapat Imam Syafi'I maka dapat dipahami secara jelas bahwa yang berhak mengambil manfaat dari barang yang digadaikan itu adalah orang yang menggadaikan barang atau pihak yang berhutang tersebut dan bukan penerima gadai. Namun meskipun demikian bahwa yang mempunyai hak untuk mengambil manfaat dari barang jaminan itu orang yang menggadaikan, namun kekuasaan atau barang jaminan ada di tangan penerima gadai.

Menurut Imam Malik sebagaimana yang telah sudah dijelaskan sebelumnya, jaminan dalam suatu utang piutang ataupun transaksi pembiayaan lainnya hanya berkedudukan sebagai kepercayaan atas utang bukan untuk memperoleh ketentuan. Dalam hal pengabilan manfaat atas barang atau objek gadai ulama Malikiyah berpendapat pihak yang menggadaikan tidak boleh memanfaatkan barang gadaian. Akan tetapi menurut ulama Malikiyah juga berpendapat bahwa penerima gadaipun dapat memanfaatkan barang gadaian dengan ketentuan syarat yang telah disepakati. Pengecualian terhadap pemanfaatan barang gadaian bagi penerima atau pemegang hak jaminan atau gadai dapat saja atas barang bergerak sebagai pengganti biaya

¹⁰¹ Ibnu Hajar al- Asqalani, *Fathul Baari: Penjelasan Kitab Shahih al- Bukhaari*, terj. Ibnu Hajar al- Asqalani, Jilid 14 (Jakarta: Pustaka Azzam, 2013), 153.

pemeliharaan dengan ketentuan syarat yang telah disepakati oleh para pihak sebelumnya. Dalam hal ini jangka waktu pengambilan manfaat juga harus ditentukan, apabila tidak ditentukan dan tidak diketahui batas waktunya maka menjadi tidak sah.¹⁰²

Adapun menurut kalangan ulama Hanbaliyah dalam masalah ini memperhatikan kepada barang yang digadaikan itu sendiri, apakah yang digadaikan itu hewan atau bukan, dari hewanpun dibedakan pula antara hewan yang dapat diperah atau ditunggangi dan yang tak dapat diperah dan ditunggangi. Begitu juga menurut kalangan Hanafiyah yang tidak memperbolehkan bagi pihak yang menggadaikan untuk memanfaatkan barang gadai, kecuali seizin pihak penerima gadai. Hal ini didasarkan pada hadits riwayat Bukhari bahwa “*dari Abu Shalih dari Abi Hurairah, sesungguhnya Nabi Saw bersabda: Barang jaminan utang bisa ditunggangi dan diperah dan atas menunggangi dan memeras susunya wajib nafkah.*”¹⁰³

Berdasarkan fatwa DSN Nomor 25/ DSN-MUI/III/2002 tentang *rahn* pada bagian ketentuan umum diterangkan bahwa berkenaan dengan *marhun* dan manfaatnya tetap menjadi milik *rahin*. Pada prinsipnya, *marhun* tidak boleh dimanfaatkan oleh *murtahin* kecuali seizin *rahin*, dan dalam hal pemanfaatannya tidak mengurangi nilai *marhun* melainkan pemanfaatannya itu

¹⁰² Chuzaimah T. Yanggo dan Hafiz Anshary, *Problematika Hukum Islam Kontemporer* (Jakarta: Pustaka Firdaus, 2004), 90.

¹⁰³ Ibid.

sekedar pengganti biaya pemeliharaan dan perawatannya. Adapun pemeliharaan dan penyimpanan *marhun* pada dasarnya menjadi kewajiban *rahin*, namun dapat dilakukan juga oleh *murtahin*, sedangkan biaya dan pemeliharaan penyimpanan tetap menjadi kewajiban *rahin*.

Dengan demikian, secara garis besar pemanfaatan atas barang jamin/gadai yang dilakukan oleh pihak pemberi hutang tidak dibenarkan secara *syari'at*. Namun, meskipun demikian terdapat pengecualian dari beberapa kalangan ulama bahwa penerima gadai bisa juga mengambil manfaat dari barang gadaian atau barang yang dijadikan sebagai objek jaminan dengan ketentuan terhadap benda bergerak dan atas adanya izin atau kesepakatan dari pihak penggadai.

3) Akad (*Sighat*)

Pernyataan kalimat akad, yang lazimnya dilaksanakan melalui pernyataan ijab dan qabul. *Sighat* dalam suatu transaksi merupakan hal yang sangat penting untuk dilakukan sebagai bentuk kerelaan kedua belah pihak atas suatu transaksi ekonomi. Tidak sah suatu akad tanpa adanya unsur-unsur yang menjadi rukun serta syarat sahnya. Gadai sebagai sebuah akad perjanjian hutang piutang yang mana rukun dan syaratnya sudah diatur dengan jelas yang meliputi *sighat*, *aqid* dan *ma'qud alaih* apabila

salah satu diantara ketiga rukun tersebut cacat maka tidak sah pula perjanjian gadai tersebut.

Dengan demikian sebagaimana akad lainnya *rahn* dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat sebagaimana dijelaskan. Apabila salah satu rukun atau syarat tidak dipenuhi, maka *rahn* tidak sah.

e. Batas Waktu Berakhirnya Gadai

Dalam hukum Islam, tidak ada ketentuan khusus kapan jangka waktu gadai itu berakhir, namun Imam Malik mengatakan bahwa manfaat yang telah disyaratkan itu waktunya harus ditentukan, apabila tidak ditentukan dan tidak diketahui batas waktunya, maka menjadi tidak sah.

Akad *rahn* berakhir apabila *rahn* melunasi utangnya atau menyelesaikan kewajibannya dan *murtahin* mengembalikan barang jaminan. Adapun dalam hal *rahn* tidak melunasi utangnya atau tidak menyelesaikan kewajibannya pada waktu yang telah disepakati, maka *murtahin* wajib mengingatkan atau memberitahukan tentang kewajibannya. Setelah dilakukan pemberitahuan/peringatan, dengan memperhatikan asas keadilan dan kemanfaatan pihak-pihak, *murtahin* boleh menjual paksa barang jaminan sebagaimana diatur dalam fatwa DSN nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *rahn*.¹⁰⁴

¹⁰⁴ Janwari, *Lembaga Keuangan*, 116.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam hal *rahn* tidak mampu menyelesaikan kewajiban atau terdapat perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Lembaga Penyelesaian Sengketa berdasarkan syariah yang dapat dilakukan setelah tidak tercapainya kesepakatan melalui musyawarah. pengembalian nilai pinjaman dari pelaksanaan gadai.

f. Relevansi Gadai (*Rahn*) dan *Sanda*

Sebagaimana pembahasan sebelumnya bahwa *rahn* berarti menyimpan suatu barang sebagai tanggungan utang atau yang disebut juga dengan gadai. *Rahn* sendiri dapat diartikan sebagai akad yang mana dilakukan dengan menahan objeknya dengan sejumlah harga terhadap suatu hak ataupun dengan memperoleh adanya pinjaman hutang.¹⁰⁵

Adapun berkaitan dengan hal ini, *sanda* berasal dari bahasa Banjar yang memiliki sinonim sama dengan jaminan atau gadai yang berarti menjaminkan atau menggadaikan suatu objek atau hal tertentu.¹⁰⁶ *Sanda* dapat dipahami sebagai suatu transaksi yang menunjukkan dimana seseorang menyerahkan tanah sebagai jaminan untuk kemudian menerima sejumlah pinjaman uang dengan ketentuan bahwa tanah tersebut dapat dikembalikan kepada pemilik tanah ketika

¹⁰⁵ Ali, *Hukum Gadai Syariah*.

¹⁰⁶ Lektur.id, "Arti Kata Menyandakan."

telah sanggup mengembalikan sejumlah uang yang telah dipinjamkan kepada pihak pemberi pinjaman/hutang.¹⁰⁷

Sebagaimana hubungan antara praktik *sanda* dan utang piutang, dalam hal ini sendiri maka sangat erat kaitanya dengan adanya jaminan. *Sanda* tanah dapat dipahami sebagai suatu bentuk akad yang terjadi akibat adanya pinjaman hutang piutang disertai dengan penyerahan jaminan berupa tanah yang diserahkan kepada pihak pemberi pinjaman atau yang disebut juga dengan gadai. Sehingga hal ini dapat dipahami bahwa *sanda* sendiri pada dasarnya merupakan suatu akad utang piutang *qard* dengan disertai adanya jaminan atau yang dalam Islam dikenal dengan istilah *rahn*.¹⁰⁸

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa relevansi *rahn* sendiri dalam pelaksanaan *sanda* yakni dapat dilihat dari adanya jaminan berupa tanah pada pelaksanaan *sanda*, yang mana dalam hal ini *rahn* sendiri juga dapat dimaknai sebagai jaminan atau gadai. Dalam pelaksanaan akad *sanda* sendiri umumnya adanya jaminan merupakan suatu bentuk langkah antisipasi untuk melindungi harta atau sebagai pegangan jaminan kepastian terhadap harta yang dipinjamkan kepada pihak lainnya.

¹⁰⁷ Dahlan, *Ensiklopedi Hukum*, 385.

¹⁰⁸ Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, 394.

5. *Bay' al-Wafa'*

a. Pengertian *Bay' al-Wafa'*

Islam telah mengatur bahwa setiap bentuk transaksi dibidang muamalah terutama dalam hal utang piutang. Salah satu sebagai langkah antisipasi hilangnya dana yang dihutangkan, maka solusi yang ditawarkan yaitu dengan adanya jaminan. Hal ini merupakan bagian dari pada proses *rahn* atau yang disebut juga dengan gadai, sedangkan dalam masyarakat Banjar praktik semacam ini dikenal dengan istilah *sanda*.

Berkenaan dengan praktik *sanda* yang terjadi di kalangan masyarakat, pada umumnya pihak yang memberikan hutang memiliki hak untuk memperoleh atau mengambil manfaat atas barang yang dijadikan jaminan. Dalam hal ini setelah barang *sandaan* diserahkan sebagai jaminan atas hutang, maka barang tersebut sepenuhnya dalam kuasa pemberi hutang. Sehingga hal ini menjadi permasalahan tersendiri dalam dalam pelaksanaannya. Padahal, dalam kaidah fikih dijelaskan bahwa:

كُلُّ قَرْضٍ جَرَّ مَنفَعَةً فَهُوَ رِبَاً¹⁰⁹

Artinya: Segala bentuk akad seperti pinjam-meminjam dan hutang piutang, yang menarik keuntungan, maka akad tersebut tergolong riba.

¹⁰⁹ Muhammad bin Ismail as-San'ani, *Subulu as-Salam*, 872.

Mayoritas ulama mengatakan bahwa barang *sandaan* yang diambil manfaatnya oleh pemberi hutang yang disebutkan dalam akad menyebabkan batalnya akad tersebut jika berdasarkan pada ketentuan akad *rahn*.¹¹⁰ Hukum memanfaatkan barang yang digadaikan tanpa izin menurut mayoritas ulama hukumnya adalah tidak boleh begitu pula jika di dasarkan pada Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang *rahn* kecuali atas izin dari pemilik jaminan untuk benda bergerak.¹¹¹

Berdasarkan hal tersebut, oleh karenanya untuk menghindari adanya praktik riba pada pelaksanaan *sanda*, solusi yang ditawarkan beberapa kalangan ulama yaitu dengan mengalihkan akad *rahn* menjadi akad *Bay' al-Wafa>'*. *Bai' al-Wafa>'* diciptakan dalam rangka menghindari riba dalam pinjam meminjam, sekaligus sarana tolong menolong antara pemilik modal dan orang yang membutuhkan uang dalam jangka waktu tertentu.

Bai' al-Wafa>' secara bahasa tersusun dari dua kata yaitu *al-bay'* berarti jual beli, dan *al-Wafa>'* yang berarti tenggang waktu. Sehingga berarti *bai' al-Wafa>'* adalah jual beli dengan tenggang waktu.¹¹² Menurut terminologi fiqh, sebagaimana diungkapkan oleh Musthafa Ahmad Az-Zarqa', *bai' al-Wafa>'* adalah jual beli yang dilangsungkan dua pihak dengan syarat bahwa barang yang dijual itu

¹¹⁰ Yahya bin Syarof An-Nawawî, *al-Minhâj* (Beirut: Dâr Al-Fikr, 1415 H.), 162.

¹¹¹ Fatwa DSN-MUI No. 25/DSN-MUI/III/2002.

¹¹² Afandi, *Fiqh Muamalah*, 64.

dapat dibeli kembali oleh penjual, apabila tenggang waktu yang telah ditentukan telah tiba.¹¹³

Bai' al-Wafa> ' juga dapat dipahami sebagai suatu akad yang dimana seseorang yang menjual barang tidak bergerak kepada orang lain karena membutuhkan uang tunai, tetapi dengan syarat ketika sudah mempunyai uang maka bisa membeli kembali barang yang sudah dijualnya itu.¹¹⁴ Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *bai' al-Wafa*> ' disebut sebagai jual beli dengan hak membeli kembali, atau jual beli yang dilangsungkan dengan syarat bahwa barang dijual tersebut dapat dibeli kembali oleh penjual apabila tenggang waktu yang disepakati telah tiba.¹¹⁵

Sayyid Sabiq menyatakan bahwa *bai' al-Wafa*> ' adalah orang yang memerlukan uang menjual sesuatu barang tidak bergerak dengan janji bahwa apabila pembayaran telah dibayar kembali maka barang itu akan dikembalikan lagi.¹¹⁶ Dengan kata lain yang dimaksud dalam hal ini berarti bahwa jual beli yang dilakukan dengan menyertakan adanya janji bahwa barang yang dijual tersebut harus dikembalikan atau diserahkan kembali sehingga dapat dimiliki lagi oleh penjual ketika mengembalikan uang pembayaran yang dilakukan pihak pembeli pada waktu yang telah ditentukan.

¹¹³ Ibid.

¹¹⁴ Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi, *Ringkasan Fikih Sunnah: Sayyid Sabiq* (Jakarta Timur: Pustaka Al-Kautsar, 2015), 766.

¹¹⁵ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), 179.

¹¹⁶ Iklil Basya, "Bai' al- Wafa> ', 22.

Dengan demikian dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa *bai' al-Wafa*>' merupakan jual beli dengan persyaratan saling mengembalikan hak kepada pihak lainnya, yakni ketika pihak penjual mengembalikan uang kepada pihak pembeli maka pihak pembeli juga harus mengembalikan barang milik penjual. *Bai' al-Wafa*>' dapat juga dipahami sebagai jual beli pelunasan. Hal ini dikarenakan terdapat perjanjian dari pihak pembeli untuk melunasi hak penjual, dimana pembeli akan mengembalikan barang penjual apabila penjual mengembalikan uangnya.

b. Dasar Hukum *Bai' al-Wafa*'

Bai' al-Wafa>' dalam perkembangannya baru mendapat justifikasi dari kalangan para ulama fiqh setelah berjalan beberapa waktu pada perkembangannya telah menjadi suatu kebiasaan yang dilakukan di kalangan masyarakat Bukhara dan Balkh. Melihat dari pada hal ini maka dari pihak ulama fiqh dalam hal ini adalah Mazhab Hanafi melegalisasi bentuk jual beli ini. Imam Najmuddin an-Nasafi (461-573 H) ulama terkemuka Mazhab Hanafi di Bukhara menyatakan bahwa "*para syeikh kami (Hanafi) membolehkan jual beli ini sebagai jalan keluar untuk terhindar dari praktik riba dalam masyarakat*".¹¹⁷

Kebolehan dari *bai' al-Wafa*>' ini sendiri menurut Mazhab Hanafi berdasarkan '*urf*' menurut mereka bahwa setiap jual beli dianggap sah oleh masyarakat, maka jual beli tersebut sah karena telah

¹¹⁷ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*.

menjadi kebiasaan masyarakat dan dapat dijadikan sebagai sumber hukum Islam. Hal ini karena keberadaan ‘*urf*’ diakui oleh para ulama usul sebagai dalai hujjah dalam menetapkan hukum.¹¹⁸

Selain itu dasar hukum yang dijadikan sebaai landasan terhadap kebolehan *bai’ al-Wafa*> ‘ adalah dalil-dalil yang dijadikan sebagai landasan jual beli.¹¹⁹ Sebagaimana yang termuat dalam Q.S. al-Baqarah ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ

Artinya: Dan Allah SWT meghalalkan jual beli dan mengharamkan
riba.¹²⁰

Mazhab Hanafiyah membolehkan akad ini dan dianggap sah dan tidak termasuk larangan dalam hal jual beli yang bersyarat. Walaupun disyaratkan barang yang telah dijual harus kembali kepada pemilik pertama, namun akad yang dilakukan adalah tetap dengan jual beli. Selain itu, akad ini ada dan dipraktikkan untuk menghindari dari praktik riba yang dilakukan masyarakat.

Menurut Mazhab Hambali *bai’ al-Wafa*> ‘ ini tergantung pada kerelaan pemilik tanah dengan konsekuensi hukum selama belum bisa melunasi atau mengembalikan pinjaman maka selama itu pula tanah tersebut berada ditangan pemberi pinjaman untuk diambil hasilnya. karena hakikat dari jual beli adalah keridhaan para pihak.

¹¹⁸ Basya, “Bai’ al- Wafa’.

¹¹⁹ Ibid.

¹²⁰ al- Baqarah, 2: 275.

Sebagaimana bahwa jual beli dianggap sah apabila terjadi atas dasar saring rela antara penjual dan pembeli:

إنما البيع عن تراض

Artinya: Sesungguhnya jual beli itu berangkat atau atas dasar saling suka.

Menurut para ulama generasi belakangan dapat menerima baik bentuk jual beli ini, dan menganggapnya sebagai akad yang sah. Begitu juga dalam hukum positif Indonesia *bai' al-Wafa'* telah diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 20 ayat 42 dan pasal 112 sampai dengan pasal 115.¹²¹

Akantetapi para ulama fiqh lainnya tidak boleh melegalisasi bentuk jual beli ini. Larangan dari jual beli semacam ini adalah bahwa dalam suatu akad jual beli tidak dibenarkan adanya tenggang waktu. Hal ini dikarenakan jual beli adalah akad yang mengakibatkan perpindahan hak milik secara sempurna dari penjual kepada pembeli. Melihat bahwa dalam jual beli juga tidak boleh ada syarat bahwa barang yang dijual itu harus dikembalikan oleh pembeli kepada penjual semula, apabila telah siap mengembalikan uang dengan harga penjualan awal. Para ulama yang menentang adanya praktik jual beli ini juga beranggapan bahwa merupakan *hillah*¹²² yang tidak sejalan dengan maksud syara' yakni berkenaan dengan pensyariaan jual beli.

¹²¹ Ibid.

¹²² *Hillah* adalah suatu perbuatan yang pada dasarnya disyariatkan dalam pelaksanaannya sengaja untuk membatalkan hukum syara' lainnya yang lebih penting.

Selain itu, hal ini melihat bahwa pada sejarah kemunculan dari praktik jual beli ini tidak pernah ada di zaman Rasulullah SAW maupun di zaman sahabat.¹²³

Dengan demikian terhadap kebolehan *bai' al-Wafa*>' sendiri terdapat perselisihan di kalangan para ulama. Kalangan Mazhab Hanafi membolehkan adanya praktik jual beli semacam ini dikarenakan hal ini sudah menjadi kebiasaan di kalangan masyarakat dengan berdasarkan pada kebiasaan *urf*' dengan pendekatan istishan untuk menghindari adanya praktik riba. Adapun ulama yang melarang adanya praktik jual beli ini dikarenakan adanya tenggang waktu dan syarat di dalamnya bahwa pembeli tidak boleh menjual barang tersebut kepada pihak lain dan penjual dapat membeli kembali apa yang dijualnya dengan harga awal penjualan.

c. Rukun dan Syarat *Bai' al-Wafa*'

Berkenaan dengan rukun dan syarat dari *bai' al-Wafa*>' menurut ulama Hanafiah mengemukakan bahwa yang menjadi rukun dalam *bai' al-Wafa*>' sama dengan rukun jual beli pada umumnya, yaitu ijab (pernyataan dari penjual) dan qabul (pernyataan dari pembeli) sehingga dengan adanya ijab dan qabul maka telah adanya unsur kerelaan (*ridha*) antara kedua pihak yang berakad. Hanya saja ada penambahan dari segi penegasan bahwa barang yang telah dijual

¹²³ Basya, "Bai' al- Wafa>'

itu harus dibeli kembali dengan tenggang waktu yang ditentukan secara jelas dan tegas.¹²⁴

Menurut ulama Hanafiyah, mereka memperbolehkan *bai' al-Wafa'* ini karena syarat dalam jual belinya telah terpenuhi. Baik itu saat akad pembelian pertama maupun akad saat pembelian yang kedua. Bahkan transaksi jual beli ini dapat menghindari dari perbuatan riba pada praktik gadai tanah yang seringkali terjadi dimasyarakat, karena dalam hal pemanfaatan objeknya (barang yang dijual) statusnya tidak sama dengan *rahn* (gadai), sebab barang tersebut telah dibeli secara utuh oleh pembeli.¹²⁵

Dengan demikian menurut Mazhab Hanafi bahwa rukun dan syarat dari *bai' al-Wafa'* pada dasarnya selaras dengan ketentuan dalam rukun dan syarat jual beli pada umumnya. Bahwa dalam *bai' al-Wafa'* setiap orang yang telah membeli barang maka dapat memakai barang tersebut sepenuhnya. Barang tersebut hanya disyaratkan untuk dijual kembali kepada penjual awal dengan harga penjualannya yang setara seperti kesepakatan pertama mereka lakukan.

d. Relevansi *Bai' al-Wafa'* dan *Sanda*

Sanda dapat dipahami sebagai suatu transaksi yang menunjukkan dimana seseorang menyerahkan tanah sebagai jaminan

¹²⁴ Nur Faizah, “Analisis Kedudukan *Bai' Al-Wafa'* Dalam Perspektif *Fiqh Muamalah*,” (Skripsi-- Fakultas Syari'ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam, Banda Aceh, 2018), 37.

¹²⁵ Ibid.

untuk kemudian menerima sejumlah pinjaman uang dengan ketentuan bahwa tanah tersebut dapat dikembalikan kepada pemilik tanah ketika telah sanggup mengembalikan sejumlah uang yang telah dipinjamkan kepada pihak pemberi pinjaman/hutang. Dalam pelaksanaannya *sanda* sendiri pada umumnya menggunakan akad *rahn*. *Rahn* berarti menyimpan suatu barang sebagai tanggungan utang atau yang disebut juga dengan gadai. *Rahn* dilakukan dengan menahan objeknya dengan sejumlah harga terhadap suatu hak ataupun dengan memperoleh adanya pinjaman hutang, sementara *bai' al-Wafa*>' adalah jual beli yang dilakukan oleh dua pihak yang disertai dengan syarat bahwa barang yang telah dijual tersebut dapat dibeli kembali dengan harga pertama yang dijual sampai tenggang waktu yang telah ditentukan.

Berdasarkan hal di atas bahwa pelaksanaan *sanda* yang seringkali terjadi di kalangan masyarakat adalah dengan menggunakan akad *rahn*, dimana barang yang dijadikan sebagai jaminan yang terjadi di kalangan masyarakat bahwa status barang jaminan tersebut dapat dimanfaatkan dan harus dikembalikan lagi kepada pemilik awal pada waktu yang telah ditentukan.

Jika dilihat berdasarkan penerapan akad *bai' al-Wafa*>' pada transaksi *sanda* yang semula menggunakan akad *rahn* adalah sebagai solusi terhadap praktik penggunaan atau pemanfaatan terhadap barang

yang dijadikan jaminan sebagai pinjaman utang sebagaimana pelaksanaan *sanda* tanah yang terjadi di kalangan masyarakat.¹²⁶

Dialihkannya akad dalam transaksi *sanda* yang semula menggunakan akad *rahn* menjadi *bai' al-Wafa>* dalam hal ini berarti bahwa sejak semula diadakan sebagai jual beli, maka pembeli dengan bebas memanfaatkan barang tersebut. Hanya saja muncul kesepakatan dari kedua belah pihak bahwa pembeli tidak boleh menjual barang tersebut kepada selain pemilik semula dalam jangka waktu yang telah disepakati.¹²⁷

Dengan demikian dapat digeneralisasikan perbedaan antara *bai' al-Wafa>* dan *rahn* yaitu bahwa dalam *rahn* pemberi hutang tidak sepenuhnya memiliki barang yang dijadikan sebagai *sandaan* atau jaminan, sedangkan dalam *bai' al-Wafa>* maka status barang *sandaan* sepenuhnya menjadi milik pemberi hutang dengan akad jual beli selama tenggang waktu yang disepakati yang kemudian akan dibeli lagi oleh pihak yang berhutang. Selain itu dalam hal pemanfaatan terhadap barang *sandaan* itu sendiri dengan mengalihkan akad *rahn* menjadi menggunakan mekanisme akad *bai' al-Wafa>*; maka pada pelaksanaannya ini merupakan bentuk sarana untuk menghindarkan dari adanya riba.

Berdasarkan penjelasan di atas juga dapat dikatakan bahwa keterkaitan antara *sanda* dengan *bai' al-Wafa>* terletak pada barang

¹²⁶ Ibid., 26

¹²⁷ Ibid.

yang menjadi jaminan dimana barang tersebut sama-sama harus dikembalikan kepada pemilik pertama saat waktu tenggang yang telah ditentukan tiba dengan harga jual yang sama pula dan barang yang dijadikan jaminan tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain selain kepada pemilik barang gadai tersebut sampai pada waktu yang ditentukan. Pada *bai' al-Wafa*> , barang tersebut dapat dimanfaatkan sebagaimana praktik jual beli biasa karena telah dilakukan pembelian yang sesuai dengan harga barang secara utuh sehingga barang yang telah dibeli tersebut dapat dimanfaatkan sepenuhnya oleh pembeli.

Dalam *bai' al-Wafa*> , barang yang telah dibeli dapat dimanfaatkan sepenuhnya sebab akad yang dilakukan adalah akad jual beli, namun apabila telah sampai waktu yang telah ditentukan maka barang tersebut harus dijual kembali kepada pemilik pertama. Begitu halnya dengan praktik *sanda* dimana penyanda dapat melakukan hak pembelian kembali atas tanah yang dijadikan sebagai objek *sanda*.

6. Pengalihan Hutang (*Hawalah*)

a. Pengertian Pengalihan Hutang (*Hawalah*)

Secara etimologi *hawalah* diambil dari kata *tahwil* yang berarti *intiqaal* yang artinya pemindahan. Dalam konteks ini, *hawalah* adalah memindahkan utang dari tanggungan orang yang berutang atau *al-muhil* menjadi tanggungan orang yang akan melakukan pembayaran utang atau *al-muhal* 'alaih. Abcunalman al-Jaziri berpendapat bahwa

yang dimaksud dengan *hawalah* menurut bahasa ialah memindahkan utang dari tanggungan *muhil* menjadi tanggungan *mihal alaih*.¹²⁸

Sedangkan secara istilah terimonologi yaitu ialah akad yang berimplikasi pada perpindahan utang dari tanggungan pihak tertentu kepada pihak lain.¹²⁹ Dalam hal ini *hawalah* juga dapat dipahami sebagai pengalihan kewajiban membayar utang dari beban pihak pertama kepada pihak lain yang berutang kepadanya atas dasar saling mempercayai.¹³⁰

Menurut Sayyid Sabiq yang dimaksud *hawalah* berarti dengan memindahkan hutang dari tanggungan pihak berhutang kepada atau menjadi tanggungan pihak lainnya.¹³¹ Menurut Wahbah al-Zulmili berpendapat bahwa *hawalah* berarti;

عَقْدٌ يَفْتَضِي نَقْلَ دَيْنٍ مِنْ ذِمَّةِ إِلَى ذِمَّةٍ.

Artinya: Akad yang menghendaki pemindahan utang dari tanggungan seseorang menjadi tanggungan orang lain.¹³²

Syihabudin al-Qalyubi berpendapat bahwa yang dimaksud *hawalah* adalah akad atau transaksi yang menetapkan pemindahan beban utang dari seseorang kepada yang lainnya.¹³³ Menurut ulama

¹²⁸ Mardari, *Fiqh Ekonomi Syariah; Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2015), 255.

¹²⁹ Iman Mustofa, *Fiqh Merah Kontemporer* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), 234.

¹³⁰ Sabiq, *Fikih Sunnah*.

¹³¹ Muhammad Ibnu Qosimal al-Ghazali, *al-Bajuri* (Semarang: Usaha Keluarga, t.th.), 376.

¹³² Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid* (Jakarta: Darul Fikir, 2007), 84.

¹³³ Abdul Rahman Ghazaly et al., *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), 254.

Hanafiyyah berpendapat bahwa *hawalah* adalah memindah (*na-Naqlu*) penuntutan atau penagihan dari tanggungan pihak yang berutang (*al-Madiin*) kepada tanggungan pihak *al-Multazim* (yang harus membayar utang, dalam hal ini adalah *al-Muhaal 'alaihi*). Adapun menurut Mazhab Maliki, Syafi'I, dan Hanbali, *hawalah* adalah suatu akad yang berimplikasi pada pemindaahan hutang dari tanggungan pihak tertentu kepada pihak lainnya.¹³⁴

Hawalah menurut pasal 29 ayat (13) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah pengalihan hutang dari muhil kepada *muhal 'alaih*. Adapun menurut fatwa DSN nomor. 58/DSN-MUI/V/2007 tentang *hawalah bil-ujrah*, *hawalah* adalah pengalihan hutang dari satu pihak ke pihak lain, terdiri atas dan *hawalah muqayyad}ah}* *hawalah muthlaqah*. *Hawalah muqayyad}ah}* adalah *hawalah* yang dimana *muhil* adalah orang yang berhutang sekaligus berpiutang kepada *muhal allaihi* sebagaimana yang dimaksud dalam fatwa DSN nomor 12/DSNMUI/IV/2000 tentang *hawalah*. Sedangkan *hawalah muthlaqah* adalah *hawalah* dimana *muhil* adalah orang yang berhutang tetapi tidak berpiutang kepada *muhal 'alaihi*.¹³⁵

Hawalah muthlaqah} tidak diperbolehkan oleh para ulama, kecuali ulama Hanafiyyah. Alasan ulama (tiga madzhab selain Hanafiyyah) yang melarang *hawalah* semacam ini adalah karena orang yang dipindahkan pembayaran hutang (*muham alaih*) tidak ada

¹³⁴ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), 234.

¹³⁵ Fatwa DSN No. 58/DSN-MUI/V/2007.

hubungan dengan orang yang memindahkan hutang (*muhil*). Artinya ia tidak mempunyai kewajiban yang harus ditanggung dan dibayarkan kepada muhil, sehingga jika hal ini terjadi berarti bukan *hawalah*, melainkan *kafalah*.

Dengan demikian, dapat dipahami bahwa *hawalah* merupakan suatu bentuk transaksi atau akad berupa pemindahan hutang dari pihak satu kepada pihak lain yang mana dalam hal ini sehingga menimbulkan adanya beban kewajiban bagi pihak lainnya dan saling diketahui antar pihak yang terlibat di dalamnya tanpa ada unsur paksaan.

b. Dasar Hukum *Hawalah*

Hukum *hawalah* adalah mubah, dengan syarat tidak adanya unsur penipuan dan merugikan salah satu pihak. Syariat dan kebolehan *hawalah* berlandaskan firman Allah terkait perintah untuk saling tolong menolong dalam kebaikan yang termuat dalam Q.S al-Maidah ayat 2, sebagai berikut:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ .

Artinya: Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya.¹³⁶

¹³⁶ al-Maidah, 5: 2

Berdasarkan ayat di atas *hawalah* dapat dilihat bahwa *hawalah* merupakan jenis akad *tabarru'* yaitu akad yang dimaksudkan untuk menolong dan murni semata-mata karena mengharapkan ridha dan pahala dari Allah SWT bukan untuk memperoleh keuntungan.

Dasar kebolehan *hawalah* sendiri juga termuat dalam hadits yang diriwayatkan oleh Bukhari dari Abu Hurairah bahwasanya Rasulullah bersabda:

مَطْلُ الْعِنِيِّ ظُلْمٌ وَإِذَا أُتْبِعَ أَحَدُكُمْ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيُتْبِعْ. (رواه البخاري و مسلم).

Artinya: Menunda pembayaran bagi orang yang mampu adalah kezaliman. Dan jika salah seorang di antara kamu di hawalahkan kepada orang kaya yang mampu maka turutlah. (H.R. Bukhari dan Muslim)¹³⁷

Hadis di atas berkaitan dengan kejadian dimana Rasulullah memerintahkan kepada orang yang mengutangkan, jika orang yang berutang mengalihkan hutang kepada orang mampu maka hendaklah menerima pengalihan hutang yang dialihkan kepadanya kepada pemberi hutang. Sehingga melalui hal ini diharapkan hak bagi pihak yang memberikan hutang dapat dibayar dan dipenuhi.

Selain itu, dasar hukum *hawalah* juga berasal dari ijma' kesepakatan para ulama tentang kebolehan adanya *hawalah* atas suatu hutang, bukan pada barang. Akad *hawalah* boleh dilakukan terhadap *ad-Djain* (harta yang masih berbentuk hutang), bukan terhadap *al-'Ain* (harta yang barangnya berwujud secara konkrit, biasanya

¹³⁷ Ibnu Hajar al- Asqalani, *Fathul Baari: Penjelasan Kitab Shahih al- Bukhaari*, Pent, Ibnu Hajar al- Asqalani, Jilid 13 (Jakarta: Pustaka Azzam, 2013), 116.

diartikan barang), atau dengan kata lain akad *hawalah* sah apabila *muhall bih* bukan berupa hutang barang. Tidak sah *hawalah* yang dilakukan atas benda, karena akad *hawalah* memiliki arti yakni memindahkan atau mengalihakan, dan hal ini hanya bisa dilakukan terhadap harta yang masih berbentuk hutang berupa sejumlah uang, tidak dalam bentuk hutang terhadap benda.¹³⁸

Dasar hukum terhadap kebolehan adanya *hawalah* ini sendiri juga diatur dalam fatwa DSN nomor 12/DSNMUI/IV/2000 tentang *hawalah*. Penetapan kebolehan *hawalah* dalam fatwa ini yang mana juga didasarkan pada al-Qur'an, hadits, dan ijma' ulma serta kaidah fihiyyah yang menyatakan bahwa "*segala sesuatu dalam bidang muamalah pada dasarnya adalah boleh sampai ada dalil yang melarangnya*"¹³⁹

Demikian hal ini dapat dipahami karena *hawalah* adalah perpinahan utang, Oleh sebab itu dalam hal pemindahannya harus ada utang atau kewajiban finansial yang sama jumlahnya dari pihak *muhtal alaihi* selaku penanggung hutang.

c. Rukun dan Syarat *Hawalah*

Akad *hawalah* didasarkan pada ketentuan rukun yang terjadi landasanya, dan setiap rukun tersebut masing masing memiliki ketentuan syarat yang menjadi landasan dalam pelaksanaanya. Ulama Hanafiyah berpendapat, bahwa yang menjadi rukun *hawalah* adalah

¹³⁸ Moh. Syafi Artonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gemi insani, 2012), 127.

¹³⁹ Fatwa DSN No. 12/DSNMUI/IV/2000.

ijab atau pernyataan *hawalah* dari pihak pertama atau muhil dan qabul atau pernyataan menerima *hawalah* dari pihak kedua (*al-Muhaal*) dan pihak ketiga (*al-Muha>l 'alaihi*). Adapun menurut Jumhur Ulama, rukun *hawalah* itu sendiri adalah sebagai berikut:¹⁴⁰

- 1) *Al-Muhi>l* atau pihak yang berutang kepada pihak pemberi hutang yang disebut dengan *al-Muha>l*.
- 2) *Al-Muha>l* atau juga disebut *al-Muhta>l* dan *al-Hawi>l*, yaitu pihak yang berpiutang atau dengan kata lain pihak yang memberi tangan kepada pihak *al-Muhi>l*.
- 3) *Al-Muha>l 'alaihi* atau juga disebut *al-Muhta>l 'alaihi*, yaitu pihak yang berkeharusan untuk membayar utang kepada pihak *al-Muha>l*.
- 4) *Al-Muhal bihi* ini yaitu utang pihak *al-Muhi>l* kepada pihak *al-Muhaal* dan atau pihak *al-Muhaal 'alaihi* kepada pihak *al-Muhi>l*.
- 5) *Shighat* (ijab-qabul)

Selanjutnya adapun syarat-syarat dari *hawalah* itu sendiri yaitu:

- 1) *Shighah*

Pernyataan *shighah* berupa ijab dan qabul adalah berupa pernyataan bahwa pihak *al-Muh>il* mengalihkan tanggungan atas hutangnya kepada pihak *al-Muha>l* tanpa adanya unsur paksaan dan disetujui secara suka rela oleh pihak penanggung

¹⁴⁰ Syamsul Rijal Hamid, *Buku Pintar Agama Islam* (Bogor: LPKAI Cahaya Salam, 2008), 433.

hutang (*Al-Muha>l*).¹⁴¹ Ijab dan qabul disyaratkan harus dilakukan di majelis akad dan akad yang ada disyaratkan harus final, sehingga di dalamnya tidak berlaku khiyaar majlis maupun khiyaar syarat.

Menurut pendapat Madzhab Imam Hanafi, ijab qabul dalam *hawalah* adalah pernyataan ijab dari pihak *muhi>l*, qabul dari pihak *muha>l*, dan *muhal* '*alaihi* dalam bentuk perkataan tertentu. Ijab adalah seperti pihak *muhil* berkata kepada pihak *muhal*, bahwa ia mengalihkan hutangnya kepada pihak lainnya. Sedangkan qabul dari pihak *muhal* dan *muhal* '*alaihi* berupa pernyataan menerima atau setuju terhadap adanya pengalihan hutang tersebut.

Dengan demikian dapat dipahami bahwa ketika akad *hawalah* telah disepakati, maka *muhil* terbebas dari tuntutan hutang dari pihak *muhal*. Penagihan hutang akan berpindah dari pihak *muhil* kepada *muhal* *alaih*. Artinya ketika *muhal* ingin menagih hutang, maka dapat menagihnya kepada *muhal* '*alaih*, bukan kepada *muhil*.

2) *Al-Muha>l*

Al-Muha>l yaitu pihak yang berutang yakni orang yang memiliki kelayakan atau kemampuan untuk mengadakan akad

¹⁴¹ Lubna Laelatul Farhan, "Penerapan Akad Hawalah dalam Transaksi Over Kredit Mobil Ditinjau Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 12/DSN-MUI/2000 (Studi Kasus di Kecamatan Sukaharji Kabupaten Majalengka)" (Skripsi—Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2018), 43.

yaitu telah baligh, berakal dan dilakukan atas kemauan sendiri tidak dalam keadaan dipaksa.¹⁴²

Dengan demikian apabila pihak *Al-Muha>l* dalam kondisi dipaksa untuk mengadakan akad *hawalah*, maka akad tersebut tidak sah. Hal ini disebabkan karena *hawalah* adalah bentuk *al-Ibraa'* yang merupakan bentuk pembebasan atas hutang.

3) *Al-Muha>l*

Al-Muhaal adalah baligh, berakal, dan pengalihan hutang tersebut harus dilakukan atas adanya persetujuan dari *muhaal*, dan qabul yang diberikan oleh pihak *muhaal* harus dilakukan di majelis akad. Berdasarkan Mazhab Hanafi, sebagian besar madzhab Maliki dan Syafi'i disyaratkan ada persetujuan dari pihak kedua terhadap pihak pertama yang melakukan *hawalah*.

4) *Al-Muha>l 'Alaihi*

Sebagaimana ketentuan atau syarat bagi *Mihil dan Muhaal* maka, syarat bagi pihak *muha>l 'Alaihi* juga harus telah baligh dan berakal, dilakukan atas dasar kesepakatan, dan Qabulnya pihak *muha>l 'alaihi* harus dilakukan di majelis akad.

Dalam hal persetujuan pengalihan hutang kepada pihak *muhal 'alaihi* menurut madzhab Hanafiyah mengemukakan bahwa *hawalah* harus didasarkan atas persetujuan dari pihak *muha>l 'alaihi*. Hal ini dikarenakan bahwa akad *hawalah*

¹⁴² Ibid.

merupakan sebuah bentuk pentasharufan atau tindakan yang dilakukan terhadap *muha>l 'alaihi* dengan memindahkan hutang kedalam tanggungannya. Adapun ulama Hanabilah dan ulama Zhahiriyyah berpendapat bahwa di dalam akad hawalah hanya disyaratkan ridha pihak *muhil* saja, sedangkan pihak *muhal* dan *muhal alaihi*, mereka berdua mau tidak mau harus menerimanya.¹⁴³

Adapun menurut Madzhab Malikiyyah dan madzhab Syafi'iyah berdasarkan pendapat yang lebih shahih mengatakan bahwa syarat sahnya akad *hawalah* hanyalah ridha pihak *muhil* dan pihak *muhal* saja.¹⁴⁴

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam hal persetujuan dari pihak *muhal 'alaihi* pada akad hawalah sendiri terdapat perbedaan pendapat. Mazhab Hanafiyyah mengemukakan bahwa akad *hawalah* tidak bisa sempurna kecuali dengana adanya kabul atau persetujuan dari pihak *muhal 'alaihi*. Adapun berdasarkan pendapat lain dari kalangan Mazhab lainnya menyatakan bahwa tidak perlu adana persetujuan dari pihak *muhal 'alaihi*. Hal ini didasarkan pada pandangan bahwa *muhil* bebas melunasi hutang yang ada dari arah mana saja yang dikehendakinya dan hak yang berada di dalam tanggungan pihak *muhil*.

¹⁴³ Dimayauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008, 260-261.

¹⁴⁴ Ibid.

5) *Al-Muha>l Bihi*

Al-Muha>l Bihi harus berupa *ad-D}ain* (harta berupa utang). Dalam hal ini adalah pihak *Muhi>l* memang memiliki tanggungan utang kepada pihak *Muha>l*. Apabila tidak, maka akad tersebut adalah akad *wakalah* (perwakilan), sehingga selanjutnya secara otomatis hukum dan peraturan yang berlaku adalah hukum dan peraturan akad *wakalah*, bukan akad *hawalah*. Tanggungan utang yang ada sudah positif dan bersifat mengikat (*luzim*) seperti utang dalam akad pinjaman uang (*qardh*).

Menurut ulama Malikiyyah mensyaratkan bahwa tanggungan utang yang dijadikan *al-Muhaal bihi* memang telah jatuh tempo pembayarannya. Tanggungan utang yang dijadikan *Al-Muha>l bihi* (utang yang dialihkan, maksudnya utangnya pihak *al-Muhiil* kepada pihak *al-Muha>l* sama spesifikasinya (sifat dan jumlahnya) dengan tanggungan utang pihak *al-Muha>l 'alaihi* kepada pihak *al-Muh>il*.¹⁴⁵

e. **Jenis-Jenis *Hawalah***

Akad *hiwalah* dalam praktiknya dapat dibedakan kedalam dua kelompok, yang berdasarkan jenis pemindahannya dan yang kedua adalah berdasarkan rukun *hiwalahnya*. Sebagaimana berikut ini.¹⁴⁶

¹⁴⁵ Ibid.

¹⁴⁶ Aziz, Ensiklopedia Hukum Islam. 560.

- 1) Jenis *hiwalah* berdasarkan pemindahannya terbagi menjadi dua yaitu *hawalah dayn* dan *hawalah haqq*. *Hiwalah dayn* adalah pemindahan hutang kepada orang lain yang mempunyai hutang kepadanya. Adapun *hiawalah haqq* adalah pemindahan piutang dari satu piutang kepada piutang yang lain dalam bentuk uang bukan dalam bentuk barang. Dalam hal ini yang bertindak sebagai *muhil* adalah pemohon hutang dan ia mengalihkan haknya kepada pemberi hutang yang lain, sedangkan orang yang berhutang tidak berubah, yang berganti adalah piutang, ini terjadi jika piutang A mempunyai hutang kepada piutang B.
- 2) Jenis *hawalah* berdasarkan rukunnya, terbagi menjadi dua yaitu *hawalah muqayyadah* dan *hawalah muthlaqah*. *Hawalah muqayyadah* adalah *hawalah* yang terjadi dimana orang yang berhutang, memindahkan hutangnya kepada *muhal 'alaih* dengan mengaitkannya pada hutang *muhal 'alaih* padanya, dalam rukun *hawalah* terdapat *muhal bih 2* (hutang *muhal 'alaih* kepada *muhil*). Sedangkan *hawalah muthlaqah* adalah *hawalah* dimana orang yang berhutang, memindahkan hutangnya kepada *muhal 'alaih*, tanpa mengaitkannya pada hutang *muhal 'alaih* padanya, karena memang hutang *muhal 'alaih* tidak pernah ada padanya.

e. Berakhirnya Akad *Hawalah*

Berkenaan dengan berakhirnya akad *hawalah* menurut Mazhab Syafi'i bahwa konsekuensi hukum *hawalah* adalah ketika berpindahannya kewajiban (membayar utang) dari *muhil* kepada *muhaal alaih* berupa terbebasnya tanggung jawab *muhiil* untuk membayar utang. Dalam hal ini *muhaal* tidak berhak lagi untuk menagih hutangnya kepada *muhil*, meskipun *muhal 'alaih* tidak melakukan pembayaran hutang kepadanya. Ketika pihak *muhal 'alaihi* telah menunaikan kewajibannya untuk membayar hutang kepada pihak *muhaal*, maka saat itu juga akad *hawalah* dinyatakan berakhir.¹⁴⁷

Dengan demikian dapat digeneralisasikan bahwa, akad *hawalah* menyebabkan gugurnya kewajiban seseorang karena sebab adanya pengalihan tanggung jawab kepada pihak lainnya. Hal ini terjadi sebab kewajiban membayar hutang telah berpindah dengan akad *hawalah* dari tempatnya yang pertama ke tempat yang lain. Ketika terjadinya akad berupa *hawalah* atau pengalihan hutang maka terlepaslah hubungan hukum antara *Muhi>l* dan *Muha>l*. Sehingga dalam hal ini para pihak yang terkait hanyalah hubungan antara *muhaal* dengan *muhal alaih*.

¹⁴⁷ Musthafa Dib al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah* (Bandung: Hikmah, 2010), 184.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Waktu dan Tempat Penelitian

1. Waktu Penelitian

Alokasi waktu yang digunakan dalam penelitian ini selama 8 bulan dari diterimanya judul penelitian, penyelenggaraan seminar, izin penelitian hingga munaqasah skripsi di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya, yaitu dari bulan Oktober tahun 2020 sampai dengan bulan April tahun 2021.

Tabel 3.1
Alokasi Waktu Penelitian

No	Tahapan Penelitian		Waktu Pelaksanaan							
			Okt	Nov	Des	Jan	Feb	Maret	Apr	Mei
1	Perencanaan	Penyusunan Proposal								
		Seminar Proposal								
		Revisi Proposal								
2	Pelaksanaan	Pengumpulan Data								
		Analisis Data								
		Pengambilan Kesimpulan								
3	Pelaporan	Sidang Skripsi								

Berdasarkan tabel di atas, tahapan kegiatan dalam penelitian ini terdiri dari 3 tahap yang dimulai dari tahap perencanaan, pelaksanaan hingga tahap pelaporan. Tahap perencanaan terhitung sejak diterimanya judul penelitian sampai pada pelaksanaan seminar dan revisi proposal selama kurang lebih 3 bulan. Tahap pengumpulan data terhitung sejak dikeluarkannya izin penelitian hingga analisis dan pengambilan kesimpulan selama kurang lebih 4 bulan pada tempat yang telah ditentukan sesuai dengan fokus penelitian. Adapun tahap pelaporan hasil penelitian yang dipertanggungjawabkan pada bulan Mei tahun 2021.

2. Tempat Penelitian

Tempat atau lokasi penelitian yang penulis pilih berkenaan dengan penelitian ini adalah di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong. Tempat penelitian ini penulis pilih dikarenakan berdasarkan pada tema dan permasalahan dalam penelitian terjadi di kalangan masyarakat Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong. Objek dan Subjek penelitian ada Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong. Serta banyaknya permasalahan yang timbul dari praktik *sanda* di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong sehingga diperlukan adanya kajian hukum mendalam terkait dengan hal ini.

B. Jenis dan Pendekatan Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum empiris atau disebut dengan penelitian

yuridis sosiologis atau disebut juga dengan penelitian lapangan (*field research*).¹⁴⁸ Penelitian hukum yuridis sosiologis adalah berbasis hukum normatif/peraturan untuk mengamati reaksi atau interaksi yang terjadi ketika norma itu bekerja dimasyarakat. Disebutkan dalam bahasa lain bahwa penelitian yuridis sosiologis adalah meneliti bekerjanya hukum di masyarakat terkait aturan tersebut.

Penelitian jenis ini merupakan suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan yang sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di tengah kehidupan masyarakat terkait bagaimana pelaksanaan *sanda* tanah yang terjadi dengan maksud dan tujuan untuk mengetahui serta menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan (*fact-finding*). Setelah data yang dibutuhkan terkumpul, maka kemudian langkah atau tahapan selanjutnya yaitu melakukan identifikasi masalah (*problem-identification*) dan pada akhirnya menuju pada tahap analisis penyelesaian masalah (*problem-solution*).¹⁴⁹

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang dilakukan penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan *fiqh* dan *ushul fiqh*. Melalui pendekatan *fiqh* penulis ingin mengkaji dan memahami praktik dan cara pengalihan tanah *sanda* yang terjadi di Desa Jirak berdasarkan nash-nash al-Qur'an, Hadis, dan Ijma' ulama dalam kajian *fiqh muamalah*. Sehingga penulis mendapatkan jawaban dari permasalahan yang timbul dari adanya praktik *sanda* yang

¹⁴⁸ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), 105.

¹⁴⁹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek* (Jakarta: Sinar Grafika, 2002),

terjadi, sesuai dengan syariat Islam. Adapun pendekatan *ushul fiqh* digunakan untuk mengkaji dan memahami penyelesaian akibat dari adanya pengalihan objek tanah *sanda* dengan berdasarkan pada kaidah-kaidah atau metode-metode *istinbath* hukum yang dilakukan oleh para ulama dan *fuqaha*.

C. Objek dan Subjek Penelitian

Objek penelitian merupakan hal yang menjadi titik perhatian dari suatu penelitian terkait dengan fenomena permasalahan yang terjadi di lapangan. Objek dalam penelitian ini sendiri yaitu permasalahan pengalihan tanah *sanda* yang terjadi di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong.

Adapun subjek dalam penelitian ini adalah para pihak yang terkait sebagai sasaran pengumpulan data penelitian. Subjek dalam penelitian ini adalah masyarakat khususnya pihak penyanda, penerima *sanda*, dan pihak ketiga yang terlibat dalam pelaksanaan *sanda* tanah di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong.

D. Teknik Penentuan Subjek

Subjek penelitian atau responden adalah orang yang diminta untuk memberikan keterangan tentang suatu fakta atau pendapat. Adapun penentuan subjek penelitian dalam penelitian ini digunakan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan secara jelas dan mendalam.

Untuk menentukan subjek penelitian, penulis menggunakan kriteria-kriteria khusus yang sesuai dengan penelitian. Kriteria-kriteria tersebut sebagai berikut:

1. Subjek merupakan para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan *sanda*
2. Subjek merupakan para pihak yang objek *sanda* nya berupa tanah
3. Subjek adalah pihak yang dalam kasus pelaksanaan *sanda*-nya dilakukan pengalihan atas objek tanah *sandaan*
4. Subjek adalah pihak-pihak dalam pelaksanaan *sanda* yang bersedia untuk diwawancarai atau dimintai keterangannya.

Berdasarkan kareteria ini maka subjek dalam penelitian yang penulis teliti yaitu para pihak yang melakukan praktik *sanda* terdiri dari 2 orang dari pihak yang berhutang (*rahin*), 2 orang dari pihak pemberi pinjaman hutang (*murtahin*), dan 2 orang pihak ketiga yang menjadi *murtahih* pada akad *sanda* ke dua atas tanah jaminan milik *rahin* pada akad *sanda* pertama serta pihak lain yang terkait.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, kerana tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Dengan melakukan pengumpulan data, peneliti akan memperoleh data-data yang akurat terkait dengan penelitian. Adapun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu menggunakan observasi, wawancara yang mendalam berdasarkan pedoman *interview* wawancara yang sudah dikembangkan sesuai dengan kondisi lapangan, dan dokumentasi:¹⁵⁰

¹⁵⁰ Sabian Utsman, *Metodelogi Penelitian Hukum Progresif* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), 107.

1. Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data yang digunakan untuk menghimpun data penelitian, yakni dengan cara mengamati objek penelitian yang bersangkutan terkait permasalahan yang ada. Teknik pengumpulan data melalui observasi juga dapat dikatakan sebagai salah satu teknik untuk mengetahui informasi melalui pengamatan secara langsung ke objek penelitian secara spesifik.¹⁵¹

Pada tahap awal observasi dilakukan secara umum, penulis mengumpulkan data atau informasi sebanyak mungkin. Tahap selanjutnya penulis harus melakukan observasi yang terfokus, yaitu mulai menyempitkan data atau informasi yang diperlukan sehingga penulis dapat menemukan pola-pola perilaku dan hubungan yang terus-menerus terjadi.¹⁵²

Berkaitan dengan penelitian yang penulis lakukan, maka observasi awal yang penulis lakukan sendiri terlebih dahulu yakni dengan melihat secara langsung tanah yang dijadikan sebagai objek *sanda*. Jenis dan luas secara keseluruhan tanah yang menjadi objek *sanda*. Setelah mengetahui objek tanah *sandaan* tersebut, maka langkah selanjutnya penulis melakukan observasi lebih lanjut terkait faktor yang mempengaruhi terjadinya pengalihan hak objek tanah *sanda* di Desa Jirak.

¹⁵¹ Sudaryono, *Metodologi Penelitian* (Depok: RajaGrafindo Persada, 2018), 216.

¹⁵² Jonathan Sarwono, *Metode Penelitian Kuantitatif* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006),

2. Wawancara

Wawancara adalah percakapan antara dua pihak, pihak pertama adalah pewawancara dan pihak kedua biasa disebut narasumber. Teknik wawancara yang penulis gunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan wawancara terstruktur. Melalui wawancara inilah peneliti mendapatkan informasi data ataupun keterangan yang terkait secara langsung dengan para pihak yang melakukan *sanda* terhadap tanah sebagai subjek dalam penelitian ini. Adapun informasi yang ingin penulis gali melalui proses wawancara ini sendiri yakni terkait pelaksanaan *sanda* tanah yang biasanya terjadi di kalangan masyarakat Desa Jirak. Sebab terjadinya *sanda*, proses akad dan pengalihan tanah *sandaan* beserta cara penyelesaiannya.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah kegiatan pengumpulan data yang dilakukan melalui penelusuran dokumen. Dokumentasi juga dapat dipahami sebagai salah satu teknik pengumpulan data yang diperoleh melalui catatan peristiwa yang sudah berlalu, berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.¹⁵³ Kegunaan dari adanya dokumentasi adalah untuk mendukung data-data yang sudah didapat dari metode observasi.¹⁵⁴

Dokumentasi yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan dokumentasi berkaitan dengan gambaran umum lokasi penelitian, surat utang (dokumen utang piutang), dan sertifikat tanah

¹⁵³ Widodo, *Metodologi Penelitian Populer & Praktis* (Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2018), 75.

¹⁵⁴ Moleong, *Metodologi Penelitian*.

sandaan, serta berbagai dokumen lain seperti catatan hasil wawancara, maupun foto/gambar yang berkenaan dengan pelaksanaan *sanda* tanah di Desa Jirak.

F. Pengabsahan Data

Pengabsahan data pada dasarnya merupakan suatu hal yang digunakan untuk menjamin bahwa semua hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi telah sesuai dengan data yang sesungguhnya dan memang benar-benar terjadi di lapangan. Hal ini dilakukan guna menjamin bahwa data yang telah disajikan tersebut benar.

Pengabsahan data yang dilakukan peneliti ialah dengan Triangulasi, yaitu teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan teknik pengumpulan data dan sumber yang ada. Triangulasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah triangulasi sumber yaitu membandingkan data dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh. Teknik ini digunakan untuk memperoleh data yang valid, yang mana untuk memperoleh data yang valid itu sendiri memerlukan persyaratan tertentu. Valid yang dimaksud disini yakni berkenaan dengan kebenaran data yang diperoleh dan yang terjadi pada penelitian dengan berdasarkan pada data yang telah dikumpulkan oleh peneliti.

Adapun teknik triangulasi yang penulis gunakan dalam penelitian ini ialah yakni sebagai berikut:¹⁵⁵

¹⁵⁵ Ibid.

1. Membandingkan apa yang dikatakan dengan kenyataan yang ada dilapangan dengan melihat langsung (observasi) dan memastikannya dengan sumber data yang lain.
2. Membandingkan data hasil observasi dengan data hasil wawancara dengan cara mengumpulkan kedua hasil data tersebut lalu mengecek kembali kebenarannya dan disesuaikan seperti kenyataannya yang ada.
3. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumentasi yang berkaitan dengan penelitian. Hal ini dilakukan yakni dengan mengumpulkan kedua hasil data tersebut lalu mengecek kembali kebenarannya dan disesuaikan seperti kenyataannya yang ada dilapangan.

G. Analisis Data

Teknik analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain. Setelah data terkumpul, kemudian peneliti menganalisis data secara deskriptif kualitatif yang menekankan pada metode deduktif menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai sumber data penelitian.¹⁵⁶

Data yang diperoleh baik dari studi kepustakaan maupun wawancara dianalisis dengan cara menjelaskan dan menguraikan hasil penelitian dalam bentuk kalimat secara terperinci dan sistematis secara deduktif.

¹⁵⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D* (Bandung: Elfabeta, 2017), 224.

Berkenaan dengan penelitian ini, setelah data selesai dikumpulkan dengan lengkap baik dari lapangan maupun dokumentasi, maka beranjak dari rumusan masalah penulis yaitu tentang bagaimana praktik *sanda* yang terjadi di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong ini dianalisis berdasarkan teori kesepakatan dan keadilan. Teori ini digunakan untuk menganalisis dari segi perjanjian atau akad yang dilakukan pada praktik *sanda*. Sehingga melalui analisis ini dapat diketahui apakah dalam pelaksanaan *sanda* tanah tersebut telah mencangkup nilai keadilan atau justru menimbulkan adanya kemafsadatan bagi salah satu pihak sebagaimana ketentuan syara’.

Kedua, beranjak dari rumusan masalah terkait dengan cara pengalihan objek tanah *sandaan* yang terjadi di Desa Jirak selanjutnya penulis analisis menggunakan teori kepemilikan. Analisis ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui apakah pengalihan objek tanah *sandaan* tersebut dilakukan atas dasar kepemilikan yang sah atau tidak, sebagaimana ketentuan terkait hak kepemilikan dalam hukum Islam.

Adapun tahap terakhir yakni melalui teori *maqasid asy-Syari’ah* penulis gunakan untuk mengetahui pengalihan hak terhadap objek tanah *sandaan* yang terjadi di Desa Jirak apakah dilakukan karena adanya hajat mendesak ataupun tidak berdasarkan tingkatan *daruriyya*, *hajiyya*, dan *tahsiniyya*, serta didasarkan pada lima tujuan *syariat*.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Gambaran Umum Desa Jirak

Secara umum Desa Jirak merupakan suatu daerah yang termasuk bagian dari wilayah Kec. Pugaan. Kec. Pugaan sendiri merupakan salah satu wilayah administrasi Kab. Tabalong. Berdasarkan Undang Undang Nomor 8 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Tanah Laut, daerah Tingkat II Tapin dan daerah Tingkat II Tabalong (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2756). Wilayah administrasi Kab. Tabalong memiliki luas $\pm 3.946 \text{ Km}^2$ atau $\pm 394.600 \text{ Ha}$ yang secara geografis terletak antara $115^{\circ}9'$ - $115^{\circ}47'$ Bujur Timur dan $1^{\circ}18'$ - $2^{\circ}25'$ Lintang Selatan.¹⁵⁷

Selanjutnya setelah dilakukan penataan batas dan kesepakatan antara Pemerintah Kab. Tabalong dengan Pemerintah Kab. Barito Selatan, luas wilayah Kab. Tabalong menjadi $\pm 3.646,52 \text{ Km}^2$ atau $\pm 364.652 \text{ Ha}$, yang terdiri dari 12 Kecamatan. Salah satunya adalah wilayah Kec. Pugaan.¹⁵⁸

¹⁵⁷ Badan Pusat Statistik Kabupaten Tabalong, *Kabupaten Tabalong dalam Angka 2020* (t.t: BPS Kabupaten Tabalong: 2020), 3.

¹⁵⁸ Badan Pusat Statistik Kabupaten Tabalong, *Kecamatan Pugaan*.

Kecamatan Pugaan merupakan daratan dengan luas wilayah mencapai 31.88 Km², terletak pada posisi antara 10 18' – 20 25' Lintang Selatan dan 115 09' – 115 47' Bujur Timur. Kec. Pugaan berada di Kec. setelah Kelua dari arah Tanjung menuju Amuntai. Kec. Pugaan merupakan kawasan linear yang dikelilingi beberapa anak sungai. Pada wilayah Kec. Pugaan sendiri terdapat 7 Desa di dalamnya, yaitu Desa Pugaan, Pampanan, Tamunti, Halangan, Sei Rukam I, Sei Rukam II, dan Desa Jirak yang menjadi lokasi dalam penelitian ini.¹⁵⁹

Desa Jirak merupakan salah satu wilayah terluas dibanding dengan beberapa wilayah di Desa lainnya yang ada di Kec. Pugaan. Luas wilayah Desa Jirak sendiri mencapai 11,4 Km² atau 35,78% dari total luas wilayah Kec. Pugaan.¹⁶⁰ Berdasarkan data potensi Desa seluruh Desa termasuk di dalamnya Desa Jirak secara umum memiliki sarana transportasi jalan yang sebagian besar melalui darat. Seperti yang diketahui bahwa jalan merupakan sarana transportasi yang sangat penting, karena sangat menentukan berkembangnya tidaknya suatu daerah. Jarak antara Desa Jirak ke ibu Kota Kec. 3 km, dengan tempuh kendaraan bermotor roda dua dengan waktu 15 menit, sementara jarak Desa Jirak ke ibu kota Kab. 32 km, dengan tempuh kendaraan bermotor roda dua

¹⁵⁹ Badan Pusat Statistik Kabupaten Tabalong, *Statistik Daerah Kabupaten Tabalong 2020* (t.t: BPS Kabupaten Tabalong, 2020), 3-4.

¹⁶⁰ Badan Kependudukan dan Keluarga Berencana Nasional, *Profil Desa Jirak*, dalam <https://kampungkb.bkkbn.go.id/profilr/12965> (10 Januari, 2021).

dengan waktu 1 jam. Jarak Desa Jirak ke ibu kota provinsi 208 Km, dengan tempuh kendaraan bermotor roda dua dengan waktu 5 jam.¹⁶¹

Dengan adanya jalan akses keluar yang memadai di Desa Jirak, maka setiap aspek kegiatan menjadi lebih mudah dan menjadi lebih terbuka dan tidak terisolir. Penduduk di suatu daerah dapat dengan mudah berinteraksi dengan penduduk di daerah lain. Akses jalan yang memadai dapat memudahkan penduduk Desa Jirak menjual hasil pertanian, perkebunan atau perikanannya ke kota. Sehingga hal ini tentunya akan sangat berpengaruh terhadap perubahan struktur sosial dan perekonomian dalam tatanan masyarakat.

2. Letak Geografis Desa Jirak

Desa Jirak secara geografis terletak disebelah Utara berbatasan dengan Desa Madang (Kec. Muara Harus), di sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Tamunti (Kec. Pugaan), sebetah Timur berbatasan dengan Desa Pampanan (Kec. Pugaan), sebelah Barat berbatasan dengan Sungai Tabalong/Desa Sei rukam II (Kec. Pugaan).¹⁶²

Luas Wilayah Desa Jirak sendiri secara keseluruhan adalah 11, 40 Km² dengan presentasi terhadap luas Kec. adalah 35, 78%. Berdasarkan kondisi topograpi Desa Jirak termasuk pada wilayah dataran rendah dengan luas mencapai 4,910 ha yang dikelilingi oleh rawa dan

¹⁶¹ Ibid.

¹⁶² Kelurahan, *Propil Desa Jirak*.

aliran sungai sepanjang 2,125 ha yang terhubung dengan aliran muara sungai lainnya.¹⁶³

Berkenaan dengan luas wilayah Desa Jirak menurut penggunaannya sendiri adalah sebagaimana tabel berikut.¹⁶⁴

Tabel 4.1

Luas Wilayah Desa Jirak Berdasarkan Penggunaannya

No.	Wilayah Penggunaan	Luas Penggunaan
1	Luas pemukiman	55 ha
2	Luas persawahan	497,9 ha
3	Luas perkebunan	158 ha
4	Luas kuburan	1,50 ha
5	Luas pekarangan	0,35 ha
6	Perkantoran	2,00 ha
7	Luas prasarana umum lainnya	3,45 ha
Total Luas		718,2 ha

Dengan demikian, berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa luas wilayah Desa Jirak berdasarkan penggunaannya paling banyak adalah pada area persawahan yang terbagi menjadi dua jenis sawah yaitu sawah tadah hujan dan sawah lebak. Luasnya area persawahan hal ini selanjutnya sangat erat kaitannya dengan kondisi kehidupan ekonomi masyarakat di Desa Jirak.

3. Kondisi Masyarakat di Desa Jirak

Wilayah Desa Jirak berdasarkan data penduduk tahun 2020, jumlah keseluruhan penduduk Desa Jirak mencapai 1124 jiwa, yang

¹⁶³ Ibid.

¹⁶⁴ Ibid.

terdiri dari 362 Kepala Keluarga (KK). Sebagai wilayah terluas dibanding dengan beberapa Desa lainnya yang berada di Kec. Pugaan, Desa Jirak dibagi menjadi 5 Rukun Tetangga (RT) dengan tingkat kepadatan penduduk mencapai 135 per km².¹⁶⁵

Berdasarkan kondisi perekonomian masyarakat, mayoritas utama mata pencaharian pokok masyarakat Desa Jirak sendiri adalah sebagai petani atau buruh tani. Hal ini pada dasarnya sesuai dengan kondisi geografis Desa Jirak itu sendiri yang dikelilingi oleh sungai dan rawa yang merupakan lahan basah. Sehingga kondisi tersebut dijadikan sebagai sarana untuk mencari ikan pada musim hujan dan dapat dimanfaatkan menjadi lahan perikanan ketika musim kemarau.¹⁶⁶ Adapun beberapa jenis pekerjaan lain masyarakat Desa Jirak dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.2

Klasifikasi Mata Pencaharian Penduduk

Jenis Pekerjaan	Laki-Laki	Perempuan
Petani	115 orang	110 orang
Buruh tani	10 orang	25 orang
Pegawai Negeri Sipil	1 orang	4 orang
Pedagang keliling	65 orang	14 orang
Peternak	3 orang	- orang
Nelayan	26 orang	- orang

¹⁶⁵ Ibid.

¹⁶⁶ Anggita Sari Intan Pertiwi dan Indria Hartati, *Statistik Kesejahteraan Rakyat Kabupaten Tabalong 2020* (t.t.: BPS Kabupaten Tabalong: 2020), 17.

Montir	1 orang	- orang
Bidan swasta	- orang	1 orang
Pembantu rumah tangga	- orang	3 orang
Pensiunan PNS/TNI/POLRI	2 orang	- orang
Pengusaha kecil dan menengah	1 orang	- orang
Dukun Kampung Terlatih	- orang	2 orang
Jasa pengobatan alternatif	1 orang	- orang
Karyawan perusahaan swasta	18 orang	3 orang

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa mayoritas mata pencarian masyarakat Desa Jirak sendiri adalah sebagai petani. Dilihat berdasarkan data tenaga kerja setidaknya terdapat 256 orang penduduk usia 18 – 56 tahun yang belum atau tidak bekerja. Kondisi ini secara umum juga dipengaruhi oleh ketersediaan lapangan kerja dan tingkat pendidikan masyarakat.¹⁶⁷

Berdasarkan data penduduk Desa Jirak tahun 2020 masih terdapat masyarakat yang tidak bersekolah. Sedangkan untuk sebagian besar jenjang pendidikan akhir masyarakat adalah tingkat SD, SLTP dan SLTA serta kondisi dimana banyak masyarakat yang berhenti ditengah masa pendidikan. Setidaknya ada dua faktor yang mempengaruhi mengapa banyak masyarakat yang menghentikan masa pendidikan mereka yakni karena faktor ekonomi dan kurangnya kesadaran akan pentingnya pendidikan itu sendiri. Sehingga ini juga menjadi penyebab

¹⁶⁷ Kelurahan, *Propil Desa Jirak*.

sedikitnya kalangan masyarakat yang berhasil atau mampu menyelesaikan tingkat pendidikan ke perguruan tinggi. Sebagaimana berdasarkan data penduduk Desa Jirak tahun 2020 tercatat bahwa hanya terdapat 25 orang yang menyelesaikan pendidikan tingkat strata-1 dari total jumlah 1124 jiwa.¹⁶⁸

Tersedianya lembaga pendidikan dan cara pandang masyarakat akan pentingnya pendidikan formal maupun non-formal berpengaruh terhadap kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat. Lembaga pendidikan yang tersedia di Desa Jirak sendiri terdiri dari jenjang pendidikan formal yaitu TK dan SD. Sedangkan dalam hal jenjang pendidikan lanjutan, masyarakat Desa Jirak dapat melanjutkan pendidikan ke sekolah yang berada di wilayah Kecamatan.

Adapun berkenaan dengan ketersediaan lapangan pekerjaan sendiri di Desa Jirak masih tergolong rendah. Hal ini mengingat bahwa wilayah yang cukup jauh dari pusat keramaian atau perkotaan. Sehingga oleh beberapa kalangan masyarakat seringkali pergi meninggalkan Desa untuk mencari pekerjaan atau menetap di Desa dengan bekerja sebagai petani. Selain itu, dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari masyarakat Desa Jirak juga memanfaatkan hasil alam yang di dapat dari hutan dan ladang berupa sayur-sayuran serta hasil ikan yang di dapat dari sungai ataupun rawa.

¹⁶⁸ Ibid.

Berkenaan dengan masalah kesejahteraan sosial masyarakat Desa Jirak itu sendiri dapat dilihat berdasarkan tabel berikut:¹⁶⁹

Tabel 4. 3

Kesejahteraan Sosial Masyarakat

Kategori	Jumlah
Jumlah orang gila/stress/cacat mental	5 orang
Jumlah orang cacat fisik	6 orang
Jumlah orang kelainan kulit	3 orang
Jumlah anak yatim usia 0 – 18 tahun	59 orang
Jumlah janda	67 orang
Jumlah duda	14 orang
Jumlah anak yang bekerja membantu keluarga menghasilkan uang	84 orang
Jumlah perempuan yang menjadi kepala keluarga	59 orang
Jumlah penduduk eks NAPI	9 orang
Jumlah penduduk tinggal di daerah rawan bencana banjir	291 orang

Berdasarkan tabel data di atas, dapat dilihat bahwa tingkat kesejahteraan sosial masyarakat Desa Jirak sendiri masih perlu adanya perhatian khusus terutama bagi masyarakat yang tinggal di daerah rawan banjir. Begitu halnya dalam aspek kesejahteraan keluarga, yang mana berdasarkan data penduduk Desa Jirak tahun 2020 dari total 362 KK terdapat 206 keluarga yang masuk kepada klarsifikasi keluarga sejahtera tahap I. Keluarga sejahtera tahap I sendiri merupakan klarsifikasi keluarga yang dapat memenuhi kebutuhan dasar secara minimal seperti

¹⁶⁹ Ibid.

sandang, pangan, papan, agama dan pengajaran seperti halnya pada klarsifikasi tingkat keluarga pra sejahtera, tetapi belum dapat memenuhi keseluruhan kebutuhan sosial psikologis keluarga seperti pendidikan, KB, interaksi dalam keluarga dan interaksi dengan lingkungan.

Selanjutnya dalam bidang keagamaan, berdasarkan data Badan Pusat Statistik Kab. Tabalong secara umum mayoritas penduduk di Kec. Pugaan beragama Islam dengan total sebanyak 7.196 Jiwa. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya tempat Ibadah umat Islam yang berdiri disetiap wilayahnya. Sehingga hal ini juga termasuk pada wilayah Desa Jirak yang menganut agama Islam.

Berdasarkan data penduduk Desa Jirak tahun 2020 secara keseluruhan masyarakat Desa Jirak beragama Islam dari total 1124 jumlah penduduknya.¹⁷⁰ Ini menunjukkan bahwa Islam merupakan agama satu-satunya yang dianut oleh seluruh masyarakat Desa Jirak. Hal ini tentunya dapat dilihat dari berbagai fasilitas keagamaan berupa tempat ibadah seperti masjid ataupun mushola yang tersedia disetiap RT nya, sehingga memudahkan masyarakat dalam melaksanakan ibadah.¹⁷¹ Adapun mazhab yang digunakan oleh masyarakat Desa Jirak secara mayoritas adalah mazhab syafi'I baik dalam hal ibadah maupun dalam bidang muamalah.¹⁷²

Berdasarkan hal di atas, Islam sebagai agama yang dianut oleh masyarakat Desa Jirak sangat berpengaruh terhadap setiap aktivitas

¹⁷⁰ Kelurahan, *Propil Desa Jirak*.

¹⁷¹ *Obeservasi Sarana Tempat Ibadah di Desa Jirak* (21 Februari 2020).

¹⁷² Abdul, *Wawancara* (26 Maret 2020).

kehidupan masyarakat. Beberapa kegiatan atau tradisi yang masih dipertahankan oleh masyarakat hingga sekarang adalah tradisi atau kepercayaan terhadap hal-hal mistik, upacara adat perkawinan, adat istiadat dalam kelahiran anak, dan lain sebagainya.¹⁷³

Dalam bidang muamalah sendiri umum masyarakat Desa Jirak masih terbilang kental dengan hal yang sifatnya traditional. Misalnya dalam hal pelaksanaan suatu transaksi seperti jual beli, pinjam-meminjam, utang-piutang, gadai, dan berbagai transaksi lainnya sebagian besar masih dilakukan berdasarkan kesepakatan lisan saja atas dasar rasa kepercayaan.

4. Subjek Penelitian

Subjek penelitian ini adalah para pihak yang terlibat dalam kasus pelaksanaan pengalihan *sanda* tanah di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong. Sehingga subjek yang diambil dalam penelitian ini terdiri dari 2 orang pihak pertama, dua orang pihak kedua, dan dua orang pihak ketiga dan informan yang menambahkan informasi yang peneliti dapatkan untuk tambahan penelitian. Adapun identitas masing-masing subjek penelitian penulis uraikan dalam bentuk tabel dibawah ini.

¹⁷³ Kelurahan, *Propil Desa Jirak*.

Tabel 4.4
Identitas Subjek Penelitian

No	Nama & Inisial	Agama	Pekerjaan	Alamat	Umur
1	S	Islam	Petani	Jirak RT. 05	57 tahun
2	R	Islam	Petani	Jirak RT. 04	64 tahun
3	H	Islam	Petani	Jirak RT. 01	52 tahun
4	N	Islam	Petani	Jirak RT. 04	56 tahun
5	M	Islam	Petani	Jirak RT. 02	32 tahun
6	MS	Islam	Petani	Jirak RT. 03	57 tahun

B. Hasil Penelitian

Data hasil penelitian yang penulis sajikan dalam penelitian ini merupakan hasil penelitian yang diperoleh penulis dari proses wawancara, observasi, dan dokumentasi. Hasil penelitian ini kemudian penulis paparkan secara berurutan dengan berfokus kepada rumusan yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini.

Berikut adalah hasil wawancara berdasarkan informasi yang penulis dapatkan dengan mengambil 2 praktik pelaksanaan *sanda* yang terjadi di Desa Jirak sehingga diperoleh 6 subjek penelitian yakni, terdiri dari 2 orang pihak yang berhutang (*rahin*), 2 orang dari pihak pemberi pinjaman hutang (*murtahin*), dan 2 orang pihak ketiga yang menjadi *murtahih* pada akad *sanda* ke dua atas jaminan milik *rahin* pada akad *sanda* pertama. Proses wawancara yang penulis lakukan diawali dengan mengajukan pertanyaan terkait dengan

identitas subjek. Selanjutnya dilanjutkan dengan mengajukan pertanyaan terkait permasalahan yang datanya dibagi menjadi dua bagian sesuai dengan rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Praktik *Sanda* Tanah di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong

a. Subjek Pertama

Subjek pertama adalah ibu S selaku peminjam hutang atau pihak penyanda tanah dengan nilai Rp. 5.000.000,00- kepada ibu R. Peneliti melakukan wawancara langsung pada tanggal 28 Februari 2021 di rumah subjek Desa Jirak RT. 01 pada pukul 10.00 WIB sampai dengan 10.30 WIB. Adapun wawancara yang dilakukan peneliti terlebih dahulu menanyakan mengenai bagaimana praktik *sanda* terjadi di kalangan masyarakat Desa Jirak berikut adalah jawaban dari ibu S:

Sanda biasanya disini orang meminjam duit ke orang lain, tanah gasan jaminannya disarahakan lawan yang maminjami duit (orang nang manyandai). Bila ada duit bayar hutang gasan manabusi tanah *sanda* itungannya tu, kina tanah tu kawa kita ambil baasa. *Sanda* ini biasanya orang sini kadada pang babatas waktu kabila samampunya orang nang manyandakan kawa bayari duit haja.¹⁷⁴

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

Sanda berdasarkan kebiasaan masyarakat Jirak adalah pinjaman hutang seseorang kepada orang lain dengan jaminan berupa tanah. Apabila telah memiliki uang untuk membayar hutang menebus tanah *sandaan*, maka tanah *sanda* nya bisa diambil kembali. *Sanda* biasanya tidak berbatas waktu sampai penyanda telah membayar hutang.

¹⁷⁴ S, *Wawancara* (Jirak, 28 Februari 2021).

Selanjutnya penulis menanyakan beberapa hal terkait *sanda* tanah yang dilakukan oleh ibu S. Berikut jawaban ibu S:

Sanda aku minjam duit lawan urang tanah disarahakan gasan jaminan, yang *disandaakan* tu tanah sawah yang dijaminakan dengan bapandir haja. Aku manyandakan sekitar 6 tahunan sudah dengan tahun ini karena aku memerlukan duit gasan keperluan rumah, sarungan pang saurang bagawi kadada yang diharap. Waktu nyandaakan kadada pakai saksi dan kadada pakai keterangan RT buhan kami haja (nang manyandakan lawan nang manyandai), biasanya seperti itu sejak dahulu. Aku manjaminakan tanah sawah tapi sertifikat tanahnya lawan aku kada disarahakan lawan yang maminjami duit atau yang manyandai tapi biasanya yang manyandai (ibu R) kawa makai tanahnya. Kabila manabusinya kadada waktunya, ya sampai batumpang-tumpang *sanda* nya. Tanah *sanda* nya orang yang manyandai manggawi tanah pahumaan, handak manabusi bayari hutang *sanda* katia kadada duitnya lebih baik gasan biniakan anak acara banikahan dahulu duitnya.¹⁷⁵

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

Sanda, saya meminjam uang dengan orang lain dengan menyerahkan jaminan berupa tanah sawah secara lisan. Saya telah menyandakan tanah termasuk tahun ini sudah mencapai sekitar 6 tahun. Alasanya untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari karena tidak ada yang dapat diandalkan (suami telah tiada). Pelaksanaan akad *sanda* dilakukan tanpa melibatkan adanya saksi maupun keterangan dari RT setempat, yakni hanya antara para pihak saja (pihak penyanda dan pihak penerima *sanda*), hal ini dikarenakan sudah menjadi kebiasaan sejak dahulu. Saya menjaminkan tanah sawah, tetapi sertifikat tanah objek *sanda* masih berada dengan saya, tidak diserahkan kepada pihak yang mahutangi duit/menyandai, akantetapi biasanya pihak yang memberikan pinjaman atau penyanda (ibu R) yang memiliki hak untuk memanfaatkan tanah tersebut. Pelaksanaanya tidak ditentukan adanya batasan waktu hingga tanah *sanda* saya sekarang *disandakan* kemabali kepada pihak lainnya. Tanah yang dijadikan sebagai *sanda* dimanfaatkan oleh pihak penerima *sanda*. Saya ingin menebus atau membayar pinjaman hutang terhadap *sanda* yang saya lakukan, tetapi tidak ada uangnya, karena uang yang ada lebih baik digunakan untuk biaya pernikahan anak saya terlebih dahulu.

¹⁷⁵ Ibid.

Hasil wawancara di atas, diketahui bahwa Ibu S melakukan pinjaman hutang senilai nilai Rp. 5.000.000,00- dengan menyandakan/ menjaminkan sebidang tanah secara lisan. Tanah yang menjadi objek *sanda* sendiri merupakan tanah persawahan yang berdasarkan keterangan dari ibu S diketahui bahwa tanah tersebut tidak memiliki bukti kepemilikan baik berupa sertifikat tanah ataupun SKT.

Berdasarkan hasil observasi diketahui bahwa tanah yang dijadikan sebagai jaminan *sanda* oleh ibu S merupakan tanah sawah yang berada di area persawahan Desa Jirak RT.04. Tanah tersebut merupakan tanah dengan luas sekitar 5 borongan.¹⁷⁶ Batas kepemilikan tanah sendiri ditandai dengan adanya *ugar/patok*¹⁷⁷ disetiap sudutnya. Secara spesifik tanah tersebut merupakan tanah yang terletak sebelah Timur tanah milik ibu N, sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik ibu M, sebelah Selatan berbatasan dengan siring jalan menuju area persawahan dan sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik ibu MA.¹⁷⁸

Dengan demikian berdasarkan hal di atas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan *sanda* yang dilaksanakan oleh masyarakat Desa Jirak adalah suatu bentuk transaksi berupa pinjaman hutang dengan menyerahkan objek jaminan berupa tanah, yang dilakukan secara lisan. Selain itu, pada pelaksanaan perjanjian *sanda*

¹⁷⁶ Ibid.

¹⁷⁷ *Ugar* atau *patok* merupakan tanda batas yang dipasang pada setiap sudut batas tanah yang dijadikan sebagai tanda batas kepemilikan atas tanah.

¹⁷⁸ *Observasi Tanah Sanda Milik Ibu S di Desa Jirak* (28 Februari 2021).

biasanya dilakukan secara lisan tanpa disertai dengan adanya penyerahan bukti kepemilikan atas tanah kepada pemberi pinjaman hutang, sebab dalam pelaksanaan *sanda* ini hal yang penting adalah berupa penyerahan kuasa atas pemanfaatan tanah kepada pemberi pinjaman (penerima *sanda*).

b. Subjek Kedua

Subjek kedua adalah ibu R selaku pemberi pinjaman atau pihak penerima *sanda* dengan nilai 5 juta. Peneliti melakukan wawancara langsung pada tanggal 24 Februari 2021 di Desa Jirak RT. 04 pada pukul 13.00 WIB sampai dengan 12.00 WIB. Adapun wawancara yang dilakukan peneliti terlebih dahulu menanyakan mengenai bagaimana praktik *sanda* terjadi di kalangan masyarakat Desa Jirak berikut adalah jawaban dari ibu R:

*Sanda tu sanda, bila orang minjam duit tanah disandaakan ibaratnya dijaminakan dengan yang manyandai, istilahnya sama dengan gadai*¹⁷⁹

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

Sanda apabila seseorang meminjam uang dengan jaminan berupa tanah kepada pihak penerima *sanda* selaku pemberi pinjaman, yang artinya sama dengan gadai.

Selanjutnya penulis menanyakan beberapa hal terkait *sanda* tanah yang dilakukan oleh ibu R, berikut jawabannya:

Aku manyandai tanah ampun ibu S, tapi karena aku perlu duit lalu ku alihkan *sandakan* baasa lawan ibu H supaya dapat pinjaman. Manyandai kada pakai surat, nyandai bahutang duit baduit banar ae 5 juta semalam tu kadada batanda tangan.

¹⁷⁹ R, *Wawancara* (Jirak, 24 Februari 2021).

Tanahnya intarah siring pahumaan dibaruh jirak. Sertifikat tanah yang *disanda*akan lawan aku itu kadada, biar ada sertifikat tanah tetap lawan ampunnya tanah, kada perlu disarahakan lawan aku yang mahutangi (panarima *sanda*) karena yang diperlukan hanyalah syarat pemanfaatan atas tanah *sandaan*. Waktu *sanda* kada ditentukan jaka barapa tahun kadada wayahapa hingkat nabusi, kadada batantu jaka 3 tahun kah kadada jua, kadada batantu pabila hingkat nabusi haja atauwa bila aku perlu duit itu. Tanahya aku manggawi sawat sakitar 2 tahunan, ngini sudah aku *sandakan* lagi dan disarahakan lawan ibu H untuk jaminan hutang ku dan sekarang H memakai tanahnya.¹⁸⁰

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

Saya manyandai milik ibu S, karena saya memerlukan uang maka kemudian saya *sandakan* kembali tanah tersebut kepada ibu H untuk memperoleh pinjaman. Nilai pinjaman yang diberikan kepada S adalah Rp. 5000.000,00-. Tanah tersebut terletak ditepi pembatas jalan sawah Desa Jirak. Tanah yang *disandakan* tidak memiliki sertifikat, akantetapi meskipun ada maka sertifikat tersebut tetap tidak perlu diserahkan kepada saya pihak pemberi pinjaman hutang (penerima *sanda*) karena yang diperlukan hanyalah syarat pemanfaatan tanah jaminan itu. Jangka waktu pelaksanaan *sanda* tidak ditentukan kapan berakhirnya, misalnya 3 tahun tidak ada juga ketentuannya apabila sanggup membayar hutangnya menebus tanah jaminannya akan diserahkan atau apabila saya memerlukan uang yang dipinjamkan kepada S. Saya sempat memanfaatkan tanah *sandaan* tersebut sekitar 2 tahun, sekarang tanah tersebut telah saya *sandakan* kembali kepada pihak lain (ibu H) sebagai jaminan hutang. Sehingga tanah sekarang tersebut diserahkan kepada ibu H untuk memanfaatkanya.

Dengan demikian berdasarkan hasil wawancara di atas diketahui bahwa ibu R memberikan pinjaman dengan jaminan tanah milik ibu S yang terletak di area persawahan Desa Jirak dibawah siring jalan. Nilai pinjaman yang diberikan oleh Ibu R kepada ibu S adalah Rp. 5.000.000,00- atas jaminan berupa tanah persawahan seluas 5 borongan berdasarkan kesepakatan lisan. Luas tanah area

¹⁸⁰ Ibid.

persawahan perborongan sendiri menurut ketua RT 04 Desa Jirak adalah sama dengan 1700 meter x 4 persegi.¹⁸¹ Dalam hal ini dapat dinyatakan bahwa keterangan yang diberikan oleh ibu R sama halnya dengan keterangan yang diberikan oleh ibu S dan hasil observasi yang dilakukan oleh peneliti terhadap lokasi tanah *sandaan*.

Adapun terkait pelaksanaan *sanda* dapat disimpulkan bahwa berdasarkan kebiasaan masyarakat Desa Jirak tanah yang menjadi objek *sanda* berhak untuk dimanfaatkan oleh pemberi pinjaman selaku pihak penyanda tanpa adanya penyerahan sertifikat kepemilikan objek *sanda*.

c. Subjek Ketiga

Subjek ketiga adalah ibu H selaku pihak penerima *sanda* kembali objek tanah milik ibu S dari ibu R dengan nilai Rp. 5.000.000,00-. Peneliti melakukan wawancara langsung pada tanggal 03 Maret 2021 di rumah subjek Desa Jirak RT. 01 pada pukul 11.10 WIB sampai dengan 11.50 WIB. Adapun wawancara yang dilakukan peneliti terlebih dahulu menanyakan mengenai bagaimana praktik *sanda* terjadi di kalangan masyarakat Desa Jirak berikut adalah jawaban dari ibu H:

Sanda orang minjam duit atawa bahutang, orang bahutang duit tanah gasan jaminan *sanda* antara yang manyandaakan lawan nang manyandai.¹⁸²

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

¹⁸¹ Muhammad Aryad, *Wawancara* (02 Maret 2021).

¹⁸² H, *Wawancara* (Jirak, 03 Maret 2021).

Sanda itu adalah pinjaman hutang dengan tanah sebagai jaminan dalam pelaksanaan *sanda* yang terjadi anatar pihak pihak yang menyandakan selaku (peminjam hutang) dan pihak penerima *sanda* selaku (pemberi pinjaman).

Selanjutnya penulis menanyakan beberapa hal terkait *sanda* tanah yang dilakukan oleh ibu H, berikut jawabannya:

Aku meminjamka hutang atau manyandai tanah lawan manya R, asalnya tanah *sanda* tu ampun S yang *disandakan* lawan R, lalu *disandakan* baasa ke aku. Manya R handak parlu duit baiki rumah anaknya sedang S kada kawa bayar lawas banar jadi bapadah minjam duit dahulu lawan aku pakai tanah *sandaan* ampun manya S. Aku manyandai 4 tahun sudah, waktu manyandai kada pakai perjanjian bapandir haja, dan kada ada terlibat orang lain kabila hingkat nabusi kada babatas waktunya. Tahan *sanda* nya wayah hini aku yang manggawi, kada pakai sertifikat manyandaiinya kina bila orang julung duitnya hanyar disarahakan tanahnya.¹⁸³

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

Saya memberikan pinjaman hutang atau manyandai tanah dengan ibu R, awalnya tanah *sanda* itu milik ibu S yang *disandakan* dengan ibu R, kemudian tanah tersebut *disandakan* kembali kepada saya. Bahwa ibu R memerlukan uang untuk memperbaiki rumah anak sedangkan S tidak dapat membayar dalam jangka waktu yang lama sehingga R meminta pinjaman uang terlebih dahulu kepada saya dengan menggunakan jaminan tanah *sanda* milik ibu S. Saya manyandai sudah 4 tahun, waktu menyandai tidak menggunakan perjanjian hanya secara lisan dan tanpa ada keterlibatan orang lain di dalamnya. Pelaksanaan *sanda* tidak ditentukan adanya perjanjian terkait batasan waktunya. Tahan *sandanya* sekarang saya yang memanfaatkan, waktu menyandai tidak menggunakan sertifikat hingga orang membayar uangnya baru tanah *sandanya* diserahkan.

Dengan demikian berdasarkan keterangan dari ibu H, maka dapat disimpulkan bahwa ibu H merupakan pihak ketiga yang

¹⁸³ Ibid.

melakukan perjanjian *sanda* kembali dengan ibu R sebagai pihak kedua atas tanah *sandaan* milik ibu S selaku pihak pertama. Dalam hal ini maka diketahui bahwa perjanjian *sanda* yang dilakukan antara ibu H dengan ibu R merupakan perjanjian *sanda* yang terjadi karena adanya utang piutang atau berupa gadai, sama halnya dengan pelaksanaan *sanda* pertama yang dilakukan oleh ibu S kepada ibu R.

d. Subjek Keempat

Subjek keempat adalah ibu N selaku pihak penyanda tanah dengan nilai Rp. 8.000.000,00-. Peneliti melakukan wawancara langsung pada tanggal 25 Februari 2021 di rumah subjek Desa Jirak RT. 03 pada pukul 09.30 WIB sampai dengan 10.25 WIB. Adapun wawancara yang dilakukan peneliti terlebih dahulu menanyakan mengenai bagaimana praktik *sanda* terjadi di kalangan masyarakat Desa Jirak berikut adalah jawaban ibu N:

Sanda tanah orang meminjam duit, tanah gasan jaminan atas pinjaman hutang bila ada duitnya harus dibayari hutang yang dipinjam sekaligus istilahnya menebusi kembali tanah *sandaan*. Misalkan jar kita menyandakan tanah 5 juta bila kita nabusi 5 juta jua tanahnya ke kita pulang.¹⁸⁴

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

Sanda tanah yaitu dimana salah satu pihak meminjam uang dengan tanah sebagai jaminan atas pinjaman hutang yang nanti apabila sudah ada uang untuk membayar hutang maka tanahnya bisa diambil sebagai bentuk tebusan. Misalnya apabila kita menyandakan tanah 5 juta maka ketika menebus tanahnya atau membayar hutang 5 juta tanah tersebut dapat kita ambil.

¹⁸⁴ N, Wawancara (Jirak, 25 Februari 2021).

Selanjutnya penulis menanyakan beberapa hal terkait *sanda* tanah yang dilakukan oleh ibu N, berikut jawabannya:

Aku manyandakan tanah pahumaan kira-kira 5 tahun sudah, Rp. 8.000.000,00- dahulu tu duitnya aku minjam lawan M. Manyandakan kada babatas waktunya kabila hinkat nabusi tahan jaminan bila kita hinkat nabusi ada duitnya bayar hutang ditabusi kaitu wara. Manyandakanya bapander haja dan kada pakai saksi, bila pakai saksi tu biasanya bila kita manukari atawa manjual tanah lalu pakai saksi, mun nyandakan tu kada papa kada pakai saksi. Manyandakan tanah kada pakai sertifikatan jua, kita pander wara jadi sertifikat tanah *sanda*anya ada masih lawan aku kada perlu diserahkan kecuali bila handak manjual tanahnya hanyar maka pakai sertifikat. Waktu *sandanya* kada babatas dan yang manyandai tanah nang menggawi tanahnya dapat gasan inya (M), bila pinjaman ku sudah dibayari atau itunganya ditabusi tanahnya, yang manyandai kada boleh lagi makai tanahnya.¹⁸⁵

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

Saya menyandakan tanah sawah sekitar 5 tahun dengan nilai pinjaman *sanda* sebanyak Rp. 8.000.000,00- dari M. *Sanda* dilaksanakan tanpa adanya batasan waktu sampai dimana kesanggupan menebus tanah jaminan. *Sanda* dilakukan kesepakatan lisan dan tanpa adanya saksi pada saat pelaksanaan akad. Biasanya saksi hanya diperlukan pada pelaksanaan jual beli tanah sedangkan waktu menyandakan tidak perlu menggunakan saksi. Pada pelaksanaan *sanda* tanah juga tidak perlu menggunakan sertifikat, hanya berdasarkan kesepakatan saja sehingga sertifikat tersebut masih berada dengan saya tidak perlu diserahkan kecuali untuk transaksi jual beli tanah. Pelaksanaan *sanda* tanah tidak ditentukan batas waktunya dan tanah tersebut beralih hak pemanfaatanya kepada pihak penerima *sanda* selaku pemberi pinjaman hutang (M). Apabila pinjaman saya telah dibayar, maka pihak yang memberikan pinjaman (penerima *sanda*) tidak berhak lagi untuk memanfaatkan tanah tersebut.

¹⁸⁵ Ibid.

Dari hasil wawancara di atas, diketahui bahwa ibu N melakukan pinjaman dengan nilai Rp. 8.000.000,00- terhadap tanah persawahan yang dibuktikan dengan adanya Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Atas Bidang Tanah. Berdasarkan surat penguasaan tanah yang masih berada ditangan ibu N, diketahui tanah yang dijadikan sebagai objek *sanda* terletak di tengah-tengah sawah dekat jembatan RT. 00 Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong dengan panjang kurang lebih 100-150 meter dan lebar 05- 7 ½ meter. Adapun secara spesifik tanah tersebut berbatasan langsung dengan tanah sawah milik J sebelah Utara, sebelah Timur milik A, sebelah Selatan I, dan disebelah Barat milik AW.¹⁸⁶

Berdasarkan hasil observasi diketahui bahwa tanah yang dijadikan sebagai objek *sanda* merupakan tanah yang berada di area persawahan dengan jenis sawah lebak. Sawah lebak adalah sawah yang diusahakan di daerah rawa dengan memanfaatkan naik turun permukaan air rawa secara alami, sehingga dalam sistem sawah lebak ini tidak dijumpai adanya sistem saluran air. Tanah yang dijadikan sebagai objek *sanda* ini sendiri ditandai dengan adanya patok sebagai tanda batas tanah disetiap sudutnya. Hal ini dikarenakan pada lahan pertanian dengan jenis sawah lebak tidak dibatasi dengan adanya petak antar lahan satu dengan yang lain, sehingga masyarakat Desa

¹⁸⁶ Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Atas Bidang Tanah, (Jirak, 20 Januari 2020).

Jirak umumnya menggunakan patok sebagai tanpa pembatas antar tanah lahan sawah satu dengan yang lain.¹⁸⁷

Dengan demikian berdasarkan keterangan di atas dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan *sanda* tanah yang dilakukan oleh ibu N terjadi karena adanya hutang piutang senilai Rp. 8.000.000,00- atas jaminan *sanda* berupa tanah sawah milik pribadi yang dibuktikan dengan adanya bukti kepemilikan berupa surat pernyataan penguasaan fisik atas bidang tanah yang pelaksanaannya dengan diiringi dengan penyerahan hak pemanfaatan atas tanah kepada pemberi pinjaman selaku pihak yang menyandai.

e. Subjek Kelima

Subjek kelima adalah ibu M selaku pihak kedua penerima *sanda* tanah milik ibu N nilai Rp. 8.000.000,00-. Peneliti melakukan wawancara langsung pada tanggal 03 Maret 2021 di rumah subjek Desa Jirak RT. 04 pada pukul 12.00 WIB sampai dengan 12.40 WIB. Adapun wawancara yang dilakukan peneliti terlebih dahulu menanyakan mengenai bagaimana praktik *sanda* terjadi di kalangan masyarakat Desa Jirak berikut adalah jawaban dari ibu M:

Sanda tu kita julung duit orang handak parlu duit bahutang, tanah ibarat gasan jaminan kina bisa ditabusi.¹⁸⁸

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

¹⁸⁷ Observasi Tanah Sanda Milik Ibu N di Desa Jirak (25 Februari 2021).

¹⁸⁸ M, Wawancara (Jirak, 03 Maret 2021).

Sanda itu kita menyerahkan uang karena orang memerlukan uang (berhutang) dengan menyertakan tanah sebagai jaminan yang dapat ditebus kembali.

Selanjutnya penulis menanyakan beberapa hal terkait *sanda* tanah yang dilakukan oleh ibu M, berikut jawabannya:

Orang (ibu N) datang karumah bapadah handak minjam duit Rp. 8.000.000,00- menjaminan tanah *sandaan* gasan bahutang dengan aku, tanahnya ditangah baruh semalam tu. Orang perlu duit pas aku jua ada baduit, ibaratnya tu handak manolongi sidin karena sidin parlu duit pang, jadi karena aku ada baduit ibaratnya handak mambantui maraha manyandaikan artinya samampuku haja minjami duitnya. Semalam tu kada tahu kabila-kabilanya kina bila ada duit mengembalikannya bisa haja manabusi tanah jaminanya. Dijulung duitnya ke sidin tu kadapakai apa-apa, ibaratnya kada pakai surat manyurat, ibaratnya dimuntung haja pang bapandiran kaitu percaya haja. Dahulu tanah *sanda* nya saurang yang manggawi dapat hasilnya, dahulu aku sawat manggawi tanahnya sakitar 4 tahunan. Biasanya mun orang manyandai ini harus ada dahulu bahuma kada mau kadada dapat hasil badahulu ditabusi, harus ada dahulu hasilnya gasan nang manyandai.¹⁸⁹

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

Orang (ibu N) berkunjung ke rumah mengatakan ingin meminjam duit Rp. 8.000.000,00- dengan menjaminan tanah untuk memperoleh pinjaman kepada saya yang terletak di tengah sawah. Saat itu orang memerlukan uang dan saya kebetulan memiliki uang lebih, istilahnya sebagai sarana tolong menolong sehingga saya pinjamkan uang dengan menyanda tanahnya dengan jumlah semampu saya. Berakhirnya *sanda* tidak ditentukan artinya tergantung kemampuan pihak penyanda untuk mengembalikan uangnya. Ketika penyerahan pinjaman tersebut hanya sekedar diserahkan, tidak menggunakan surat perjanjian melainkan hanya berdasarkan kesepakatan lisan saja. Tanah *sanda* nya dahulu saya yang memegang dan memanfaatkannya selama 4 tahun. Karena di Desa ini musim bercocok tanamnya hanya sekali dalam setahun, maka biasanya pihak penerima *sanda* harus terlebih dahulu memperoleh manfaat dari hasil

¹⁸⁹ Ibid.

tanah yang dijadikan jaminan baru diperbolehkan bagi pihak yang bahu-tang atau menyandakan menebus jaminannya.

Dengan demikian berdasarkan hasil wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa *sanda* yang dilakukan oleh ibu M sebagai pihak yang memberikan pinjaman dengan ibu N terjadi karena ibu N memerlukan uang senilai Rp. 8.000.000,00- dengan jaminan *sanda* berupa tanah sawah. Dari keterangan tambahan yang diberikan oleh ibu M diketahui tanah tersebut terletak di tengah-tengah area persawahan Desa Jirak. Sehingga keterangan yang diberikan oleh ibu M sejalan dengan keterangan yang diberikan oleh ibu N.

Adapun berdasarkan keterangan subjek di atas juga dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan *sanda* yang terjadi di Desa Jirak biasanya terjadi karena adanya pinjaman hutang dengan jaminan berupa tanah yang dilakukan secara tidak tertulis diiringi dengan penerahan hak pemanfaatan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan *sanda*.

f. Subjek Keenam

Subjek keenam adalah ibu MS selaku pihak ketiga penerima *sanda* kembali atas tanah jaminan milik ibu N dari ibu M dengan senilai Rp. 9.000.000,00-. Peneliti melakukan wawancara langsung pada tanggal 11 Februari 2021 di rumah subjek Desa Jirak RT. 02 pada pukul 15.00 WIB sampai dengan 16.35 WIB. Adapun wawancara yang dilakukan peneliti terlebih dahulu menanyakan

mengenai bagaimana praktik *sanda* terjadi di kalangan masyarakat Desa Jirak. Berikut jawaban dari ibu MS:

Orang minjam duit tanah jaminannya (*sandaannya*), habis tu amun orang ada baisi duit gasan bayar hutang kina hanyar tanah tuh kujulung. *Sanda* ni ibaratnya lawan gadai. Biasanya tanah yang dijadikan *sandaan* adalah tanah pahuamaan.¹⁹⁰

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

Salah satu pihak melakukan pinjaman uang (penyanda) dengan tanah sebagai jaminan (*sandaan*), selanjutnya jika pihak yang melakukan pinjaman uang telah mampu untuk membayar hutangnya, maka tanah yang dijadikan sebagai jaminan dapat dikembalikan. *Sanda* yang dimaksud dalam hal ini sama atau berarti juga dengan gadai. Biasanya tanah yang dijadikan *sandaan* adalah tanah persawahan.

Selanjutnya penulis menanyakan beberapa hal terkait *sanda* tanah yang dilakukan oleh ibu MS, berikut jawabannya:

Aku manyandai tanah sakitar 1 tahun sampai sekarang, kada pakai bukti tertulis bapander haja hanya antara aku yang manyandai lawan yang manyandaakan ibu M. Kebanyakan sama kaitu pang jarang ada yang tertulis dikampung lawan pakai saksi kecuali bila handak jual tanah kaya orang biasanya. Waktu proses akad *sanda* kada ditentukan kabila batas waktu berakhirnya, kabila ada baduit kawa manabusi. Mun inya ada duitnya bayari capat tanah tu tatabus mun inya kadada ditabusi kaina bararti dahulu tanahnya berarti tatap lawan orang yang nyandai kadada babatas. Tanah *sandaan* berada dengan aku dan aku yang manggawi tanah lawan dapat hasilnya. Manyandakan kada perlu pakai sertifikat tanah, baya tanahnya haja yang dijulung.¹⁹¹

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

Saya manyandai tanah sekitar 1 tahun hingga sekarang berdasarkan kesepakatan lisan antara saya selaku pihak penerima *sanda* dan ibu M selaku pihak yang penyanda. Biasanya *sanda* dilakukan secara tidak tertulis sangat jarang dilakukan secara tertulis dan menggunakan saksi apabila dikampung ini kecuali dalam hal jual beli tanah. Jangka waktu

¹⁹⁰ MS, *Wawancara* (Jirak, 11 Februari 2021).

¹⁹¹ Ibid.

pelaksanaan *sanda* tidak ditentukan kapan batas berakhirnya, apabila ada uang untuk melunasi pinjaman maka tanah *sanda* dapat diambil kembali kapan saja, sedangkan apabila pihak yang menyandakan tanah belum mampu membayarnya maka tanahnya tetap berada pada pemberi pinjaman selaku pihak yang menyandai. Tanah *sanda* yang dijaminan oleh M sekarang berada pada saya serta saya berhak untuk memanfaatkan dan mengambil hasilnya. Dalam hal menyandakan maka tidak perlu menggunakan sertifikat tanah, hanya tanahnya saja yang diserahkan.

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa *sanda* oleh ibu MS dilakukan secara tidak tertulis. Pelaksanaan *sanda* ditandai adanya penyerahan hak pemanfaatan atas tanah yang dijadikan sebagai objek *sanda* tanpa diiringi dengan penyerahan sertifikat atau bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek *sanda*. Selain itu, dapat diketahui juga bahwa dalam perjanjian *sanda* hanya didasarkan pada kesepakatan lisan dan tidak ditentukan batas waktu berakhirnya pelaksanaan *sanda* sampai adanya pelunasan atas pinjaman hutang (uang tebusan *sanda*).

Dengan demikian berdasarkan hasil wawancara dengan sejumlah subjek penelitian di atas, observasi, dan dokumentasi terhadap pelaksanaan *sanda* yang terjadi di Desa Jirak untuk mempermudah memahaminya maka dapat dilihat sebagaimana tabel berikut:

Tabel 4. 5

Ringkasan Hasil Wawancara

Kasus Peneliti-an	Nama Inisial dan Kedudukan Subjek	Nilai Pinjaman Sanda	Objek Sanda	Hak Pemanfaatan Objek Sanda	Bentuk Perjanjian dan Jangka Waktu Sanda
Kasus Pertama	S selaku pihak pertama yang melakukan pinjaman kepada R (<i>Rahin</i>)	5 Juta	Tanah area persawahan seluas 5 borongan	S tidak mengelola tanah <i>sandaan/ jaminan</i>	<i>Sanda (rahn)</i> terjadi sejak 6 tahun lalu hingga sekarang dalam bentuk tidak tertulis dan tidak ditentukan secara jelas jangka waktu berakhirnya akad.
	R selaku pihak Kedua yang memberikan pinjaman kepada S (<i>Murtahin</i>)	5 Juta	atau setara dengan 1700 meter x 4 persegi per- 1 borongan	Objek <i>sanda</i> dimanfaatkan atau dikelola oleh R selama 2 tahun.	
	H selaku pihak ketiga yang memberikan pinjaman kepada R	5 Juta	tanpa adanya bukti kepemilikan hak atas tanah	Objek <i>sanda</i> dimanfaatkan atau dikelola oleh H selama 4 tahun hingga sekarang.	
Kasus Kedua	N selaku pihak pertama yang melakukan pinjaman kepada M (<i>Rahin</i>)	8 Juta	Tanah area persawahan dengan panjang kurang lebih 100-	N tidak mengelola tanah <i>sandaan/ jaminan</i> .	<i>Sanda (rahn)</i> terjadi sejak 5 tahun lalu hingga sekarang dalam bentuk tidak tertulis dan tidak ditentukan secara jelas jangka waktu berakhirnya
	M selaku pihak Kedua yang memberikan pinjaman kepada N (<i>Murtahin</i>)	Pinjaman yang diberikan kepada pihak pertama 8	150 meter dan lebar 05- 7 ½ meter, berdasarkan Surat	Objek <i>sanda</i> dimanfaatkan atau dikelola oleh M selama 4 tahun.	

		Juta. Sedangkan pinjaman hutang yang dilakukan kepada pihak ketiga senilai 9 Juta	Pernyataan Penguasaan Fisik atas Bidang Tanah.		akad.
	MS selaku pihak ketiga yang memberikan pinjaman kepada M	9 Juta		Objek <i>sanda</i> dimanfaatkan atau dikelola oleh M selama 1 tahun lalu hingga sekarang	

2. Pengalihan Hak atas Tanah *Sandaan* di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab.

Tabalong

Beralih pada rumusan masalah yang kedua yaitu berfokus pada permasalahan terkait pengalihan hak tanah *sandaan* di Desa Jirak. Berkenaan dengan hal ini maka penulis mengajukan beberapa pertanyaan kepada keenam subjek yang telah ditentukan. Adapun informasi tersebut dapat diuraikan sebagaimana berikut:

a. Subjek Petama

Melanjutkan wawancara sebelumnya, terkait rumusan masalah kedua peneliti terlebih dahulu menanyakan mengenai proses pelaksanaan pengalihan hak tanah *sandaan*. Berikut adalah jawaban dari ibu S:

Aku manyandakan tanah lawan ibu R, wahini tanahnya disanadaakan baasa pulang oleh ibu R (orang yang manyandai) ke Ibu H. Tanah *sandaan* itu dialihkan *sandanya* atau digadaikan baasa karena aku kada kawa bayar pinjaman atau istilahnya manabusi tanah *sandaan* yang ku *sandaakan* dahulu dan orang yang manyandai ini handak perlu duit mandasak jua, jadi tanahnya *disandaakan* atau digadaikan baasa ke orang lain (ibu H). Awalnya aka gin kada tahu pada tanah *sanda* pun ku itu *disandaakan* baasa ke orang lain, aku tahunya waktu danger habar dari orang lain. Olehnya waktu bapadah managih duit tu R kadada tapandir bahwa handak manyandaakan atau manggadaikan baasa tanah tu ke yang lain.¹⁹²

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

Saya manyandakan tanah dengan ibu R (pihak kedua), sekarang tanah *sanda* tersebut telah *disandakan* kembali oleh ibu R kepada ibu H (pihak ketiga). Tanah *sandaan* itu dialihkan atau digadaikan kembali kepada pihak lain karena saya tidak dapat membayar pinjaman atau istilahnya menebus kembali tanah tersebut sedangkan pihak penerima *sanda* (ibu R) memerlukan uang tersebut sehingga tanah *sanda* tersebut *disandakan* atau digadaikan kembali kepada H. Awalnya saya tidak mengetahui bahwa tanah tersebut *disandakan* kembali kepada pihak lain (ibu H), saya hanya mendengar dari informasi orang lain bahwa tanah tersebut telah *disandakan* kembali. Karena ketika Ibu R (pihak kedua) menagih pembayaran hutang tidak ada perjanjian atau kesepakatan bahwa tanah tersebut ingin *disandakan* atau digadaikan kembali kepada pihak lainnya.

Selanjutnya penulis menanyakan terkait proses pengalihan tanah *sandaan* beserta cara penyelesaiannya. Berikut adalah jawaban dari Ibu S:

Aku kada kawa bayar hutang/nabusi tanah *sandanya* kembali pang langsung *disandakan* oleh manya R (pihak kedua) kepada manya H (pihak ketiga) kada baizinan. Kina aku bayarnya ke manya H wara lagi, langsung kada lawan manya R lagi. Ini handak manabusi, tapi duitnya jua lebih baik aku mangawinakan anak dari pada manabusi tanah ngintu biar ja dahulu inya kina kalo ada ha baduit.¹⁹³

¹⁹² S, *Wawancara*.

¹⁹³ *Ibid*.

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

Saya tidak dapat membayar hutang/ menebus jaminan tanah itu kembali sehingga tanah tersebut secara langsung *disandakan* kembali oleh ibu R (pihak kedua) kepada manya H (pihak ketiga) tanpa adanya izin terdahulu kepada saya. Adapun dalam hal penyelesaiannya dilakukan dengan cara membayar uang *sanda* langsung kepada ibu H (Pihak ketiga) tidak lagi kepada ibu R (pihak kedua). Saya ingin membayar pinjaman *sanda*, tapi duitnya kurang lebih baik uangnya saya gunakan untuk menikahkan anak terlebih dahulu, dan tanah tersebut akan saya tebus kembali jika sudah memiliki uang.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam pengalihan tanah *sandaan* yang dilakukan oleh pihak kedua (ibu R) kepada pihak ketiga (ibu H) atas objek tanah *sanda* milik pihak pertama (ibu S) terjadi kerana pihak pertama tidak mampu membayar pinjaman sedangkan pihak kedua memerlukan uang untuk keperluan menDesak. Sehingga dalam hal ini terjadilah adanya *sanda`* berlapis atas objek *sanda* milik pihak pertama (ibu S) yang dilakukan oleh pihak kedua (ibu R) kepada pihak ketiga (ibu H) tanpa sepengetahuan atau izin terlebih dahulu kepada pihak pertama. Adapun dalam penyelesaiannya maka pihak pertama (ibu S) dapat mengembalikan pinjaman *sanda* untuk menebus kembali tanah *sandaan* tersebut secara langsung kepada pihak ketiga (ibu H) tanpa berurusan kembali kepada pihak kedua (ibu R).

b Subjek Kedua

Melanjutkan wawancara sebelumnya, terkait rumusan masalah kedua yakni berkenaan dengan proses pelaksana pengalihan

tanah *sandaan* yang dilakukan oleh ibu R selaku pihak kedua kepada ibu H selaku pihak ketiga. Berikut adalah jawaban dari ibu R:

Aku manyandai atau manggadaikan tanah ampun S, karna aku perlu duit dalam hal gasan baiki rumah, tapi waktu managih S kada kawa bayar hutang atau ibaratnya orang nyambat tabusan duit kembalian atas tanah yang *disandaakan* tu. Dihadang-hadang kada jua S kawa bayar pinjaman atau ibaratnya bayar tebusan gasan jaminan tanah *sandaan*, jadi lalu aku gadaikan atau *sandakan* pulang baasa tanah tuh lawan si H.¹⁹⁴

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

Saya manyandai atau menerima gadai atas tanah milik S, karena saya juga perlu uang untuk memperbaiki rumah, akantetapi ketika saya melakukan penagihan hutang S tidak dapat membayar hutang atau tebusan atas tanah *sanda* tersebut. Setelah ditunggu-tunggu S juga tidak juga kunjung membayar pinjaman atau menebus kembali tanah yang dijadikan sebagai jaminan dalam objek *sanda*, sehingga tanah *sandaan* milik ibu S tersebut saya gadaikan atau *sandakan* kepada H.

Selanjutnya penulis menanyakan terkait bagaimana proses pengalihan tanah *sandaan* beserta cara penyelesaiannya. Berikut adalah jawaban dari Ibu R:

Ampun tanah *sanda* S, kada tahu pada tanah *sanda* tu ku *sandaakan* baasa dengan si H tahunya di aku haja dahulu, waktu manyandaakan baasa atau manggadikannya kembali kepada H kada pakai izin dari S yang ampun tanah. Aku menggadaikan baasa tanah gadai milik S karena memerlukan uang, waktu kutagih ternyata S belum kawa membayarnya. Karena S kada kawa jua bayar pinjaman hutang secepatnya jadi tanahnya *kusandaakan* atau kugadaikan baasa ke H (pihak ketiga). Semalam tu lawas mahadang orang kada bayar aku handak pakai duitnya cagan baiki rumah makanya *kusandaakan* tanahnya suapaya dapat duit pinjaman dahulu. Panyeselaiannya bila S pemilik tanah *sandaan* handak manabusi tanah *sandaanya* langsung tabusi ke H yang manyandai baasa dari aku.¹⁹⁵

¹⁹⁴ R, *Wawancara*.

¹⁹⁵ *Ibid*.

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

Pemilik tanah *sanda* S tidak mengetahui bahwa tanah *sanda* tersebut telah saya *sandakan* kembali kepada H, ketika saya menyandakan atau menggadaikan (menyandakan) kembali tanah tersebut tanpa adanya izin dari S selaku pemilik tanah *sandaan*. Saya menggadaikan kembali tanah tersebut karena saya memerlukan uang tersebut secepatnya uang, sedang pihak S tidak dapat membayar uang. Karena S tidak juga dapat membayar hutang secepatnya maka tanah tersebut *kusandaakan* atau *kugadaikan* baasa ke H (pihak ketiga). Dahulu ketika pihak pertama S tidak dapat membayar pinjaman hutangnya setelah saya tunggu beberapa lama sedangkan saya juga memerlukan uang tersebut secepatnya untuk memperbaiki rumah sehingga saya *sandakan*lah tanah tersebut kembali kepada pihak lain untuk memperoleh pinjaman uang. Penyelesaiannya apabila S selaku pemilik tanah *sandaan* ingin menebus kembali tanah *sandaanya* maka secara langsung dapat ditebus kembali kepada H (pihak ketiga).

Dengan demikian berdasarkan wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa keterangan yang diberikan oleh ibu R selaku pihak kedua sejalan dengan keterangan dari ibu S pihak pertama selaku pemilik tanah *sandaan*. Dalam hal ini pihak kedua beranggapan bahwa dalam pengalihan tanah *sandaan* kepada pihak lainnya maka tidak perlu adanya izin terlebih dahulu kepada pihak pertama. Selain itu, dari hasil wawancara tersebut diketahui bahwa *sanda* yang dilakukan oleh pihak kedua (ibu R) kepada pihak ketiga (ibu H) terjadi karena adanya pinjaman hutang dengan menggunakan jaminan berupa tanah milik pihak pertama (ibu S). Adapun dalam hal penyelesaiannya dilakukan dengan cara pengalihan hutang, dimana pihak kedua (ibu R) mengalihkan pelunasan pinjaman hutangnya terhadap *sanda* yang dilakukan dengan pihak ketiga (ibu H) kepada pihak pertama (ibu S).

Hal ini dikarenakan pada pihak pertama (ibu S) masih memiliki pinjaman hutang yang belum dilunasi terhadap *sanda* yang dilakukan pihak kedua (ibu R) sebelumnya. Sehingga dalam hal ini pihak pertama (ibu S) dapat mengembalikan pinjaman hutang guna menebus kembali tanah *sandaan* tersebut kepada pihak ketiga (ibu H) atas pinjaman yang dilakukan oleh pihak kedua (ibu R) secara langsung, tanpa berurusan lagi dengan pihak kedua (ibu R).

c. Subjek Ketiga

Melanjutkan wawancara sebelumnya, terkait rumusan masalah kedua peneliti menanyakan mengenai proses pelaksana pengalihan hak tanah *sandaan* kepada ibu H selaku pihak ketiga yang melakukan *sanda* dengan ibu R selaku pihak kedua atas tanah *sandaan* milik ibu S selaku pihak pertama. Berikut adalah jawaban ibu H:

Manya R manyandakan tanah baasa lawan aku, napa mun S kada kawa bayar hutang manabusi *sandaanya*, lawan manya R mamarlukan duit pang jadi *disandaakan* baasa lawan aku tanahnya. Aku manyandai amun kada pakai tanah *sandaan* aku kada hakun mambari pinjaman duit.¹⁹⁶

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

Ibu R menyandakan tanah kembali dengan saya, karena ibu S tidak dapat membayar hutang untuk menebus *sanda*, dan ibu R memerlukan uang sehingga tanahnya *disandakan* kembali dengan saya. Jika tanpa adanya objek *sanda* maka saya tidak dapat memberikan pinjaman uang.

¹⁹⁶ H, *Wawancara*.

Selanjutnya penulis menanyakan terkait bagaimana proses pengalihan tanah *sandaan* beserta cara penyelesaiannya. Berikut adalah jawaban dari Ibu H:

Ibu R manyandaakanya semalam tu kada pakai bapadah ae lawan manya S lagi. Bila manya S handak bayar hutangnya atau nabusi tanahnya istilahnya langsung julung aku lawan, kada lagi lawan manya R istilahnya dialihkan hutang R dengan aku dialihkan ke S.¹⁹⁷

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

Ketika ibu R selaku pihak kedua menyandakan kembali tanah *sandanya* dulu tidak dengan izin dari ibu S. Nanti apabila ibu S hendak membayar hutangnya atau menebus tanah *sanda* nya maka uangnya diserahkan dengan saya saja tidak perlu menyerahkan dengan ibu R karena hutang R kepada saya istilahnya telah dialihkan kepada S.

Dengan demikian berdasarkan keterangan hasil wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa dalam proses pengalihan atau terjadinya *sanda* kembali antara pihak kedua (ibu R) dengan ketiga (ibu H) dilakukan tanpa adanya izin terlebih dahulu kepada pihak pertama (ibu S) selaku pemilik objek tanah *sandaan*. Adapun dalam hal penyelesaiannya dilakukan dengan melalui pengalihan hutang dimana pihak pertama (ibu S) dapat melakukan pembayaran pinjaman secara langsung kepada pihak ketiga (ibu H) atas pinjaman *sanda* yang dilakukan pihak kedua (ibu R) kepada pihak ketiga (ibu H) sekaligus guna menebus objek tanah *sandaan* tersebut.

¹⁹⁷ Ibid.

d. Subjek Keempat

Melanjutkan wawancara sebelumnya, terkait rumusan masalah kedua peneliti menanyakan mengenai proses pelaksana pengalihan hak tanah *sandaan* kepada ibu N selaku pihak pertama yang menyandakan tanah. Berikut adalah jawaban dari ibu N:

Tanah *sandanya* wayahini *disandaakan* orang yang manyandai dari aku lawan orang lain, karena kada kawa nabusi tanah *sandaan* gasan bayari hutangnya aku. Orang yang manyandai dahulu handak pakai duitnya jadi *disandaakan* baasa ke yang lain.¹⁹⁸

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

Tanah *sanda* saya sekarang *disandakan* kembali kepada orang lain, karena saya tidak mampu menebus tanah untuk mengembalikan pinjaman. Hal ini karena orang penerima *sanda* dulu memerlukan uang sehingga tanah tersebut *disandakan* kembali kepada pihak lainnya.

Selanjutnya penulis menanyakan terkait bagaimana proses pengalihan tanah *sandaan* beserta cara penyelesaiannya. Berikut adalah jawaban dari Ibu N:

Waktu orang manyandakan baasa ka orang lain kadada bapadah olehnya aku dakawa bayari duitnya jar waktu ku takuni lawan yang manyandai tanah ku ibu M jadi *disandaakannya* baasa keorang lain supaya dapat pinjaman duit, padahal tanah tu masih ampun ku. Penyelesaiannya kina bila aku ada baduit ditabusi dengan orang penerima *sanda* baasa. Sama kaya maalihakan hutang, jadi karena aku kada kawa bayar hutang pada *sanda* tanah dengan ibu M dan karena tanah tu sudah *disandakan* baasa ke orang lain atas pinjaman hutang jua, maka jadinya tinggal aku yang membayar pinjaman atas ibu M pada pihak ketiga untuk menebus kembali tanah ku yang dijadikan jaminan pinjaman tersebut.¹⁹⁹

¹⁹⁸ N, *Wawancara*.

¹⁹⁹ Ibid.

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

Ketika orang menyandakan kembali ke orang lain tidak ada izin terlebih dahulu kepada saya karena memang saya tidak dapat membayar pinjaman kata ibu M. Karena hal tersebut sehingga tanah *sanda* saya disandakan kembali oleh ibu M untuk mendapatkan pinjaman uang kepada pihak lainnya padahal tanah tersebut masih atas milik saya. Adapun penyelesaiannya nanti jika saya memiliki uang untuk menebus tanah tersebut maka saya dapat menebusnya kepada orang penerima *sanda* tanah itu kembali. Hal ini sama halnya dengan pengalihan hutang, jadi karena saya tidak dapat membayar hutang pada *sanda* tanah yang saya lakukan dengan ibu M dan karena tanah tersebut telah disandakan kembali oleh ibu M kepada pihak lain, maka selanjutnya saya yang harus membayar pinjaman atas ibu M untuk menebus kembali tanah milik saya yang dijadikan jaminan atas pinjaman tersebut.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan pengalihan objek tanah *sandaan* milik pihak pertama (ibu N) yang dilakukan oleh pihak kedua (ibu M) kepada pihak ketiga dilakukan tanpa adanya izin terlebih dahulu. Pengalihan atas objek *sandaan* milik pihak pertama diketahui terjadi secara sepihak dilakukan oleh pihak kedua dengan alasan karena pihak pertama tidak mampu membayar pinjaman. Selanjutnya dalam hal ini bahwa penyelesaiannya pembayaran pinjaman atas *sanda* atau sebagai bentuk penebusan kembali tanah *sandaan* dilakukan dengan cara dimana pihak pertama (ibu N) dapat melakukan pembayaran pinjaman *sanda* atas pihak kedua (ibu M) kepada pihak ketiga (ibu MS).

f. Subjek Kelima

Melanjutkan wawancara sebelumnya, terkait rumusan masalah kedua peneliti menanyakan mengenai proses pelaksana pengalihan hak tanah *sandaan*. Berikut adalah jawaban ibu M:

Aku mengalihkan tanah *sandanya*, olehnya yang ampun tanah ni kada kawa bayar hutang atau ibaratnya manabusi tanah *sandaanya* jadi *disandakan* baasa agar bisa dapat pinjaman duit dari orang yang lain pihak ketiga (ibu MS).²⁰⁰

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

Saya mengalihkan tanah *sanda* dikarenakan pemilik tanah tidak dapat membayar hutang atau istilahnya tidak dapat menebus tanah *sandaan* tersebut, sehingga tanah tersebut saya *sandakan* kembali untuk mendapatkan pinjaman uang dari pihak ketiga (ibu MS).

Selanjutnya penulis menanyakan terkait bagaimana proses pengalihan tanah *sandaan* beserta cara penyelesaiannya. Berikut adalah jawaban dari Ibu M:

Manyandakan baasa kada lagi baizin, aku pang sudah ibaratnya karena jaminan tanah tu masih di aku pang jadi sarah ku. Ibaratnya yang ampun tanah yang menyandakan atau yang melakukan pinjaman duit dari aku tu kada tahu, kada papa mun aku *sandaakan* baasa maalihkan ke yang lain. Aku parlu duit jua pang jadi paasa ku *sandaakan* tanahnya supaya kawa dapat pinjaman duit. Penyelesaiannya maka orang yang ampun tanah bila handak nabusi tanahnya maka ditabusi duit *sandanya* ke orang yang hanyar nyandai baasa dengan aku tu.²⁰¹

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

Manyandakan kembali tidak perlu izin, istilahnya karena jaminan tanah tersebut masih berada dengan saya (belum ditebus). Pemilik tanah selaku pihak yang menyandakan atau melakukan pinjaman uang dalam *sanda* (ibu N) tidak tahu, tidak

²⁰⁰ M, *Wawancara*.

²⁰¹ Ibid.

mengapa jika tanah tersebut saya alihkan kepada yang lain. Saya memerlukan uang juga sehingga terpaksa saya *sandakan* kembali tanah tersebut kepada pihak yang lain untuk memperoleh pinjaman. Penyelesaiannya maka selaku pemilik tanah *sandaan* apabila ingin menebus tanah tersebut kembali, maka pinjaman uang *sandanya* diserahkan langsung kepada pihak ketiga.

Dengan demikian berdasarkan hal di atas dapat disimpulkan bahwa *sanda* yang terjadi antara pihak kedua (ibu M) dengan pihak ketiga (ibu MS) didasarkan pada pinjaman hutang yang menyertakan adanya jaminan seperti halnya *sanda* pertama yang terjadi antara pihak pertama (ibu N) kepada pihak kedua (ibu M). Adapun pengalihan tanah *sandaan* terjadi tanpa adanya kesepakatan terlebih dahulu dengan pihak pertama yang masih terikat dalam satu transaksi pada *sanda* pertama. Dalam hal penyelesaiannya maka pihak pertama dapat menebus kembali objek tanah *sandaan* yang telah *disandakan* kembali oleh pihak kedua kepada pihak ketiga sebagai bentuk pembayaran hutang dalam perjanjian *sanda* kembali yang dilakukan kembali oleh pihak kedua kepada pihak ketiga.

g. Subjek Keenam

Melanjutkan wawancara sebelumnya, terkait rumusan masalah kedua peneliti menanyakan mengenai proses pelaksanaan pengalihan hak tanah *sandaan*. Berikut adalah jawaban ibu M:

Aku manyandai tanah *sanda* ampun ibu N dari ibu M. Ibu M manyandaakan baasa tanah *sandaan* tu ke aku karena handak minjam perlu duit jua tapadasak, dan orang yang ampun tanah N

yang manyandakan jua masih kada kawa manabusi jadi dialihkan orang lawan aku.²⁰²

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

Saya manyandai tanah *sanda* milik ibu N dari ibu M. Ibu M manyandaakan kembali tanah *sandaan* tersebut kepada saya karena memerlukan pinjaman uang menDesak, dan N selaku pemilik tanah atau pihak pertama yang menyandakan juga masih belum bisa menebus tanah itu jadi oleh pihak kedua tanah tersebut dialihkan atau *disandakan* kembali kepada saya.

Selanjutnya penulis menanyakan terkait bagaimana proses pengalihan tanah *sandaan* beserta cara penyelesaiannya. Berikut adalah jawaban dari Ibu M:

Waktu ibu M manyandaakan baasa tanah *sandaan* lawan aku setahu ku tu kadada bapadah dengan ibu N. Aku tahu haja pada tanah itu ampun ibu M. Kina penyelesaiannya bila ampun tanah handak nabusi, harus bayar langsung ke aku duit pinjaman ibu M dengan aku, kada lagi lawan orang yang menyadai awal tadi, yang ampun tanah julung duitnya dengan aku (orang penerima *sanda* baasa) sesuai lawan pinjaman ibu M yang minjam duit dari *sandanya* aku.²⁰³

Dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

Ketika ibu M manyandaakan kembali tanah *sandaan* itu kepada saya tidak ada izin terlebih dahulu dengan ibu N (pemilik tanah). Saya sendiri mengetahui bahwa tanah tersebut milik ibu M. Nanti penyelesaiannya apabila pemilik tanah ingin menebus kembali tanahnya, maka pihak pertama harus membayar pinjaman *sanda* yang dilakukan oleh ibu M pada *sanda* pertama kepada saya selaku pihak penerima *sanda* kembali tanah tersebut sesuai jumlah pinjaman ibu M pihak kedua kepada saya.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam pengalihan tanah *sandaan* yang dilakukan oleh pihak kedua kepada pihak ketiga atas tanah *sandaan* milik pihak pertama tidak dilakukan

²⁰² M, *Wawancara*.

²⁰³ *Ibid*.

atas adanya izin terlebih dahulu dari pihak pertama. Adapun dalam hal penyelesaiannya maka pihak pertama dapat melakukan pembayaran pinjaman milik pihak kedua kepada pihak ketiga guna menebus kembali tanah yang dijadikan sebagai objek *sandaan*.

Dengan demikian berdasarkan hasil wawancara dengan sejumlah subjek penelitian di atas terhadap pelaksanaan *sanda* yang terjadi di Desa Jirak untuk mempermudah memahaminya maka dapat dilihat sebagaimana tabel berikut:

Tabel 4. 6

Ringkasan Hasil Wawancara

Kasus Penelitian	Nama Inisial dan Kedudukan Subjek	Sebab Terjadinya Pengalihan Objek <i>Sanda</i>	Pelaksanaan Pengalihan	Nilai Pengalihan Objek <i>Sanda</i>	Cara Penyelesaian
Kasu Pertama	S selaku pihak pertama yang melakukan pinjaman kepada R (<i>Rahin I</i>)	Pihak pertama (S) tidak mampu membayar pinjaman, sedangkan pihak kedua (R) memerlukan uang untuk melakukan perbaikan rumah	Peralihan dilakukan oleh R dalam bentuk <i>sanda</i> berupa pinjaman hutang dengan menyertakan jaminan tanah milik S pada <i>sanda</i> pertama tanpa sepengetahuan S	5 Juta	Pihak pertama (S) melakukan pembayaran pinjaman kepada pihak ketiga (H) secara langsung atas pinjaman hutang milik pihak kedua (R) pada <i>sanda</i> pertama melalui pengalihan hutang
	R selaku pihak Kedua yang memberikan pinjaman kepada S (<i>Murtahin I</i>) sekaligus sebagai (<i>Rahin II</i>) pada <i>sanda</i> kedua dengan H				
	H selaku pihak				

	ketiga yang memberikan pinjaman kepada R (<i>Murtahin II</i>)				
Kasus Kedua	N selaku pihak pertama yang melakukan pinjaman kepada M (<i>Rahin I</i>)	Pihak pertama (N) tidak			
	M selaku pihak Kedua yang memberikan pinjaman kepada N (<i>Murtahin I</i>) sekaligus sebagai (<i>Rahin II</i>) pada <i>sanda</i> kedua dengan MS	mampu membayar pinjaman hutang pada <i>sanda</i> yang dilakukan kepada M, sedangkan M selaku pihak kedua memerlukan	Pengalihan dilakukan oleh M dalam bentuk <i>sanda</i> berupa pinjaman hutang dengan menyertakan jaminan tanah milik N pada <i>sanda</i> pertama	9 Juta	Pihak pertama (S) melakukan pembayaran pinjaman kepada pihak ketiga (H) secara langsung atas pinjaman hutang milik pihak kedua (R) pada <i>sanda</i> pertama melalui pengalihan hutang
	H selaku pihak ketiga yang memberikan pinjaman kepada R (<i>Murtahin II</i>)	uang menDesak untuk keperluan pokok	tanpa sepengetahuan N		

C. Analisis Hasil Penelitian

Setelah melakukan serangkaian proses wawancara dengan para subjek utama maupun informan tambahan dalam penelitian ini, maka data-data yang diperlukan berhasil peneliti kumpulkan, dan selanjutnya peneliti menganalisis data-data tersebut dalam sub-bab ini. Analisis data ini akan

dibahas secara berurutan sesuai dengan fokus masalah dalam penelitian ini.

Adapun uraian analisis data yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Praktik *Sanda* Tanah di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong

a. Bentuk perjanjian/akad

Sanda tanah merupakan suatu bentuk transaksi yang dapat dijumpai di kalangan masyarakat tradisional. *Sanda* menurut masyarakat Desa Jirak adalah suatu bentuk transaksi yang dilakukan dengan cara penyerahan suatu jaminan guna memperoleh pinjaman hutang. Bentuk jaminan *sanda* di Desa Jirak sendiri yang seringkali digunakan adalah berupa tanah sawah. Hal ini sebagaimana berdasarkan pada hasil wawancara dan observasi terhadap pelaksanaan *sanda* tanah di Desa Jirak.

Menurut S selaku pihak penyanda menyatakan bahwa *sanda* berarti seseorang menerima sejumlah pinjaman uang dengan menyertakan atau menyerahkan sebidang tanah sebagai bentuk jaminan. Hal ini didasarkan pada kebiasaan yang seringkali terjadi di kalangan masyarakat Desa Jirak.²⁰⁴ Keterangan yang sama juga dikemukakan oleh R selaku penerima *sanda* bahwa *sanda* terjadi ketika seseorang melakukan pinjaman hutang dengan jaminan berupa tanah kepada pihak yang penerima *sanda*. Begitu juga berdasarkan keterangan H, N, dan M yang menyatakan bahwa *sanda* tanah yang terjadi di Desa Jirak merupakan suatu transaksi yang biasanya dilakukan

²⁰⁴ S, *Wawancara*.

untuk memperoleh pinjaman dengan menyertakan sebidang tanah sebagai jaminan tanpa adanya batas waktu terkait berakhirnya *sanda*. Selain itu, R dan MS juga menyatakan bahwa pelaksanaan *sanda* tanah yang terjadi di Desa Jirak sama halnya dengan gadai.

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi diketahui bahwa *sanda* tanah seringkali terjadi karena adanya kebutuhan mendesak. Kebutuhan mendesak ini seperti untuk memenuhi kebutuhan pokok sehari-hari, menyekolahkan anak, biaya berobat, dan lain sebagainya, seperti halnya kasus *sanda* tanah yang dilakukan oleh S kepada R terjadi karena S membutuhkan uang untuk memenuhi kebutuhan pokok sehari-hari. Hal ini diketahui karena disebabkan suami S telah lama meninggal dunia, maka ia harus menghidupi anak-anaknya seorang diri, sementara pada kasus kedua, N menyandakan tanah kepada M untuk biaya berobat dan perkawinan anaknya. N juga diketahui seorang diri sebab sang suami juga telah lama meninggal serta kondisi kesehatan yang tidak stabil.

Berdasarkan hasil observasi diketahui bahwa umumnya *sanda* tanah yang terjadi di kalangan masyarakat Desa Jirak dilakukan dalam bentuk lisan yang telah menjadi kebiasaan masyarakat. Selain itu hal ini juga dikarenakan sebagian besar masyarakat masih belum terbiasa terhadap bentuk perjanjian yang dilakukan secara tertulis. Hal ini dikarenakan masyarakat sendiri masih menjunjung tinggi nilai

kekeluargaan dan rasa kepercayaan antar satu dengan yang lain.²⁰⁵ Sebagaimana pada kasus pelaksanaan *sanda* yang terjadi antara S dan R, serta R dan H yang dilakukan berdasarkan kesepakatan lisan saja, tidak dimuat dalam bentuk tertulis dan dilakukan tanpa adanya keterlibatan saksi didalamnya. Begitu halnya dengan yang dikemukakan oleh N dan M, M serta MS yang menyatakan bahwa selama ini ketika menyandakan ataupun menyandai tanah milik orang lain biasanya selalu dilakukan secara lisan, tidak dalam bentuk tertulis.

Selain bentuk akad yang hanya didasarkan pada kesepakatan lisan, pelaksanaan *sanda* tanah yang terjadi di Desa Jirak sendiri umumnya juga dilakukan tanpa adanya saksi sebagai penguat atas berlangsungnya *sanda* tanah. Hal ini sebagaimana yang diterangkan oleh S bahwa dalam pelaksanaan *sanda* tanah menggunakan saksi cukup dengan kesepakatan para pihak saja.²⁰⁶ Selain itu, menurut keterangan M bahwa ketika terjadinya *sanda* maka yang terlibat ketika pelaksanaan akad hanyalah pihak penyanda dan penerima *sanda* tanpa memerlukan adanya kehadiran saksi. M menyatakan bahwa biasanya saksi hanya diperlukan ketika terjadinya jual beli tanah, sementara dalam *sanda* maka tidak memerlukan adanya saksi.²⁰⁷

Dengan demikian, sebagaimana penjelasan diatas terkait *sanda* tanah yang terjadi dikangan masyarakat Desa Jirak di atas, untuk mengetahui bentuk akad yang dilakukan ketika terjadinya *sanda*

²⁰⁵ *Observasi Sanda Tanah di Desa Jirak* (Jirak, 24 April 2021).

²⁰⁶ S, Wawancara.

²⁰⁷ M, Wawancara.

maka dalam hal ini terlebih dahulu penulis akan meninjau berdasarkan konsep *rahn* dan *bai' al-Wafa*> '.

Seperti yang dijelaskan pada bab sebelumnya bahwa *rahn* merupakan salah satu bentuk transaksi muamalah yang sama halnya dengan gadai. Dalam hal ini *rahn* juga dapat terjadi karena adanya hutang piutang yang disertai dengan adanya jaminan. Sedangkan *bai' al-Wafa*> ' sendiri merupakan salah satu bentuk akad yang diciptakan dalam rangka menghindari riba dalam pinjam meminjam yang di dalam pelaksanaannya terdapat hak pemanfaatan atas barang jaminan, sekaligus sarana tolong menolong antara pemilik modal dan orang yang membutuhkan uang dalam jangka waktu tertentu. Musthafa Ahmad Az-Zarqa', *bai' al-Wafa*> ' adalah jual beli yang dilangsungkan dua pihak dengan syarat bahwa barang yang dijual itu dapat dibeli kembali oleh penjual, apabila tenggang waktu yang telah ditentukan telah tiba.²⁰⁸

Secara umum keterkaitan antara *sanda* dengan *bai' al-Wafa*> ' terletak pada barang yang menjadi jaminan dimana barang tersebut sama-sama harus dikembalikan kepada pemilik pertama saat waktu tenggang yang telah ditentukan tiba dengan harga jual yang sama pula dan barang yang dijadikan jaminan tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain selain kepada pemilik barang gadai tersebut sampai pada waktu yang ditentukan. Selain itu,

²⁰⁸ Afandi, *Fiqh Muamalah*, 64.

persamaan pada praktik *sanda* yang seringkali terjadi dan *bai' al-Wafa*>' yaitu terletak pada kebolehan terhadap pemanfaatan objek tanah *sandaan*.

Berkaitan dengan praktik *sanda* tanah yang terjadi di Desa Jirak dilihat dari sebab terjadinya *sanda* yang pada awal akad berdasarkan dua kasus dalam penelitian ini terjadi karena pihak penyanda pada dasarnya ingin melakukan pinjaman hutang, yang kemudian untuk memberikan kepastian kepercayaan dalam pelaksanaannya disertakanlah adanya jaminan berupa tanah. Sehingga jika dilihat dari segi lafal ketika terjadinya *sanda* ini sendiri maka jelas bahwa akad yang digunakan masih mengarah kepada bentuk *rahn*. Lain halnya ketika pihak penyanda menyatakan misalnya bahwa "*aku sandakan tanah ini dengan nilai atau harga sekian*" yang jika dilihat dari segi maksud dan maknanya dapat saja dinyatakan sebagai akad *bai' al-Wafa*>', karena terdapat pertukaran didalamnya sebagaimana jual beli pada umumnya.

Sehingga meskipun pada dasarnya dalam konsep *bai' al-Wafa*>' sama juga dengan sebab terjadinya *sanda* yakni terjadi karena adanya penyerahan sebidang tanah untuk memperoleh sejumlah uang dengan janji atau syarat bahwa barang tersebut diserahkan kembali kepada pihak pertama dengan harga yang sama pada waktu yang telah ditentukan. Akan tetapi, karena *sanda* tanah yang terjadi di kalangan masyarakat Desa Jirak ini bahwa tujuan awalnya terjadi karena adanya

hutang piutang dengan jaminan berupa tanah maka bentuk akad yang digunakan lebih mengarah pada konsep *rahn*.

Hal lain juga dapat dilihat dari segi nilai uang yang diperoleh terhadap *sanda* tanah yang didasarkan pada kesanggupan pihak penerima *sanda* bukan disesuaikan pada nilai harga tanah secara penuh. Sementara jika didasarkan pada ketentuan *bai' al-Wafa*>' sendiri nilai tukar tanah *sandaan* harus setara atau sama dengan nilai atau harga utuh dari tanah tersebut. Sebagaimana menurut Mazhab Hanafi bahwa rukun dan syarat dari *bai' al-Wafa*>' pada dasarnya selaras dengan ketentuan dalam rukun dan syarat jual beli pada umumnya. Bahwa dalam *bai' al-Wafa*>' setiap orang yang telah membeli barang maka dapat memakai barang tersebut sepenuhnya. Dalam hal ini barang tersebut hanya disyaratkan untuk dijual kembali kepada penjual awal dengan harga penjualannya yang setara seperti kesepakatan pertama mereka lakukan pada jangka waktu tertentu.

Dengan demikian maka dapat dinyatakan bahwa *sanda* disini merupakan bentuk perjanjian *accessoir* berupa adanya jaminan (*rahn*) berupa tanah yang mengikuti perjanjian pokok karena adanya utang-piutang (*qard*). Hal ini dapat dilihat dari aspek terjadinya *sanda* berupa penyerahan tanah sebagai jaminan untuk memperoleh pinjaman hutang sebagaimana akad *rahn*.

Selanjutnya hal ini juga berkenaan dengan *sighat al-aqdi* sebagaimana ketentuan *rahn* yaitu berupa pernyataan ijab dan qobul

atau perkataan yang menunjukkan kehendak kedua belah pihak. Ada beberapa ketentuan yang harus dipenuhi dalam *sighat al-aqdi*, yakni lafadz yang dipakai untuk ijab dan qabul harus terang pengertiannya, qobul harus sesuai dengan ijab dari segala segi dan bersautan atau langsung. Selain itu pada saat berlangsungnya perjanjian atau kesepakatan juga harus ditentukan secara jelas sehingga tidak menimbulkan adanya ketidakjelasan dalam pelaksanaannya.²⁰⁹

Pelaksanaan ijab dan qobul yang diucapkan oleh penyanda dan penerima *sanda* pada dasarnya adalah sama yakni berupa ungkapan untuk meminjam uang disertai dengan penyerahan jaminan. Sebagaimana ijab qabul pada kasus pertama yang terjadi antara S dan R (*murtahin*) secara lisan berupa pernyataan bahwa S meminta pinjaman hutang senilai Rp. 5.000.000,00,- dengan menyerahkan jaminan berupa tanah sawah seluas 5 borongan dan diiringi dengan pernyataan berupa penerimaan pinjaman atas *disandakannya* tanah tersebut. Kemudian disertai dengan jawaban oleh R selaku penerima *sanda* berupa pernyataan penyerahan uang pinjaman disertai dengan penerimaan tanah sawah yang dijadikan sebagai objek jaminan. Begitu halnya pada kasus kedua antara N selaku penyanda (*rahin*) dan M selaku penerima *sanda* (*murtahin*). Sehingga dalam hal *sighat akad* yang dilakukan antara pihak penyanda dan penerima *sanda* dapat dinyatakan telah sesuai dengan ketentuan syara'.

²⁰⁹ Ibid.

b. Para pihak yang berakad

Sanda tanah yang terjadi di Desa Jirak terdiri dari pihak penyanda dan pihak penerima *sanda*. Berdasarkan keterangan S menyatakan bahwa dalam pelaksanaan *sanda* para pihak yang terlibat didalamnya terdiri dari pihak yang penyanda atau selaku pihak yang melakukan pinjaman hutang dengan menyertakan jaminan berupa tanah dan pihak penerima *sanda* selaku pemberi pinjaman hutang sekaligus penerima jaminan. Hal ini juga selaras dengan keterangan yang diberikan oleh R, H, N, M, MS yang pada intinya *sanda* berarti sebagai penyerahan tanah sebagai jaminan dalam pinjaman hutang antara pihak penyanda selaku pinjaman hutang dan pihak yang penerima *sanda* selaku pemberi pinjaman.

Dalam hal ini berarti pihak penyanda bertindak sebagai *rahin* atau selaku pihak yang berhutang dan pihak penerima *sanda* bertindak sebagai *murtahin* selaku pemberi pinjaman. *Rahin* dan *murtahin* merupakan orang yang harus cakap menurut hukum yang ditandai dengan aqil baligh, berakal sehat, dan mampu melakukan akad. Berkaitan dengan hal ini, jika dilihat dari praktik *sanda* yang terjadi di Desa Jirak berdasarkan hasil wawancara dan observasi maka dapat dinyatakan bahwa sebagian besar masyarakat yang melakukan *sanda* adalah mereka sudah dewasa, dan sudah cakap hukum. Sebagian besar penyanda (*rahin*) dan penerima *sanda* (*murtahin*) adalah masyarakat yang rata-rata berusia 30 tahun keatas.

Dalam hal ini bahwa yang dimaksud berakal disini adalah orang yang mampu membedakan mana yang baik dan buruk untuk dirinya. Apabila salah satu dari kedua belah pihak baik bagi penyanda (*rahin*) maupun penerima *sanda* (*murtahin*) tidak berakal, maka transaksi tersebut tidak sah. Sebagaimana firman Allah dalam Q.S an-Nisa ayat 5:

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

Artinya: Janganlah kamu serahkan harta orang-orang yang bodoh itu kepadanya, yang mana Allah menjadikan kamu pemeliharannya, berilah mereka belanja dari hartanya itu (yang ada di tangan kamu).²¹⁰

Sebagaimana pelaksanaan *sanda* tanah yang terjadi di Desa Jirak berdasarkan kasus pertama dan kedua yang penulis jadikan sebagai objek penelitian diketahui bahwa kedua belah pihak baik penyanda (*rahin*) maupun penerima *sanda* (*murtahin*) adalah orang yang berakal, mampu membedakan mana yang baik dan mana yang buruk.

Dengan demikian dapat dinyatakan bahwa dalam hal para pihak yang berakad dalam pelaksanaan *sanda* tanah yang terjadi di Desa Jirak ini telah memenuhi syarat-syarat atau ketentuan bagi subjek yang berakad dalam suatu transaksi muamalah.

²¹⁰ an- Nisa, 4: 5.

c. Objek dan pemanfaatan tanah *sandaan*

Objek jaminan dalam pelaksanaan *sanda* di Desa Jirak umumnya adalah berupa tanah atau lahan pertanian. Bukan tanpa sebab hal ini dikarenakan melihat luasnya area persawahan yang berada di Desa Jirak sehingga secara keseluruhan masyarakat setempat memiliki lahan pertanian masing-masing.²¹¹

Sebagaimana *sanda* tanah yang dilakukan oleh S kepada R dengan jaminan tanah sawah seluas 5 borongan yang berada di area persawahan di Desa Jirak. Dari segi hak kepemilikan atas dalam kasus *sanda* yang terjadi antara S dan R meskipun tidak dapat dibuktikan berdasarkan adanya bukti surat kepemilikan atas tanah akan tetapi, berdasarkan keterangan masyarakat setempat sendiri tanah tersebut memang benar milik S. Begitu halnya pada *sanda* yang terjadi antara N kepada M atas tanah sawah yang dibuktikan dengan adanya surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang berada di area persawahan Desa Jirak.

Adapun berkenaan dengan nilai pinjaman yang diberikan, maka umumnya akan disesuaikan berdasarkan kesepakatan para pihak. Akan tetapi biasanya nilai pinjaman yang diberikan seringkali disesuaikan dengan kesanggupan dari penerima *sanda* atau selaku pemberi pinjaman.²¹² Sebagaimana pada kedua kasus dalam penelitian ini, yang mana nilai *sandaan* yang diperoleh oleh pihak penyanda dari

²¹¹ *Observasi Objek Jaminan Sanda di Desa Jirak (27 April 2021).*

²¹² Muhammad Arsyad, *Wawancara (Jirak, 02Maret 2021).*

penerima *sanda* selaku pemberi pinjaman adalah tidak harus menyesuaikan pada nilai atau harga jual tanah tetapi juga tidak melebihi dari nilai jual tanah. Pada umumnya nilai dari harga jual tanah di Desa Jirak terhadap lahan pertanian yang digunakan untuk menanam padi ketika memasuki musim kemarau disesuaikan pada kondisi, dan letak lahan. Terhadap kisaran harga sebagaimana kedua kasus *sanda* dalam penelitian ini umumnya hanya mampu mencapai Rp. 3.000.000,00- sampai 5.000.000,00- per 1 borongannya. Hal ini dikarenakan. Hal ini dikarenakan tanah yang menjadi objek *sanda* sebagaimana kasus dalam penelitian ini sendiri hanya dapat digunakan untuk bertani ketika musim kemarau sekali dalam setahun.²¹³

Berknaan dengan pelaksanaan *sanda* yang terjadi di Desa Jirak sebagaimana penjelasan di atas, maka yang menjadi *marhun* disini adalah berupa tanah sawah dan *marhun bihi* nya adalah berupa pinjaman hutang yang diberikan. Para ulama menyepakati bahwa syarat yang berlaku pada barang jaminan adalah syarat yang berlaku pada barang yang dapat diperjual-belikan. Objek barang harus jelas, didasarkan atas kepemilikan yang sah, bernilai dan bermanfaat, serta dapat diserahkan terimakan sesuai ketentuan syariat. Selanjutnya berknaan dengan syarat yang berlaku terhadap *marhun bihi*

²¹³ Muhammad Arsyad, *Wawancara* (Jirak, 21 April 2021).

(pinjaman hutang) adalah harus jelas bentuk, jenis dan jumlahnya misalnya berupa uang, dan dapat diserahkan.²¹⁴

Hal ini menunjukkan bahwa *marhun* dan *marhun bihi* dalam kasus pelaksanaan *sanda* di atas telah memenuhi ketentuan terhadap barang yang dapat dijadikan sebagai objek jaminan yaitu objeknya jelas, dapat diperjualbelikan dan didasarkan atas kepemilikan yang sah.

Sementara itu, berkenaan dengan ketentuan lain dalam *rahn* yakni terkait pemanfaatan terhadap tanah *sandaan* di Desa Jirak sendiri berada pada pihak yang memberikan pinjaman hutang (penerima *sanda*). Ketika seseorang memerlukan sejumlah pinjaman hutang dengan menyerahkan tanah sebagai jaminan maka yang menjadi pegangan jaminan bagi pihak yang memberikan pinjaman adalah berupa hak pemanfaatan atas tanah bukan terhadap sertifikat tanah tersebut. Hal ini sebagaimana yang terjadi pada 2 (dua) contoh kasus pelaksanaan *sanda* dalam penelitian ini yang pemanfaatan tanah sebagai jaminan *sanda* ini sendiri digunakan untuk sarana menanam padi ketika memasuki musim setiap satu kali dalam setahun.

Pada kasus pertama, berdasarkan keterangan para pihak sebagaimana *sanda* yang terjadi antara S dan R diketahui bahwa tanah yang dijadikan sebagai objek *sandaan* berada dipihak penerima *sanda* (*murtahin*). Dalam hal ini pihak pemberi pinjaman berhak untuk

²¹⁴ Antonio, *Bank Syari'ah*.

memanfaatkan atau dalam artian mengelola tanah tersebut selama pihak penyanda (*rahin*) belum melunasi hutangnya sebagai bentuk tebusan atas tanah tersebut. R menyatakan bahwa *sanda* yang terjadi dengan S dilakukan tanpa penyerahan bukti kepemilikan hak atas tanah melainkan dalam hal ini ditandai dengan penyerahan hak pemanfaatan atas tanah. Sehingga disini pihak penerima *sanda* (*murtahin*) dapat secara bebas untuk mengelola dan mengambil hasil panen padi atas pemanfaatan tanah sawah yang menjadi objek *sanda* tersebut.

Begitu halnya pada kasus kedua dalam penelitian ini yang terjadi antara N (*rahin*) dan M (*marhun*). Sebagaimana dari keterangan dari N bahwa tanah yang menjadi objek jaminan pada *sanda* berada pada pihak penerima *sanda* selaku pemberi pinjaman. Menurut M selaku pihak penerima *sanda* menerangkan bahwa pemanfaatan hak atas tanah *sandaan* merupakan hal yang telah menjadi kebiasaan di kalangan masyarakat Desa Jirak. Ketika seseorang menyandakan sebidang tanah maka secara otomatis tanah tersebut berpindah hak pemanfaatannya kepada pihak penerima *sanda* meskipun tidak ditentukan pada waktu akadnya. Sehingga dengan berpindahnya hak pemanfaat atas tanah *sandaan* tersebut, maka pihak yang penerima *sanda* selaku pemegang jaminan bebas untuk mengelola tanah tersebut dalam hal dan untuk apapun termasuk untuk mengambil hasil panen dari pemanfaatan lahan pertanian secara penuh.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa hak atas pemanfaatan tanah *sandaan* sendiri dalam praktiknya berada pada pihak penerima *sanda* yakni selaku pemberi pinjaman hutang. Sehingga konsekuensi terhadap pelaksanaan *sanda* yang terjadi di Desa Jirak menunjukkan bahwa pihak penyanda tidak dapat menguasai dan tidak bisa memanfaatkan lagi objek gadai tersebut selama hutangnya belum dilunasi tanpa adanya ketentuan ataupun batasan waktu yang jelas.

Dalam konsep *rahn* sendiri hak pemanfaatan atas objek jaminan sendiri tidak berpindah kepada penerima jaminan. Sebagaimana menurut Imam Syafi'I yang mengemukakan bahwa hak pemanfaatan atas barang jaminan adalah orang berada pada peminjam bukan penerima jaminan. Hal ini dikarenakan jika dikaitkan dengan konsep kepemilikan maka pada dasarnya penerima jaminan hanya memiliki hak kekuasaan yang bersifat sementara, yakni akan kembali ketika penjamin telah memenuhi kewajibannya berupa pembayaran atas hutang maupun kewajiban dalam perjanjian lainnya yang disertai dengan jaminan. Sehingga itu sebabnya pemanfaatan terhadap barang jaminan oleh pemberi pinjaman dilarang, karena jaminan tersebut bukan merupakan hak kepemilikan yang bersifat penuh. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Imam Syafi'I bahwa:

مَنَافِعُ الرَّهْنِ لِلرَّاهِنِ لَيْسَ لِلْمُرْتَهِنِ مِنْهَا

Artinya: Manfaat dari barang jaminan adalah bagi yang menggadaikan, tidak ada sesuatupun dari barang jaminan itu bagi yang menerima gadai.²¹⁵

Berdasarkan pendapat Imam Syafi'I di atas, maka dapat dipahami secara jelas bahwa yang berhak mengambil manfaat atas barang jaminan adalah orang yang menggadaikan barang atau pihak yang berhutang bukan penerima jaminan. Namun meskipun demikian bahwa yang mempunyai hak untuk mengambil manfaat dari barang jaminan itu adalah *rahin*, namun kekuasaan sementara atas barang jaminan ada di tangan *murtahin*.

Adapun berkaitan dengan praktik *sanda* yang terjadi di Desa Jirak, maka jelas pemanfaatan terhadap tanah *sandaan* yang dilakukan oleh masyarakat tidak sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Imam Syafi'I. Sebagaimana pelaksanaannya di kalangan masyarakat Jirak bahwa penerima *sanda* (*murtahin*) atau selaku pemberi pinjamanlah yang secara otomatis berhak atas pemanfaatan atau pengelolaan terhadap tanah *sawah* yang menjadi objek *sanda*. Sedangkan seharusnya, jika didasarkan pada pendapat Imam Syafi'I maka pemanfaatan atas objek tanah *sandaan* harusnya tetap berada pada pihak penyanda (*rahin*).

Menurut Imam Malik bahwa penerima gadai (*marhun*) dapat saja memanfaatkan barang jaminan dengan ketentuan hanya sebagai

²¹⁵ Aziz, "Tinjauan Hukum Islam", 77.

pengganti biaya pemeliharaan sesuai kesepakatan. Dalam hal ini jangka waktu pengambilan manfaat juga harus ditentukan, apabila tidak ditentukan dan tidak diketahui batas waktunya maka menjadi akad tersebut menjadi tidak sah.²¹⁶

Jika dilihat berdasarkan pendapat Imam Malik tersebut, maka pemanfaatan terhadap *sanda* tanah yang terjadi di kalangan masyarakat Jirak pada dasarnya adalah boleh jika sebatas untuk mengganti biaya pemeliharaan tanah. Namun, karena pada praktiknya sendiri pemanfaatan terhadap tanah *sandaan* ini dilakukan sampai pada pihak penyanda membayar kembali hutangnya pada waktu yang tidak ditentukan, maka tidak dapat dinyatakan sekedar pengganti biaya pemeliharaan. Selain itu hal ini juga dapat dinyatakan sebagai bentuk atau sarana mencari keuntungan secara tidak langsung dari adanya pinjaman utang-piutang yang merugikan pihak penyanda (*murtahin*). Dengan demikian sebagaimana pendapat yang dikemukakan Imam Malik, maka pemanfaatan terhadap barang jaminan praktik *sanda* tanah di Desa Jirak tanpa adanya ketentuan batas waktu dapat dinyatakan tidak sah.

Adapun menurut kalangan ulama Hanbaliyah dalam masalah ini memperhatikan kepada barang yang menjadi jaminan tersebut apakah hewan atau bukan, yang kemudian dibedakan pula antara hewan yang dapat diperah atau ditunggangi dan yang tidak dapat

²¹⁶ Anshary, *Problematika Hukum Islam*.

diperah dan ditunggangi. Begitu pula halnya menurut kalangan Hanafiyah yang tidak memperbolehkan bagi pihak yang menggadaikan untuk memanfaatkan barang gadai, kecuali seizin pihak penerima gadai atas benda bergerak.²¹⁷ Demikian jika berdasarkan pengecualian terhadap pemanfaatan barang jaminan atau gadai ini, maka praktik *sanda* yang terjadi di Desa Jirak sendiri tidak memuat adanya unsur kebolehan dalam pemanfaatannya. Hal ini dikarenakan pada praktik *sanda* di kalangan masyarakat Jirak yang menjadi objek *sanda* atau jaminannya adalah berupa tanah.

Berdasarkan fatwa DSN Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *rahn* juga diterangkan bahwa *marhun* dan manfaatnya tetap menjadi milik *rahin*. Dalam hal ini, *marhun* tidak boleh dimanfaatkan oleh *murtahin* kecuali seizin *rahin*, dan dalam hal pemanfaatannya tidak mengurangi nilai *marhun* melainkan pemanfaatannya itu sekedar pengganti biaya pemeliharaan dan perawatan bukan untuk memperoleh keuntungan yang berkepanjangan.²¹⁸

Ditinjau dari segi keadilan sendiri, larangan pemanfaatan jaminan tanah *sandaan* sendiri ditujukan untuk menghindari adanya unsur kedzoliman (*zulum*). Syariah melarang terjadinya interaksi atau kegiatan ekonomi yang merugikan dan membahayakan salah satu pihak, karena merupakan bagian unsur kedzoliman. Adapun bentuk transaksi yang tidak memenuhi unsur keadilan sendiri salah satunya

²¹⁷ Ibid.

²¹⁸ Fatwa DSN Nomor 25/DSN-MUI/III/2002.

adalah yang mengandung riba seperti halnya yang termuat dalam Q.S al-Baqarah ayat 279:

فَإِنْ لَمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِنْ تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ

Artinya: Jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), maka ketahuilah bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu. Dan jika kamu bertaubat, maka bagimu pokok hartamu, kamu tidak menganiaya dan tidak pula dianiyaya.²¹⁹

Ayat di atas menerangkan terkait prinsip larangan menganiyaya orang lain dan tidak pula dianiyaya لا تظلمون ولا تجلمون, yang seringkali terjadi pada suatu transaksi yang mengandung adanya unsur riba. Prinsip ini juga sejalan dengan prinsip dalam kaidah fiqhiyyah لا ضرر ولا ضرر yang berarti tidak memudharat dan tidak memudharatkan.

Oleh karenanya penambilan manfaat atas jaminan tanah pada praktik *sanda* di Desa Jirak yang terjadi karena adanya utang piutang merupakan hal yang dilarang. Sebagaimana sabda Rasulullah Saw:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: اسْتَفْرَضَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سِنًّا فَأَعْطَى سِنًّا خَيْرًا مِنْ سِنِّيهِ وَقَالَ: خَيْرُكُمْ أَحْسَنُكُمْ قَضَاءً.

Artinya: Abu Hurairah r.a berkata: “Rasulullah SAW telah menghutang hewan, kemudian beliau membayar dengan hewan yang lebih besar umurnya dari pada hewan yang beliau hutang itu, dan beliau bersabda: “Orang yang paling

²¹⁹ al- Baqarah, 2: 279.

baikdiantara kami ialah orang yang dapat membayar hutangnya dengan yang lebih baik” (H.R. Ahmad dan Tirmidzi).²²⁰

Berdasarkan hadits di atas para ulama sepakat bahwa segala bentuk utang piutang yang didalamnya terdapat pengembalian lebih atau penarikan manfaat yang disyaratkan maka tergolong kepada praktik riba. Sebagaimana kaidah fiqhiyah berikut:

كُلُّ قَرْضٍ جَرَّ مَنَفَعَةً فَهُوَ رِبًا.

Artinya: Segala bentuk akad seperti pinjam-meminjam dan utang piutang, yang menarik keuntungan, maka akad tersebut tergolong riba.

Larangan pemanfaatan barang jaminan dalam utang piutang seperti halnya dalam praktik *sanda* tanah yang terjadi di Desa Jirak sendiri dapat dinyatakan sebagai bentuk menghindari adanya kemudhratan yang akan ditimbulkan bagi kedua pihak belah dikemudian hari baik dari pihak penyanda maupun penerima *sanda*. Selain itu, larangan ini juga ditujukan agar terciptanya keadilan antar pihak penyanda dan penerima *sanda* dan menghindari adanya kesenjangan sosial, karena keadilan sendiri merupakan hal yang sangat penting dalam suatu transaksi. Sebagaimana kaidah fiqhiyah berikut:

الْعَدْلُ وَاجِبٌ فِي كُلِّ شَيْءٍ وَالْفَضْلُ مَسْنُونٌ.

²²⁰ as- San'ani, *Subulu as-Salam*.

Artinya: Keadilan itu wajib atas segala sesuatu.²²¹

Hal di atas dapat disimpulkan bahwa setelah terjadi *sanda*, maka penguasaan/pemanfaatan barang gadai ditangan penerima gadai (*murtahin*) bertentangan dengan hukum Islam yang mengharuskan penguasaan/ pemanfaatan berada ditangan *rahin* terutama dari segi keadilan. Bahwa seharusnya yang berhak menguasai/memanfaatkan barang *sandaan* adalah pihak penyanda (*rahin*). Sehingga dengan demikian bahwa pemanfaatan barang jaminan dalam *sanda* yang terjadi di Desa Jirak bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan ketentuan syariat karena didalamnya terdapat unsur riba.

d. Jangka waktu *sanda*

Berkenaan dengan jangka waktu berakhirnya akad *sanda* beserta batas waktu berakhirnya pemanfaatan tanah *sandaan* biasanya tidak ditentukan secara jelas saat berlangsungnya akad. Sebagaimana yang dikemukakan oleh S dan R terhadap pelaksanaan *sanda* tanah yang mereka lakukan, bahwa dalam proses akad tidak ditentukan kapan waktu berakhirnya *sanda*. Berdasarkan kebiasaan masyarakat *sanda* tanah akan berakhir ketika pihak penyanda melakukan penebusan terhadap tanah jaminan. Dalam hal ini berarti juga bahwa waktu pelaksanaan *sanda* tanah akan berakhir ketika pihak penyanda melakukan pelunasan pinjaman sebagai bentuk tebusan atas tanah *sandaan*.

²²¹Ariye Syantoso, Parman Komarudin, Iman Setya Budi, "Tafsir Ekonomi Islam Atas Konsep Adil dalam Transaksi Bisnis", *Al- Iqtishadiyah*, Vol. IV, No. 1 (Juni 2018), 30.

Berdasarkan keterangan R bahwa dalam hal pelaksanaan *sanda* biasanya diawal akad tidak ditentukan secara jelas terkait batasan waktunya. Menurutnya pelaksanaan *sanda* ini tergantung sampai kapan pihak penyanda mampu mengembalikan hutangnya sebagai bentuk tebusan kepada pihak penerima *sanda*.²²² Sehingga hal ini juga menunjukkan bahwa cepat atau lambat berlangsungnya *sanda* tergantung pada pihak penyanda. Semakin cepat pihak penyanda mengembalikan pinjaman hutangnya maka semakin cepat pula tanah jaminan *sanda* tersebut kembali kepadanya, begitu pula sebaliknya. Sebagaimana yang terjadi pada kasus *sanda* diantara diantara N (*rahin*) dan M (*murtahin*). N menyatakan bahwa dalam hal pelaksanaan *sanda* tanah yang terjadi antara dirinya dan M tidak berbatas waktu pelaksanaanya. Apabila N telah mampu mengembalikan pinjaman hutang maka berakhirilah pelaksanaan *sanda*. Sehingga dalam hal ini pihak penerima *sanda* tidak memiliki hak lagi atas pemanfaatan tanah *sandaan* tersebut.

Hal ini juga sebagaimana keterangan M bahwa berdasarkan pengalamannya selama ini ketika memberikan pinjaman hutang kepada pihak lain dalam bentuk *sanda*, pada waktu pelaksanaan akadnya tidak pernah ditentukan adanya batasan waktu terhadap berakhirnya *sanda*. Selain itu, M juga menambahkan bahwa biasanya dalam hal penebusan terhadap tanah *sandaan* dapat dilakukan setelah

²²² R, Wawancara.

adanya hasil panen yang diperoleh dari pemanfaatan atas tanah *sanda* tersebut. Sehingga disimpulkan bahwa dalam hal penebusan terhadap tanah persawahan yang dijadikan sebagai objek *sandaan* dapat dilakukan kapan saja dengan ketentuan minimal setelah adanya hasil panen atas pemanfaatan tanah tersebut.

Demikian keterangan yang dikemukakan oleh M ini sendiri jika dikaitkan berdasarkan hasil observasi sendiri berarti menunjukkan bahwa minimal waktu penebusan terhadap tanah *sandaan* adalah 1 tahun setelah terjadinya *sanda*. Hal ini didasarkan kondisi iklim dimana musim panen terhadap lahan pertanian di Desa Jirak hanya terjadi 1 kali dalam setahun yakni sekitar bulan November dan Desember.²²³

Dari segi kesepakatan sendiri bahwa menurut Mustafa Zarqa kesepakatan merupakan salah satu syarat atau sumber awal dari adanya perikatan yang harus dipenuhi. Urgensi adanya kesepakatan dalam suatu perjanjian yakni bertujuan untuk menghindari adanya pelanggaran terhadap hak dan kewajiban antar pihak.²²⁴ Prof. Dr. Syamsul Anwar menyatakan bahwa kesepakatan merupakan suatu pernyataan kehendak antara dua pihak atau lebih yang melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya. Sehingga dapat dikatakan bahwa

²²³ Observasi Musim Panen Terhadap Lahan Pertanian di Desa Jirak (Jirak, 13 April 2020).

²²⁴ az- Zarqa, *al-Madkhal al- Fiqh al- 'Am*.

kesepakatan merupakan unsur yang esensial dalam terciptanya suatu perjanjian.²²⁵

Fenomena sebagaimana hal di atas berdasarkan teori kesepakatan sendiri bertentangan dengan tujuan adanya kesepakatan dalam suatu transaksi yakni untuk menciptakan suatu keadaan dimana para pihak yang terlibat dalam suatu transaksi atau perjanjian mencapai suatu kehendak bersama. Dalam hal ini dimana jika dilihat berdasarkan pelaksanaan perjanjian atau akad yang terjadi pada saat pelaksanaan *sanda* tanah di Desa Jirak seringkali dilakukan tanpa adanya ketentuan yang jelas baik dari segi pemanfaatan tanah jaminan *sanda* maupun dalam hal ketentuan jangka waktu pemanfaatan jaminan dan waktu berakhirnya akad yang seringkali mengalami ketidakjelasan.

Ketidakjelasan jangka waktu berakhirnya *sanda* mengakibatkan pihak penyanda (*rahin*) seringkali dirugikan terlebih atas hak pemanfaatan tanah *sandaan* yang berada di pihak penerima *sanda* (*murtahin*). Permasalahan lainnya yang timbul dari hal ini seperti munculnya kasus penundaan pembayaran hutang yang dilakukan oleh pihak penyanda (*rahin*) hingga bertahun-tahun lamanya. Serta permasalahan terkait *sanda* berlapis yang diakibatkan dari ketidaksiapan penyanda ketika penerima *sanda* menagih hutangnya secara mendadak. Sehingga untuk itulah penting adanya

²²⁵ Anwar, *Hukum Perjanjian*.

kesepakatan terkait jangka waktu berakhirnya akad dalam proses pelaksanaan *sanda* tanah yang terjadi di Desa Jirak.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan *sanda* tanah yang terjadi di Desa Jirak sebagaimana uraian di atas dari segi rukun telah memenuhi ketentuan sebagaimana akad *rahn*. Akan tetapi dalam hal syarat *rahn* sendiri dalam pelaksanaan *sanda* tanah ini masih belum memenuhi yakni terkait dengan objek yang diakadkan atas pemanfaatan barang jaminan (*marhun*) tanpa ketentuan batas waktu yang jelas. Selain itu dari segi keadilan dan kesepakatan sendiri pelaksanaan *sanda* tanah yang terjadi di Desa Jirak sebagaimana kasus di atas dapat dinyatakan mengandung adanya unsur riba dan *jaha>lah* (ketidakpastian).

2. Pengalihan Hak atas Tanah *Sandaan* di Desa Jirak Kec. Pugaan Kab. Tabalong

a. Proses pengalihan tanah *sandaan*

Hakikat manusia, sebagai makhluk sosial tidak dapat dipisahkan dengan manusia lainnya. Dalam memenuhi kebutuhan hidup, manusia melakukan berbagai upaya dalam bentuk saling tolong menolong. Salah satu bentuk dari tolong menolong untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia maka dapat dilakukan dengan jalan bermuamalah. Syariat telah menetapkan bahwa dalam memenuhi kebutuhan hidup sesuai pada ketentuan yang telah ditetapkan, begitu halnya dalam prinsip muamalah yang bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan umat manusia.

Berdasarkan tujuannya, bentuk transaksi dalam bidang muamalah dibedakan menjadi dua yaitu transaksi atau akad yang bersifat *tabarru'* dan *tijarah*. Akad *tabarru'* merupakan suatu akad yang ditujukan semata-mata untuk saling tolong menolong, sedangkan akad *tijarah* adalah suatu bentuk akad yang tujuannya untuk memperoleh keuntungan. Transaksi yang bersifat *tabarru'* sendiri salah satunya adalah *rahn* atau gadai. Transaksi gadai terjadi karena adanya kebutuhan yang mendesak, baik itu kebutuhan dalam bidang pendidikan, pengobatan ataupun kebutuhan pokok lainnya. Begitu halnya pelaksanaan *sanda* yang oleh kalangan masyarakat Desa Jirak.

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh dari data lapangan yaitu hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi terkait praktik *sanda* tanah yang terjadi di kalangan masyarakat Desa Jirak sebagaimana pembahasan sebelumnya *sanda* merupakan bentuk transaksi berupa penyerahan tanah kepada penerima *sandai* sebagai bentuk jaminan atas utang yang dilakukan oleh pihak penyanda tanpa adanya batasan waktu yang ditentukan. Adapun hak atas pemanfaatan atau pengelolaan atas barang jaminan dalam pelaksanaan *sanda* ini sendiri berada pada pihak pemberi pinjaman hutang selaku penerima *sanda* sampai pihak penyanda mampu melunasi pinjaman hutangnya sebagai bentuk tebusan jaminan atas tanah *sandaan*. Pelaksanaan *sanda* tanah yang dilakukan tanpa adanya batas waktu yang jelas ini dalam beberapa kasus menyebabkan permasalahan baru yakni terkait

adanya *sanda* berlapis sebagaimana yang terjadi pada kasus *sanda* milik S dan N.

Sanda berlapis merupakan suatu transaksi *sanda* yang terjadi karena adanya pengalihan terhadap objek jaminan tanah pada *sanda* pertama atau akad *sanda* sebelumnya oleh pihak penerima *sanda* selaku pemberi pinjaman hutang kepada pihak lainnya. Dalam hal ini berarti bahwa pihak penerima *sanda* melakukan akad *sanda* kembali kepada pihak ketiga dengan menggunakan jaminan *sanda* milik peminjam hutang (*rahin*) kepadanya pada saat akad tersebut masih berlangsung atau sebelum berakhirnya akad.

Berdasarkan hasil penelitian terhadap 2 (dua) kasus *sanda* berlapis yang terjadi di Desa Jirak, masing-masing kedua pihak penyanda yakni S dan N menuturkan bahwa pengalihan terhadap jaminan tanah *sanda* yang dilakukan oleh penerima *sanda* secara sepihak karena pihak penyanda (*rahin*) tidak dapat membayar pinjaman hutang saat pihak penerima *sanda* melakukan penagihan hutang.

Sebagaimana pengalihan *sanda* tanah yang terjadi pada kasus pertama antara S (penyanda) dan R (penerima *sanda*). S menerangkan bahwa dalam pelaksanaan yang terjadi antara dirinya dan R mengalami permasalahan dikarenakan objek tanah jaminan *sanda* miliknya dialihkan kepada pihak lain tanpa sepengetahuannya.²²⁶

²²⁶ S, Wawancara.

Berdasarkan sudut pandang R menyatakan bahwa R mengalihkan tanah jaminan *sanda* milik S dikarenakan S tidak dapat membayar pinjaman hutang sebagai bentuk tebusan atas jaminan tanah *sandaan* setelah dilakukan adanya penagihan pembayaran berulang kali. Karena hal ini, sehingga R secara sepihak melakukan pengalihan terhadap tanah *sandaan* milik S yang berada ditangannya kepada H (pihak ketiga).²²⁷

Adapun pengalihan tanah jaminan oleh R kepada H ini dilakukan dengan menggunakan akad *sanda* (gadai) sama dengan akad *sanda* pertama guna memperoleh pinjaman hutang kembali dengan nilai Rp. 5.000.000.00- sesuai dengan pinjaman yang terjadi antara R dan S pada *sanda* pertama. Alasan R menyandakan kembali tanah jaminan milik S adalah untuk biaya renovasi rumahnya.²²⁸ Hal ini juga sebagaimana yang diterangkan oleh H bahwa R melakukan pinjaman hutang kepadanya dengan menggadaikan atau menjaminkan kembali tanah jaminan milik S.

Berdasarkan hasil wawancara dari keterangan R dan H diketahui bahwa *sanda* kembali yang terjadi antara H dan R sama halnya dengan pelaksanaan *sanda* pertama yang terjadi karena adanya utang piutang. Begitu halnya dengan kasus kedua, yakni pada pelaksanaan *sanda* tanah yang terjadi antara N dan M. Pengalihan tanah *sandaan* pada kasus ini terjadi dikarenakan N tidak mampu

²²⁷ R, Wawancara.

²²⁸ Ibid.

melunasi hutangnya ketika M melakukan penagihan atas pinjaman hutang yang berlangsung setelah 4 tahun lamanya. Sebagaimana yang dinyatakan oleh N, bahwa M menyandakan kembali kepada MS (pihak ketiga) tanpa adanya izin darinya. Hal ini terjadi karena N tidak memiliki uang untuk melunasi pinjaman sebagai bentuk tebusan atas tanah yang telah *disandakannya*. Sehingga karena hal tersebutlah tanah *sanda* milik N yang dimanfaatkan atau berdada ditangan M *disandakan* kembali oleh secara sepihak oleh M untuk mendapatkan pinjaman uang kepada MS meskipun status kepemilikan atas tanah tersebut masih menjadi hak milik N.²²⁹

Selain itu, terlepas dari alasan bahwa pihak kedua dalam kasus *sanda* tanah ini melakukan pengalihan kepada pihak ketiga dikarenakan memerlukan uang mendesak sedang pihak pertama tidak mampu melunasinya bahwa tanah yang menjadi objek *sandaan* tersebut telah berkurang nilai kemanfaatannya karena kegagalan panen pada tanaman padi yang seringkali terjadi di area persawahan di Desa Jirak.²³⁰

Berdasarkan keterangan M diketahui bahwa M menjadikan tanah pada *sandaan* milik N sebagai jaminan pada *sanda* yang dilakukan kepada pihak ketiga (MS) untuk memperoleh pinjaman. Menurut pandangan M bahwa dalam hal terjadinya pengalihan terhadap tanah *sandaan* tidak perlu adanya izin dari pihak objek tanah

²²⁹ N, Wawancara.

²³⁰ Arsyad, Wawancara.

jaminan dalam sanda pertama (N). Hal ini dikarenakan jaminan tanah yang menjadi objek *sanda* tersebut masih berada ditangannya (belum ditebus). Sehingga M berpendapat tidaklah mengapa jika tanah jaminan *sanda* tersebut alihkan kepada pihak lainnya untuk memperoleh pinjaman dalam bentuk *sanda* kembali sebagaimana dalam pelaksanaan akad *sanda* pertama.²³¹

Adapun nilai pinjaman hutang dari hasil pengalihan tanah pada perjanjian *sanda* kembali yang dilakukan oleh M kepada MS (pihak ketiga) terhadap jaminan *sanda* milik N pada tanah persawahan dengan panjang kurang lebih 100-150 meter dan lebar 05- 7 ½ meter adalah Rp. 9.000.000,00,-. Hal ini berarti menunjukkan adanya perbedaan terhadap nilai pinjaman hutang pada *sanda* pertama yang dilakukan oleh N kepada M yakni senilai Rp. 8.000.000,00,-. Pengalihan ini ditandai dengan bentuk penyerahan berupa hak pemanfaatan atas tanah *sandaan* kepada penerima *sanda* kembali atau pihak ketiga (MS) sebagaimana pada proses *sanda* pertama yang terjadi antara pihak penyanda (N) dan penerima *sanda* (M) tanpa disertai adanya penyerahan bukti surat kepemilikan hak atas tanah.²³²

Berdasarkan analisis penulis dari kedua kasus pengalihan tanah *sandaan* yang terjadi di kalangan masyarakat Desa Jirak sebagaimana di atas merupakan bentuk pengalihan jaminan pada akad *sanda* pertama untuk memperoleh pinjaman hutang berdasarkan

²³¹ M, Wawancara.

²³² MS, Wawancara.

perjanjian *sanda* kembali kepada pihak ketiga yang dilakukan oleh penerima *sanda* atau pihak kedua tanpa sepengetahuan atau izin terlebih dahulu dengan pihak pertama selaku pemilik tanah jaminan. Dalam hal ini sehingga pihak penerima *sanda* pertama (*murtahin I*) telah menjadi penyanda kedua (*rahin II*), meskipun tanah jaminan *sanda* yang diberikan kepada pihak pihak ketiga selaku penerima *sanda* kembali (*murtahin II*) bukan harta miliknya namun milik penyanda pertama (*rahin I*) pada akad *sanda* pertama.

Adapun berkenaan dengan nilai pinjaman dalam pengalihan *sanda* ini sendiri, dapat disimpulkan bahwa antara pinjaman dalam *sanda* pertama dengan pinjaman dalam pengalihan *sanda* berdasarkan 2 kasus dalam penelitian ini terdapat perbedaan. Sebagaimana pada kasus pertama, antara nilai pinjaman hutang pada pengalihan tanah *sandaan* yang dilakukan kembali oleh pihak kedua (*murtahin I*) kepada pihak ketiga menyesuaikan pada nilai pinjaman yang dilakukan penyanda (*rahin I*) sebelum terjadinya pengalihan terhadap tanah *sandaan*. Adapun pada kasus kedua, terdapat perbedaan terhadap nilai pinjaman pada *sanda* yang mana nilai pinjaman hutang pada akad *sanda* kedua lebih besar dibanding pinjaman hutang pada *sanda* pertama.

Hal di atas jika dilihat berdasarkan ketentuan *rahn* dasarnya yang memiliki hak atas barang jaminan adalah *rahin*. Walaupun barang jaminan (*marhun*) di bawah kekuasaan *murtahin*. *Rahin* dan

murtahin tidak boleh mengurangi jumlah dari jaminan tersebut, menggadaikan kembali ataupun menjualnya, kecuali untuk dijual atas izin *rahin* dengan tujuan melunasi utangnya.

Menurut sebagian ulama Hanafiyah, ulama Syafi'iyah dan ulama Hanabilah *rahn* batal jika barang yang digadaikan digunakan sendiri oleh penerima gadai (*murtahin I*) sebagai jaminan utang pribadinya. Sehingga sebagaimana pengalihan tanah *sandaan* yang terjadi di kalangan masyarakat Desa Jirak dimana pihak kedua (*murtahin I*) menggadaikan atau menyandakan kembali tanah *sandaan* yang menjadi jaminan hutang kepadanya tanpa seizin pemiliknya pihak pertama (*rahin*), maka akad *rahn* yang dilakukan oleh pihak kedua (*murtahin I*) kepada pihak ketiga tersebut tidak sah.

Berdasarkan hal di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa pengalihan tanah *sandaan* tanpa sepengetahuan *rahin* yang terjadi di Desa Jirak tidak dapat dibenarkan karena *murtahin* pada dasarnya tidak mempunyai hak atas barang jaminan dikarenakan objek jaminan pada dasarnya tetap dimiliki oleh *rahin* sepenuhnya, dan pihak *murtahin* tidak memiliki hak atas objek jaminan, melainkan pada prinsipnya objek jaminan tersebut hanya menjadi pegangan *murtahin* supaya pihak *rahin* tidak melakukan wanprestasi yang dapat merugikan pihak *murtahin*.

Syariat sendiri telah menetapkan ketentuan terkait *rahn* untuk kemaslahatan umat dan setiap mukallaf dituntut supaya konsisten dan

memiliki komitmen untuk mengimplementasikan konsep syariat dalam kehidupan, karena segala sesuatu yang disyari'atkan adalah untuk memperoleh mashlahat dan menolak mafsadat bagi umat.

Dari segi kepemilikan sendiri sebagaimana Islam menekankan pada ketentuan tentang hubungan manusia dengan harta berdasarkan aturan syara'. Tidak dibenarkan seseorang melakukan suatu transaksi atas hak milik orang lain. Dalam pandangan Wahbah al-Zuhaili dan Ahmad al-Zarqa sama-sama menekankan hak dalam mempergunakan kewenangan terhadap harta kepada pemiliknya kecuali terdapat larangan atau karena adanya sebab hukum tertentu.²³³

Berdasarkan izin syara' bahwa dalam suatu transaksi ataupun perjanjian seseorang harus memiliki hak penuh untuk menggunakan setiap harta yang dimilikinya. Tidak dibenarkan seseorang menggunakan hak milik orang lain tanpa wewenang di dalamnya. Dalam hal ini jika dikaitkan dengan permasalahan dalam penelitian ini, maka pengalihan terhadap tanah *sandaan* yang dilakukan oleh pihak kedua selaku penerima *sanda* (*murtahin I*) tanpa seizin pihak pertama selaku penyanda (*rahin I*) dapat dinyatakan tidak sesuai dengan konsep kepemilikan dalam Islam. Hal ini juga dikarenakan bahwa objek jaminan dalam *sanda* sendiri secara kepemilikan harta tergolong kepada kepemilikan yang sifatnya relatif atau sementara.

²³³ az- Zuhaili, *al-Fiqh al Islam Wa'adillatuh*.

Sehingga penerima harta yang bersifat sementara ini tidak memiliki hak secara penuh atas harta tersebut kecuali atas seizin pemilik harta.

Secara kepemilikan berdasarkan kasus sebagaimana penjelasan sebelumnya bahwa tanah *sandaan* sendiri sifatnya hanyalah sebatas jaminan untuk memperoleh pinjaman hutang yang diberikan oleh pihak penerima *sanda*. Sehingga didalamnya tidak termuat adanya bentuk peralihan hak secara penuh oleh pihak penyanda kepada penerima *sanda*. Sebagaimana Allah SWT berfirman dalam Q.S an-Nisa ayat 29:

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

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.²³⁴

Dengan demikian menurut hemat penulis, pengalihan tanah *sandaan* yang dilakukan oleh pihak kedua selaku penerima *sanda* (*murtahin I*) tergolong kepada perbuatan menggunakan harta dengan cara yang bathil yang dapat dinyatakan bertentangan dengan tujuan syariat sendiri dikarenakan tanah yang menjadi jaminan dalam *sanda* sendiri secara kepemilikan masih menjadi haknya pihak pertama selaku penyanda (*rahin I*).

²³⁴ an- Nisa, 4: 29.

Sebagaimana tujuan syariat atau yang dikenal dengan istilah *maqashid asy-Syari'ah* yang ditujukan untuk menjamin manfaat dan melindungi manusia dari kejahatan dan kerusakan baik dalam kehidupan dunia atau akhirat serta mencapai keadilan. Dengan adanya *maqashid asy-Syari'ah* manusia terus berada dalam kebaikan dan kesejahteraan. Mengkaji teori Maqashid tidak dapat dipisahkan dari pembahasan tentang masalah. Hal ini karena sebenarnya dari segi substansi, wujud *maqashid asy-Syari'ah* adalah agar terciptanya kemaslahatan.²³⁵

Berkenaan dengan pengalihan tanah *sandaan* yang terjadi di kalangan masyarakat Desa Jirak sebagaimana kasus di atas maka jika dilihat berdasarkan tingkatan *dharuriyya>t Khamsah* yaitu dalam hal menjaga agama (*hifzud din*), menjaga jiwa (*hifdzun nafs*), menjaga akal (*hifdzul aql*), menjaga keturunan (*hifdzun nasl*), dan menjaga harta (*hifdzul mal*).²³⁶

1) Menjaga agama (*hifzud din*)

Implementasi segala aspek dibidang muamalah termasuk dalam hal pelaksanaan *sanda* tanah sebagaimana ketentuan syara' merupakan perintah langsung dari Allah SWT. Hal ini sesuai dengan *dharuriyya>t Khamsah* pada poin pertama yaitu menjaga agama *hifzuz din*.

²³⁵ Koto, Ilmu Fiqh.

²³⁶ Izzuddin bin Abd al- Salam, *al-Qawaid al-Sugra* (Bairut: Dar al-Fikr al- Mu'ashirah, 1996), 11.

Melalui pelaksanaan *sanda* tanah yang sesuai dengan aturan *syara'* maka akan menjauhkan para pihak baik *rahin*, maupun *murtahin* dari hal yang bertentangan dengan aturan *syara'*, seperti terhadap pemanfaatan tanah *sandaan* yang didalamnya mengandung unsur riba yang akan berdampak buruk terhadap pelakunya. Selain itu, pengalihan terhadap tanah *sandaan* yang pada dasarnya berstatus sebagai jaminan yang bukan berdasarkan pada kepemilikan yang sah juga akan berdampak pada terancam dan rusaknya esensi agama seseorang, sebagaimana firman Allah dalam Q.S ali-Imran ayat 130-132:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ . وَاتَّقُوا النَّارَ الَّتِي أُعِدَّتْ لِلْكَافِرِينَ . وَأَطِيعُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ.

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan. Dan peliharalah dirimu dari api neraka, yang disediakan untuk orang-orang yang kafir. Dan taatilah Allah dan rasul, supaya kamu diberi rahmat.²³⁷

Ayat diatas menerangkan bahwa setiap orang yang memakan riba akan melenyapkan takwa dalam setiap diri pelakunya yang menyebabkan kerugian dunia dan akhirat. Sehingga, pengalihan tanah *sandaan* tanpa sepengetahuan pihak pertama merupakan hal tidak sesuai dengan tujuan syariat

²³⁷ ali-Imrah, 3: 130-132.

sehingga akan mendapat kemurkaan dari Allah SWT, mudah dijangkiti penyakit dzahir maupun batin serta terpengaruh dengan bisikan syaitan dan hawa nafsu, sehingga senang dan mudah berbuat kemaksiatan atau segala hal yang bertentangan dengan aturan syara'.

2) Menjaga jiwa (*hifdzun nafs*)

Pelaksanaan *sanda* tanah yang sesuai dengan aturan syara' juga tentunya akan berdampak pada kondisi jiwa seseorang, baik dari pihak *rahin* maupun *murtahin*. Ketika pelaksanaan *sanda* dilakukan sebagaimana ketentuan syara' maka akan membawa kepada ketentraman dan ketenangan batin karena telah terhindar dari berbagai problematika yang terjadi dari adanya pelaksanaan *sanda* yang tidak benar.

Berkaitan dengan hal ini, sebaliknya bahwa terhadap pemanfaatan ataupun pengalihan yang dilakukan oleh pihak kedua (*murtahin*) kepada pihak ketiga dalam *sanda* tanah yang terjadi di Desa Jirak setidaknya akan berpengaruh terhadap ketentraman jiwa dikarenakan pelaksanaannya yang tidak sesuai dari ketentuan hukum. Dalam hal ini pelaksanaan *sanda* tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan akan menimbulkan adanya konflik bahkan sengketa antar pihak sehingga menyebabkan hilangnya ketentraman jiwa dan menimbulkan kegelisahan jiwa. Sebagaimana firman Allah dalam Q.S al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَحَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ...

Artinya: Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila...²³⁸

3) Menjaga akal (*hifdzul aql*)

Menjaga akal merupakan salah satu dari tujuan *syari'*. Pelaksanaan *sanda* tahan yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum akan berakibat pada terancamnya esensi akal yang bersih, menimbulkan pemikiran yang penuh dengan kebencian dan permusuha.

Pelaksanaan *sanda* yang dalam hal pemanfaatan tanah sekaligus pengalihan kepada pihak ketiga yang tidak sesuai dengan ketentuan syara' merupakan bagian dari riba. Bahwa segala sesuatu yang berasal dari riba sendiri sangat berpengaruh terhadap segala aspek kehidupan manusia termasuk terhadap perkembangan akal dan pola pikir. Seseorang yang senantiasa atau terbiasa melakukan suatu transaksi yang mengandung riba akan merasa terbiasa sehingga cenderung tidak dapat membedakan mana yang baik dan buruk terhadap dirinya.

4) Menjaga keturunan (*hifdzun nasl*)

Dalam hal menjaga keturunan (*hifdzun nasl*), Allah senantiasa memerintahkan hambanya menggunakan harta untuk

²³⁸ al-Baqarah, 2: 275.

dikonsumsi dari hasil halal. Hal ini dikarenakan makanan yang diperoleh dari hasil yang halal membawa implikasi terhadap keturunan. Seseorang diwajibkan untuk mencari harta yang halal untuk diberikan dan dikonsumsi oleh keluarganya, menjauhi konsumsi terhadap harta yang diperoleh dengan cara yang batil. Harta yang diperoleh dengan cara yang batil sendiri salah satunya adalah harta yang di dalamnya mengandung unsur riba.

Berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini sendiri yakni terkait pemanfaatan ataupun pengalihan tanah *sandaan* oleh pihak kedua (*murtahin*) atas tanah milik pihak pertama (*rahin*) merupakan hal yang tidak dibenarkan. Harta yang diperoleh dengan jalan dari hasil pemanfaatan tanah jaminan *sanda* yang berkelanjutan mengandung adanya unsur riba. Sementara itu, pengalihan terhadap tanah *sandaan* sendiri atas tanah jaminan dalam *sanda* milik pihak pertama termasuk kepada jalan yang tidak dibenarkan. Sehingga dalam hal ini, penggunaan harta yang diperoleh dari hal tersebut akan berpengaruh terhadap keturunan. Hal ini mengingatkan bahwa mengkonsumsi makanan halal akan menghasilkan kondisi keturunan yang sholeh, cerdas, dan sehat sekaligus menjaga atau terhindar api neraka. Sebagaimana firman Allah SWT dalam Q.S at-Tahrim ayat 6:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا قُوا أَنفُسَكُمْ وَأَهْلِيكُمْ نَارًا...

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, peliharalah dirimu dan keluargamu dari api neraka...²³⁹

5) Menjaga harta (*hifdzul mal*)

Dalam hal menjaga harta, berkenaan dengan pengalihan tanah *sandaan* yang terjadi di kalangan masyarakat Desa Jirak seorang Muslim harus menjaga dan mewasdai hartanya dari memakan harta dengan cara yang bathil termasuk di dalamnya harta yang mengandung adanya unsur riba.

Sebagaimana kasus pengalihan tanah *sandaan* dalam penelitian ini pihak kedua selaku penerima *sanda* (*murtahin I*) tidak meminta izin terlebih dahulu kepada pihak pertama selaku pihak penyanda (*rahin I*) untuk digunakan sebagai jaminan dalam *sanda* yang dilakukan kembali kepada pihak ketiga. Sehingga dalam hal ini pihak kedua selaku penerima *sanda* (*murtahin I*) seharusnya tidak memiliki hak apapun atas tanah tersebut.

Hemat penulis, setiap Muslim wajib menjaga hartanya dari perbuatan perbuatan dzolim dan memakan harta sesama Muslim. Dalam penelitian ini sendiri kepemilikan tanah yang dijadikan sebagai objek *sanda* kembali oleh pihak kedua kepada pihak ketiga tidak didasarkan atas kepemilikan yang sah.

Seharusnya terkait permasalahan ini dalam hal jika pihak kedua selaku penerima *sanda* benar-benar memerlukan uang

²³⁹ at-Tarim, 66: 6.

maka dalam penyelesaiannya sendiri dapat dilakukan dengan cara penjualan tanah jaminan *sanda* dan mengambil hasil penjualan tersebut sebesar pinjaman yang diberikan. Jikapun hal tersebut tidak memungkinkan untuk dilakukan, sebaiknya jika terjadi pengalihan tanah *sandaan* kepada pihak lainnya untuk memperoleh pinjaman menggunakan akad *sanda* kembali, maka pihak kedua selaku penerima *sanda* perlu meminta izin terlebih dahulu kepada pihak pertama selaku pemilik tanah *sandaan*. Sehingga, adanya kejelasan hukum terkait penggunaan tanah *sandaan* tersebut dan terhindar dari memakan harta sesama Muslim secara batil. Sebagaimana firman Allah dalam Surat An-Nisa ayat 29:

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

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil...²⁴⁰

Dengan demikian berdasarkan hal di atas dapat dinyatakan bahwa pengalihan tanah *sandaan* yang dilakukan oleh pihak kedua selaku penerima *sanda* kepada pihak ketiga sebagai jaminan atas pinjaman hutang dalam pelaksanaan *sanda* yang dilakukan kembali kepada pihak ketiga tidak sejalan dengan

²⁴⁰ an-Nisa, 4: 29.

tujuan *syari'at* dalam hal menjaga harta (*hifdzul mal*) milik pihak pertama (*rahin*).

b. Penyelesaian pengalihan tanah *sandaan*

Penyelesaian terkait pengalihan tanah *sandaan* di Desa Jirak sebagaimana kasus dalam penelitian ini dilakukan melalui proses pengalihan hutang. Proses pengalihan tanah *sandaan* yang terjadi antara S (*rahin*) dan R (*murtahin*) yang dilakukan pengalihan melalui proses *sanda* kembali oleh R (*murtahin*) kepada H (pihak ketiga) atas jaminan tanah milik S pada *sanda* pertama. Dimana diketahui bahwa nilai pinjaman yang diperoleh dari hasil penyandaan tanah (gadai) antara S kepada R yang kemudian dialihkan atau *disandakan* kembali oleh R kepada H memiliki nilai yang sama/setara yakni Rp. 5.000.000,00-. Dalam proses penyelesaiannya sebagaimana yang dinyatakan oleh R selaku pihak kedua dilakukan melalui pengalihan hutang kepada S selaku pihak pertama yang melakukan *sanda* kepadanya dengan nilai yang sama pada *sanda* yang dilakukan oleh R terhadap H (pihak ketiga). Sehingga R (pihak kedua) terbebas dari tanggungan pelunasan *sanda* yang dilakukan olehnya kepada H (pihak ketiga) melalui pengalihan hutang yang dibebankan kepada S.

Begitu halnya pada proses penyelesaian akibat pengalihan tanah *sandaan* yang dilakukan oleh M (pihak kedua) kepada MS (pihak ketiga) atas tanah jaminan pada *sanda* milik N (pihak pertama). Sebagaimana yang dikemukakan oleh M bahwa dalam hal

penyelesaian pengalihan tanah *sandaan* terhadap pihak ketiga dilakukan dengan cara pengalihan hutang. Hal ini dikarenakan pihak pertama N masih memiliki kewajiban dalam hal pelunasan hutang yang terjadi pada *sanda* yang dilakukan kepada M.²⁴¹ Selanjutnya hanya N lah yang akan berurusan langsung kepada MS sesuai nominal atau jumlah pinjaman hutang pada pengalihan tanah *sandaan* yang dilakukan. Berdasarkan keterangan MS bahwa nilai pinjaman atau hutang yang diberikan pada *sanda* yang dilakukan kembali oleh M terhadap tanah N sendiri adalah senilai Rp. 9.000.000,00-. Sedangkan jumlah nilai pinjaman yang diberikan oleh M kepada N Rp. 8.000.00,- Hal ini berarti menunjukkan adanya perbedaan jumlah dimana senilai Rp. 1.000.000,00- yang harus dibayarkan oleh N selaku pihak pertama kepada MS akibat pengalihan hutang tersebut.²⁴²

Dalam Islam pengalihan hutang sendiri merupakan suatu bentuk akad yang dikenal dengan istilah *hawalah*. *Hawalah* berarti sebagai pemindahan, dalam konteks ini *hawalah* adalah memindahkan utang dari tanggungan orang yang berutang atau *al-muhil* menjadi tanggungan orang yang akan melakukan pembayaran utang atau *al-muhal 'alaih*. Akad *hawalah* berimplikasi pada perpindahan utang dari tanggungan pihak tertentu kepada pihak lainnya.²⁴³

Sehingga dalam hal ini *hawalah* dapat dipahami sebagai suatu bentuk pengalihan kewajiban pembayaran hutang dari beban

²⁴¹ M, *Wawancara*.

²⁴² MS, *Wawancara*.

²⁴³ Mustofa, *Fiqh Merah Kontemporer*.

pilak pertama kepada pihak lainnya yang berutang kepadanya berdasarkan rasa kepercayaan antar satu dengan yang lain. Selain itu *hawalah* sendiri merupakan suatu bentuk penyelesaian dalam hal pengalihan hak yang terjadi karena adanya utang piutang.

Berkenaan dengan pengalihan hutang (*hawalah*) yang dilakukan dalam proses penyelesaian pengalihan tanah *sandaan* di Desa Jirak sendiri berdasarkan penjelasan di atas yang mana terjadi karena adanya nilai pinjaman hutang dalam *sanda* tanah, maka pada dasarnya adalah boleh. Sebagaimana kaidah fiqh yang menyatakan bahwa:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

Artinya: Prinsip sesuatu dalam bidang muamalah adalah boleh sampai ditemukan dalil yang mengharamkannya.²⁴⁴

Penyelesaian pengalihan tanah *sandaan* melalui pengalihan hutang (*hawalah*) ini sendiri tentunya berkaitan dengan akad *rahn*. Keterkaitan ini dapat dilihat dari segi bahwa akad *rahn* sendiri dapat terjadi karena adanya pinjaman hutang yang disertai dengan adanya jaminan. Dalam penyelesaian setiap bentuk utang-piutang sendiri Islam memberikan solusi melalui adanya konsep pengalihan hutang. Akan tetapi hal ini tentunya harus tetap sesuai dengan ketentuan

²⁴⁴ Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fiqh: Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah Praktis* (Jakarta: Kencana, 2006), 129.

syara', baik terkait rukun maupun syarat sahnya. Menurut Jumhur Ulama, rukun *hawalah* itu sendiri adalah sebagai berikut:²⁴⁵

- 1) *Al-Muhiil* atau pihak yang berutang kepada pihak pemberi hutang yang disebut dengan *al-Muhaal*.
- 2) *Al-Muhaal* atau juga disebut *al-Muhtaal* dan *al-Hawiil*, yaitu pihak yang berpiutang atau dengan kata lain pihak yang memberi tangan kepada pihak *al-Muhiil*.
- 3) *Al-Muhaal 'alaihi* atau juga disebut *al-Muhtaal 'alaihi*, yaitu pihak yang berkeharusan untuk membayar utang kepada pihak *al-Muhaal*.
- 4) *Muhal bih* yaitu utang pihak *al-Muhiil* kepada pihak *al-Muhaal* dan atau pihak *al-Muhaal 'alaihi* kepada pihak *al-Muhiil*.
- 5) *Shighat* (ijab-qabul).

Berdasarkan hal tersebut maka yang menjadi *al-Muhiil* dalam penyelesaian pengalihan tanah *sandaan* di Desa Jirak sendiri adalah pihak kedua yang melakukan pinjaman hutang atas proses pengalihan tanah *sanda* kepada pihak ketiga atau selaku pemberi pinjaman (*al-Muhaal*). *Al-Muhaal 'alaihi* dalam proses penyelesaian pengalihan *sanda* tanah ini adalah pihak pertama dikarenakan pihak kedua membebankan pelunasan hutangnya dalam *sanda* tanah yang dilakukan kepada pihak ketiga, sementara *muhal bih* adalah hutang antara pihak kedua (*al-Muhiil*) kepada pihak ketiga (*al-Muhaal*) atas

²⁴⁵ Hamid, *Buku Pintar Hukum*.

pengalihan *sanda* dan hutang pihak pertama (*al-Muhaal 'alaihi*) kepada pihak kedua (*al-Muhiil*) atas *sanda* tahan yang dilakukan.

Adapun berkenaan dengan ketentuan *hawalah* sendiri *muhiil*, *muhaal*, serta *muhaal 'alaih* dalam Islam disyaratkan sebagai orang yang cakap hukum dalam artian baligh dan berakal. Bukan anak kecil maupun orang yang gila. Berkenaan dengan hal ini, dalam penyelesaian pengalihan tanah *sandaan* melalui mekanisme pengalihan hutang sendiri sebagaimana penjelasan pada kedua kasus di atas telah terpenuhi. *Hawalah* dilakukan atas persetujuan serta keridhoan *muhiil* dan *muhaal*, meskipun tanpa adanya persetujuan dari *muhaal 'alaih* sebagaimana yang terjadi dalam proses *hawalah* dalam penyelesaian pengalihan tanah *sandaan* yang terjadi di Desa Jirak.

Mazhab Syafi'i, Maliki, dan Hanbali berpendapat bahwa meskipun *muhaal 'alaih* jika pada awalnya tidak mengetahui terjadinya *hawalah* dan tidak adanya persetujuan dari *muhaal 'alaih* pada saat awal akad maka hal tersebut tidak berpengaruh terhadap syarat sah akad sebab dalam akad *hawalah* pihak ketiga dianggap sebagai objek akad. Selain itu syarat sah terkait shighat pula menyatakan bahwa shighat hanya dilakukan oleh *muhiil* dan *muhaal* untuk melakukan *ijab qobul*.²⁴⁶ Dalam hal ini, sehingga terkait para pihak dan shighat dalam penyelesaian pengalihan tanah *sandaan*

²⁴⁶ Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*.

melalui proses *hawalah* yang terjadi di Desa Jirak tidak memiliki masalah yang membuat akad *hawalah* tersebut batal atau tidak sah.

Adapun berkenaan dengan syarat mengenai *muhal bih* Islam mensyaratkan bahwasanya sesuatu yang dialihkan itu merupakan sesuatu yang sudah dalam bentuk hutang piutang yang sudah jelas dan pasti. Jika dilihat dari jenis atau macam-macam *hawalah*, maka *hawalah* yang terjadi dalam penyelesaian pengalihan tanah *sandaan* sendiri termasuk kedalam *hawalah al-Muqayyadah*. *Hawalah al-Muqayyadah* sendiri merupakan bentuk pengalihan hutang yang dimana orang yang berhutang, memindahkan hutangnya kepada *muhaal 'alaih* dengan mengaitkannya pada hutang *muhaal 'alaih* padanya, sehingga terdapat *muhal bih 2* (hutang *muhiil* kepada *muhaal* dan hutang *muhaal 'alaih* kepada *muhiil*).²⁴⁷ Sebagaimana dalam kasus penyelesaian pengalihan tanah *sandaan* yang terjadi di Desa Jirak melalui mekanisme *hawalah* ini sendiri dimana terdapat *muhal bih* atau hutang pihak kedua (*al-Muhiil*) kepada pihak ketiga (*al-Muhaal*) atas pengalihan *sanda* dan hutang pihak pertama (*al-Muhaal 'alaihi*) kepada pihak kedua (*al-Muhiil*) atas *sanda* tahan yang dilakukan.

Ulama fikih sepakat menyatakan, bahwa dalam *hawalah al-Muqayyadah* baik hutang *muhiil* kepada *muhal* maupun hutang *muhaal 'alaihi* kepada pihak pertama mesti sama jumlah dan kualitasnya. Jika antara kedua hutang tersebut terdapat perbedaan jumlah (hutang dalam

²⁴⁷ Aziz, *Ensiklopedia Hukum Islam*.

bentuk uang), atau perbedaan kualitas (hutang dalam bentuk barang), maka *hawalah* tidak sah.²⁴⁸

Sehingga berkaitan dengan hal ini *muhal bih* dalam proses penyelesaian pengalihan tanah *sandaan* di Desa Jirak merupakan akad yang timbul akibat dari pinjaman hutang dalam pelaksanaan *sanda* tanah. Dilihat dari uraian kasus pertama terkait penyelesaian pengalihan tanah *sandaan* yang dilakukan melalui mekanisme *hawalah* sendiri diketahui bahwa antara hutang dalam proses *sanda* pertama dengan hutang pada *sanda* yang dilakukan kembali oleh pihak kedua kepada pihak ketiga memiliki kesesuaian jumlah atau nominalnya. Sehingga *hawalah* dalam proses penyelesaian pengalihan tanah *sandaan* merupakan *hawalah al-muqayyadah* telah sesuai dengan syarat sah terkait *muhal bih*.

Sementara itu jika dilihat berdasarkan uraian kasus kedua terkait penyelesaian pengalihan tanah *sandaan* yang dilakukan melalui mekanisme *hawalah* sebagaimana penjelasan sebelumnya, maka diketahui bahwa antara hutang dalam proses *sanda* pertama dengan hutang pada *sanda* yang dilakukan kembali oleh pihak kedua kepada pihak ketiga tidak memiliki kesesuaian jumlah atau nominalnya. Hal ini dapat dinyatakan belum sesuai dengan syarat sah terkait *muhal bih*, atau dapat dikatakan bahwasanya *hawalah* tersebut tidak sah, dikarenakan utang yang dimiliki pihak pertama (*muhaal 'alaihi*)

²⁴⁸ Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*.

kepada pihak kedua (*muhiil*) maupun utang pihak kedua (*muhiil*) kepada pihak ketiga (*muhaal*) tidak memiliki kesesuaian jumlah nominalnya. Meskipun secara rukun *hawalah* telah terpenuhi akantetapi terkait syarat sah dari rukun tersebut ada yang tidak sesuai dengan syarat yang telah ditetapkan.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan pada bab sebelumnya peneliti menyimpulkan bahwa :

1. Praktik *sanda* tanah di Desa Jirak Kecamatan Pugaan Kabupaten Tabalong dilakukan secara lisan. Bentuk akad dalam pelaksanaan *sanda* tanah yang terjadi di Desa Jirak lebih mengarah kepada akad *rahn*. Berdasarkan kedua kasus dalam penelitian ini, para pihak yang berakad pada *sanda* tanah telah sesuai dengan rukun dan syarat orang yang berakad (*aqid*). Adapun objek *rahn* dalam pelaksanaan *sanda* tanah di Desa Jirak terdiri dari jaminan berupa tanah sawah (*marhun*) dan *marhun bihi* berupa pinjaman hutang yang diberikan. Sementara jaminan tanah (*marhun*) pada pelaksanaan *sanda* tanah yang terjadi di Desa Jirak sendiri masih belum sesuai dengan syarat *rahn* yaitu terkait hak pemanfaatan tanah *sandaan* yang berada pada pihak penerima *sanda* (*murtahin*) tanpa ketentuan atau batas waktu yang jelas. Selain itu dari segi keadilan dan kesepakatan pemanfaatan terhadap tanah *sanda* tergolong ke dalam praktik riba.
2. Pengalihan hak atas tanah *sandaan* di Desa Jirak Kecamatan Pugaan Kabupaten Tabalong terjadi karena pihak pihak kedua (*murtahin*) melakukan pinjaman hutang kepada pihak ketiga dengan menggunakan tanah jaminan milik pihak pertama (*rahin*) dalam akad *sanda* sebelumnya. Pengalihan tanah *sandaan* tanpa sepengetahuan pihak pertama (*rahin*)

tidak dibenarkan dalam hukum Islam terutama dari segi kepemilikan karena dasarnya status tanah *sandaan* tersebut hanya sebatas barang jaminan dalam *sanda*. Begitu halnya dari segi *maqasid asy-Syari'ah*, pengalihan tanah *sandaan* oleh pihak kedua (*martahin*) merugikan pihak pertama (*rahin*) tidak dibenarkan karena bertentangan dengan *dharuriyyat Khamsah* terutama dalam hal menjaga harta (*hifdzun mal*) milik pihak pertama (*rahin*). Adapun dalam hal penyelesaian pengalihan tanah *sandaan* di Desa Jirak dilakukan melalui pengalihan hutang (*hawalah*). Pada kasus pertama, pengalihan hutang dalam penyelesaian pengalihan hak atas tanah *sandaan* dapat dinyatakan telah sesuai dengan rukun dan syarat *hawalah*. Sementara dalam kasus kedua terhadap penyelesaian pengalihan tanah *sandaan* dapat dinyatakan masih belum sesuai dengan rukun dan syarat *hawalah* yakni dari segi hutang (*muhal bih*) yang harus ditanggung atau dibayarkan oleh pihak pertama (*rahin*) atas hutang milik pihak kedua (*mutrahin*) dalam pelaksanaan *sanda* tanah.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dipaparkan di atas, maka saran yang peneliti sampaikan sebagai berikut:

1. Kepada para pihak yang melakukan praktik *sanda* tanah hendaknya dilakukan secara tertulis disertakan dengan adanya saksi untuk menghindari adanya perselisihan dikemudian hari dengan ketentuan adanya jangka waktu yang jelas dalam pelaksanaannya. Untuk menghindari adanya riba atas pemanfaatan dan pengalihan tanah *sandaan* yang terjadi

di Desa Jirak, maka hendaknya pada proses berlangsungnya *sanda* tanah yang semula menggunakan akad *rahn* dirubah dengan menggunakan akad *bai' al-Wafa*> ' atau disebut juga dengan model transaksi jual *sanda*.

2. Kepada para pihak yang melakukan *sanda* tanah ketika pihak penyanda tidak mampu melunasi hutangnya sebagai bentuk penebusan atas tanah yang menjadi objek *sanda* hendaknya penyelesaiannya dilakukan dengan cara penjualan terhadap objek tanah jaminan dalam *sanda* tersebut, sehingga hasil dari penjualan tersebut dapat digunakan untuk menutupi pinjaman yang telah dilakukan oleh pihak pertama. Akan tetapi jika jalan yang ditempun hanya dapat dilakukan melalui pengalihan atas tanah *sandaan* maka hendaknya kepada pihak penerima *sanda* (*murtahin*) terlebih dahulu meminta izin kepada pihak penyanda (*rahn*) karena dalam hal ini tanah yang menjadi objek *sanda* tersebut masih sebatas jaminan sehingga hak kepemilikannya masih menjadi hak milik pihak penyanda.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul, *Wawancara*. 26 Maret 2020.
- Afandi, M. Yazid. *Fiqih Muamalah*. Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.
- Afzalur, Rahman. *Doktrin Ekonomi Ekonomi Islam*, Jilid 2. Yogyakarta: PT, Dana Bhakti Wakaf, 1995.
- Ali, Zainuddin. *Hukum Gadai Syari'ah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- _____. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Amanah, Nina. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Gadai Sawah di Desa Sindangjaya Kec. Ketanggungan Kab. Brebes". Skripsi--Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2017.
- Amir, Arivan. "Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali", *Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol. 8 No. 1. Mei, 2019.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syari'ah: Wacana Ulama dan Cendekiawan*. Jakarta: Bank Indonesia dan Tazkia Institute, 2001.
- _____. *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian; Studi tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalat*. Jakarta: PT RajaGrafind Persada, 2010.
- Aripodo, Samsul Bahri. *Hukum Agraria Indonesia Dulu dan Kini II*. Padang: t.p., 1987.
- Arsyad, Muhammad dan Ruhadi. *Wawancara*. Jirak, 11 Oktober 2020.
- Artonio, Moh. Syafi, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gemi insani, 2012.
- Aryad, Muhammad. *Wawancara*. 02 Maret 2021.
- Asqalani (al), Ibnu Hajar. *Fathul Baari: Penjelasan Kitab Shahih al- Bukhaari*, terj. Ibnu Hajar al- Asqalani, Jilid 14. Jakarta: Pustaka Azzam, 2013.
- _____. *Fathul Baari: Penjelasan Kitab Shahih al- Bukhaari*, Pent, Ibnu Hajar al- Asqalani, Jilid 13. Jakarta: Pustaka Azzam, 2013.

- Azis, Ihwan. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Gadai Tanah Sawah Tanpa Batas Waktu (Studi di Desa Jetaksari Kecamatan Pulokulon Kabupaten Grobogan)". Skripsi--Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2015.
- Badan Kependudukan dan Keluarga Berencana Nasional. *Profil Desa Jirak*, dalam <https://kampungkb.bkkbn.go.id/profilr/12965>. 10 Januari, 2021.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Tabalong. *Kabupaten Tabalong dalam Angka 2020*. t.t: BPS Kabupaten Tabalong: 2020.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Tabalong. *Kecamatan Pugaan dalam Angka 2020*. t.t.: BPS Kabupaten Tabalong, t.th.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Tabalong. *Statistik Daerah Kabupaten Tabalong 2020*. t.t: BPS Kabupaten Tabalong, 2020.
- Basya, Ikliil. "*Bai' al-Wafa*>' dan Jual Gadai Menurut Hukum Islam dan Hukum Adat di Indonesia". Skripsi--Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Yogyakarta, 2019.
- Bugha (al), Musthafa Dib. *Buku Pintar Transaksi Syariah* (Bandung: Hikmah, 2010).
- Dahlan, Abdul Aziz. et al. ed. *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 2. Jakarta: PT Ichtiar Baru van Houve, 1996.
- Departemen Agama RI. *Mushaf al-Qur'an Terjemahan*. Jakarta: al-Huda, 2005.
- Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fiqh: Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaika Masalah-Masalah Praktis*. Jakarta: Kencana, 2006.
- Djuwaini, Dimayauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.
- Faifi (al), Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya, *Ringkasan Fikih Sunnah: Sayyid Sabiq*. Jakarta Timur: Pustaka Al-Kautsar, 2015.
- Faizah, Nur. "*Analisis Kedudukan Bai' al-Wafa*>' dalam Perspektif Fiqh Muamalah,". Skripsi-- Fakultas Syari'ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam, Banda Aceh, 2018.
- Farhan, Lubna Laelatul. "Penerapan Akad Hawalah dalam Transaksi Overkredit Mobil Ditinjau Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 12/DSN-MUI/2000 (Studi Kasus di Kecamatan Sukaharji Kabupaten

Majalengka”. Skripsi—Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2018.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 25/ DSN-MUI/III/2002.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 12/DSNMUI/IV/2000.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 19/DSN-MUI/IV/2001.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 58/DSN-MUI/V/2007.

Ghazali (al), Muhammad Ibnu Qosimal, *al-Bajuri*. Semarang: Usaha Keluarga, t.th.

Ghazaly, Abdul Rahman et al., *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Prenada Media Group, 2010.

H, *Wawancara*. Jirak, 03 Maret 2021.

Hamid, Syamsul Rijal. *Buku Pintar Agama Islam*. Bogor: LPKAI Cahaya Salam, 2008

Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama 2000.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Jambatan, 2002.

Harsono, Boidi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan pokok agraria, Isi dan Pelaksananya*. Jakarta: Djambatan, 2007.

Harsono. *Perkembangan Pengaturan Kewarganegaraan*. Yogyakarta: Liberty, 2012.

Iman, Mustofa. *Fiqh Merah Kontemporer*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.

Janwari, Yadi. *Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: Remaja Rosdakarya Offset, 2015.

Khadduri, Majid. *Teologi Keadilan Perspektif Islam*. Surabaya: Risalah Gusti, 1999.

Koto, Alaidin. *Ilmu Fiqh dan Ushul Fiqh*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Lathif, Azharuddin. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: UIN Jakarta Press, 2005.

Latifah, *Wawancara*. Jirak, 29 Mei 2020.

M, *Wawancara*. Jirak, 03 Maret 2021.

- Mahasari, Jamaluddin. *Pertanahan dalam Hukum Islam*. Yogyakarta: Gama Media, 2008.
- Majah, Ibnu. *Sunan Ibnu Majah*, Juz II. Beriut/Lebanon: Darul Fikr, 1990.
- Manan, Abdul. *Hukum Ekonomi Syariah (dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama)*. Jakarta: Kencana, 2014.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2012.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Mardari. *Fiqh Ekonomi Syariah; Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencan, 2015.
- MS, *Wawancara*. Jirak, 11 Februari 2021.
- Muhammad bin Ismail as-San'ani, *Subulu as-Salam Syarhu Bulug al-Maram: Min Jam'I Adillati al-Ahkam, tahqiq: Ibrahim' Ashr*, Vol. III. t.t.: Dar al-Hadis, t.th.
- Muhammad, Abu Abdillah bin Isma'il Al-Bukhari, *Shahih Bukhari*. Beirut: Dar Ibnu Katsir, 2002.
- Munawir, Ahmad Warson. *Kamus al-Munawir Arab-Indonesia*. Yogyakarta: PP. al-Munawwir, 1997.
- Muslehuddin, Muhammad. *Philosophy of Islamic Law and the Orientalists*. Delhi: Markaz Maktabah Islamiyah, 1985.
- Mustofa, Imam. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.
- N, *Wawancara*. Jirak, 25 Februari 2021.
- Nawawi (al), Imam. *al-Majmu' al-Syarh al-Muhazzab*, Jilid IV (Beirut: Dar Al-Fikr, 1974.
- Nawawî (an), Yahya bin Syarof. *al-Minhâj*. Beirut: Dâr Al-Fikr, 1415.
- Obeservasi Sarana Tempat Ibadah di Desa Jirak*. 21 Februari 2020.
- Observasi Musim Panen Terhadap Lahan Pertanian di Desa Jirak*. Jirak, 13 April 2020.

- Observasi Objek Jaminan Sana di Desa Jirak*. 27 April 2021.
- Observasi Pelaksanaan Gadai Sawah di Desa Jirak*. Jirak, 06 Juni 2020.
- Observasi Pelaksanaan Sana atau Gadai Sawah di Desa Jirak*. Jirak, 06 Juli 2020.
- Observasi Pelaksanaan Sana/Gadai Sawah di Desa Jirak*. Jirak, 21 Juni 2020.
- Observasi Tanah Sana Milik Ibu N di Desa Jirak*. 25 Februari 2021.
- Observasi Tanah Sana Milik Ibu S di Desa Jirak*. 28 Februari 2021.
- Pertiwi, Anggita Sari Intan dan Indria Hartati, *Statistik Kesejahteraan Rakyat Kabupaten Tabalong 2020*. t.t.: BPS Kabupaten Tabalong: 2020.
- R, *Wawancara*. Jirak, 24 Februari 2021.
- Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Rusyd, Ibnu. *Bidaatul Mujtahid (Analisa Fiqih Para Mujtahid) Jilid 3*, Pent, Imam Ghazali Said, Achmad Zaidun. Jakarta: Pustaka Amani, 2002.
- S, *Wawancara*. Jirak, 28 Februari 2021.
- Sabbiq, Sayyid. *Fikih Sunnah*, Juz 12, terj. Kamaluddin A, et al. Bandung: Alma'arif, 1997.
- _____. *Fiqh Sunnah*, Jilid 12. Bandung: Al-Maarif, 1988.
- Saifudi, Imron. "Penyelesaian Gadai Berakhir Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Di Desa Indraloka 1 Kecamatan Way Kenanga Kabupaten Tulang Bawang Barat)". Skripsi--Institut Agama Islam Negeri Metro, Lampung, 2017.
- Saifullah, Moh. *Fiqh Islam Lengkap*. Surabaya: Terbit Terang, t.th.
- San'ani (as), Muhammad bin Ismail. *Subulu as-Salam Syarhu Bulug al-Maram: Min Jam'I Adillati al-Ahkam, tahqiq: Ibrahim' Ashr*, Vol. III. t.t: Dar al-Hadis, t.th.
- Sarwono, Jonathan. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006.
- Shiddieqy (ash), Hasbi. *Koleksi Hadis-Hadis Hukum*. Jakarta: PT Pustaka Rizki Putra, 2001.

- Sihombing, Irene Eka. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2005.
- Soekamto, Soerjono, *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1983.
- Soemitra, Andri. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.
- Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2001.
- Sudarsono, Heri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah, Deskripsi dan Ilustrasi*. Yogyakarta: Ekonosia kampus Fakultas Ekonomi UII Yogyakarta, 2003.
- Sudaryono, *Metodologi Penelitian*. Depok: RajaGrafindo Persada, 2018.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*. Bandung: Elfabeta, 2017.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2005.
- _____. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Atas Bidang Tanah. Jirak, 20 Januari 2020.
- Syafi'i, Imam. *Ringkasan Kitab al-Umm*, terj. Abdullah Muhammad bin Idris, Jilid III. Jakarta: Pustaka Azzam, 2013.
- Syantoso, Ariye. Parman Komarudin, Iman Setya Budi, "Tafsir Ekonomi Islam Atas Konsep Adil dalam Transaksi Bisnis". *Al- Iqtishadiyah*, Vol. IV, No. 1. Juni 2018.
- Tanti, Tjek. "Cara Halal Memiliki Harta", *Taqnin*, Vol. 1, No. 2. Juli-Desember, 2019.
- Tim Redaksi. *Suplemen Ensiklopedi Islam 2*. Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 4.
- Utsman, Sabian. *Metodelogi Penelitian Hukum Progresif*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.

- Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktik* (Jakarta: Sinar Grafika, 2002).
- Widodo, *Metodologi Penelitian Populer & Praktis*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2018.
- Yanggo, Chuzaimah T dan Hafiz Anshary. *Problematika Hukum Islam Kontemporer*. Jakarta: Pustaka Firdaus, 2004.
- Yusdani, “Sumber Hak Milik dalam Prespektif Hukum Islam”. *al-Mawarid*, edisi IX. 2003.
- Zarqa (az), Mustofa Ahmad. *al-Madkhal al-Fiqh al-`Âm*. Dar al-Qolam: Damaskus, 2004.
- Zuhaili (az), Wahbah. *al- Fiqh al Islam Wa`adillatuh*, terj. Agus Affandi dan Badruddin Fannany. Bandung: Remaja Rosdakarya, 1995.
- Zuhdi, Masyfuk. *Masail Fiqhiyah*. Jakarta: CV. Haji Mas Agung, 1994.