

BAB II KAJIAN TEORI

A. Sengketa Tanah

1. Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat. Untuk memahami definisi sengketa ekonomi syaria'ah, maka kita perlu terlebih dahulu memahami dua bagian penting dalam istilah sengketa ekonomi syariah, yaitu "sengketa" dan "ekonomi syariah".

Kata "sengketa" dalam Kamus Hukum diartikan sebagai sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat antara dua pihak atau lebih yang berselisih. Sedangkan, sengketa yang masuk ke pengadilan biasa disebut juga dengan perkara.¹Dari definisi ini, sengketa juga dapat dipahami sebagai perselisihan antara dua pihak atau lebih karena munculnya suatu permasalahan yang menimbulkan perbedaan pendapat dan kepentingan.

Dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling memperlmasalahakan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahamannya atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.²

¹ Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2007), hlm. 433

² Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, (Jakarta : Margaretha Pustaka, 2011), hlm. 1.

Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.³ Sudah merupakan fenomena yang inheren dalam sejarah kebudayaan dan peradaban manusia, terutama sejak masa agraris dimana sumber daya berupa tanah mulai memegang peranan penting sebagai faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia.⁴

Menurut Rusmadi Murad,⁵sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Lebih lanjut menurut Rusmadi Murad, sifat permasalahan sengketa tanah ada beberapa macam, yaitu :

- 1) Masalah atau persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
- 2) Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).

³ Sumarto, *Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI* . 2012. hlm 2

⁴ Hadimulyo, *Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. (Jakarta:ELSAM, 1997). hlm 13

⁵ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. (Bandung : Alumni, 1999). hlm 22-23

- 3) Kekeliruan atau kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang atau tidak benar.
- 4) Sengketa atau masalah lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis/bersifat strategis.

Menurut Robbins, konflik atau sengketa muncul karena ada kondisi yang telah melatarbelakanginya (antecedent conditions). Kondisi tersebut, yang juga sebagai sumber terjadinya konflik, terdiri dari tiga katagori, yaitu komunikasi, struktur, dan variabel pribadi.⁶ Komunikasi yang buruk, dalam arti komunikasi yang menimbulkan kesalahpahaman antara pihak-pihak yang terlibat, dapat menjadi sumber konflik. Suatu hasil penelitian menunjukkan bahwa kesulitan semantik, pertukaran informasi yang tidak cukup, dan gangguan dalam saluran komunikasi merupakan penghalang terhadap komunikasi dan menjadi anteseden untuk terciptanya konflik.

Menurut Kreps, konflik atau sengketa senantiasa berpusat pada beberapa utama, yakni tujuan yang ingin dicapai, alokasi sumber-sumber yang dibagikan, keputusan yang diambil, maupun perilaku setiap pihak yang terlibat.

Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 butir 1 : Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, anatara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang

⁶ Stephen P. Robbins, *Organizational Behavior, Concepts, Controversies, Applications, prentice-hall International Editions, USA*, (Bernhard Limbong, 1996), hlm. 39

berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.⁷

Dalam memberi pengertian sengketa pertanahan ada dua istilah yang saling berkaitan yaitu sengketa pertanahan dan konflik pertanahan. Walaupun kedua istilah ini merupakan kasus pertanahan, namun dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, jelas membedakan pengertian kedua istilah tersebut. Dalam Pasal 1 butir 2 diterangkan bahwa⁸ : Sengketa pertanahan yang disingkat dengan sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Sedangkan Konflik pertanahan yang disingkat konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, oeganisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis.

Sedangkan Konflik adalah nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat atau publik), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu serta mengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya.

⁷ Lihat Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan. 1999

⁸ Lihat Pasal 1 butir 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.2011

2. Faktor-faktor terjadinya Sengketa Tanah

Dalam kehidupan manusia bahwa tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan kelanjutan kehidupannya. Oleh karena itu tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat sehingga sering terjadi sengketa diantara sesamanya, terutama yang menyangkut tanah.⁹

Konflik pertanahan sudah mengakar dari zaman dulu hingga sekarang, akar konflik pertanahan merupakan faktor yang mendasar yang menyebabkan timbulnya konflik pertanahan. Akar permasalahan konflik pertanahan penting untuk diidentifikasi dan diinventarisasi guna mencari jalan keluar atau bentuk penyelesaian yang akan dilakukan.

Salah satu bidang yang mengatur tata kehidupan warga Negara yang juga tunduk pada hukum yaitu bidang pertanahan. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan dijabarkan dalam UUPA yang telah mengatur masalah keagrariaan/pertanahan di Indonesia sebagai suatu peraturan yang harus dipatuhi. Salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.¹⁰

Jika dilihat secara faktual landasan yuridis yang mengatur masalah keagrariaan/pertanahan tidak sepenuhnya dilaksanakan dengan konsekuen dengan berbagai alasan yang

⁹ Syaiful Azam, *Eksistensi Hukum Tanah dalam mewujudkan tertib Hukum Agraria*” Makalah Fakultas Hukum USU – Digitized , (USU Digital Library, 2003), hlm 1

¹⁰ Elfachri Budiman, *Peradilan Agraria Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria*. Vol. 01. No.1, (Jurnal Hukum USU,2005), hlm 74

sehingga menimbulkan masalah. Sumber masalah/konflik pertanahan yang ada sekarang antara lain :¹¹

- 1) Pemilikan/penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata.
- 2) Ketidakserasian penggunaan tanah pertanian dan tanah nonpertanian.
- 3) Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat yang golongan ekonominya lemah.
- 4) Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat hukum adat atas tanah seperti hak ulayat.
- 5) Lemahnya posisi tawar masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah.

Secara garis besar, Maria S.W. Sumardjono menyebutkan beberapa akar permasalahan konflik pertanahan yaitu sebagai berikut:¹²

1. Konflik kepentingan yang disebabkan karena adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif (contoh : hak atas sumber daya agraria termasuk tanah) kepentingan prosedural, maupun kepentingan psikologis.
2. Konflik struktural yang disebabkan pola perilaku atau destruktif, kontrol kepemilikan atau pembagian sumber daya yang tidak seimbang, kekuasaan kewenangan yang tidak seimbang, serta faktor geografis, fisik atau lingkungan yang menghambat kerjasama.

¹¹ Elfachri Budiman, *Peradilan Agraria Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria*. ...hlm 75

¹² Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Budaya*, (Jakarta:Kompas, 2008), hlm 112-113

3. Konflik nilai yang disebabkan karena perbedaan kriteria yang dipergunakan mengevaluasi gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi atau agama/kepercayaan.
4. Konflik hubungan yang disebabkan karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi buruk atau salah, dan pengulangan perilaku negatif.
5. Konflik data yang disebabkan karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda, dan perbedaan prosedur penilaian.

Selanjutnya, penyebab yang bersifat umum timbulnya konflik pertanahan dapat dikelompokkan kedalam dua faktor yaitu : faktor hukum dan faktor nonhukum.¹³

a. Faktor Hukum

Faktor Hukum ini terdiri dari tiga bahagian yaitu: adanya tumpang tindih peraturan perundang-undangan dan tumpang tindih peradilan.

1. Yang dimaksud dengan tumpang tindih peraturan misalnya UUPA sebagai induk dari peraturan di bidang sumber daya agraria, tetapi dalam pembuatan peraturan lainnya tidak menempatkan UUPA sebagai undang-undang induknya sehingga adanya bertentangan dengan peraturan perundangan sektoral yang baru seperti Undang-Undang Kehutanan, Undang-Undang Pokok Pertambangan dan Undang-Undang Penanaman Modal.

¹³ Sumarto, Op. Cit. *Bandungkan dengan pendapat Muchsin yang menyatakan bahwa sumber sengketa tanah secara umum ada lima bagian yaitu : Disebabkan oleh Kebijakan pada masa Orde Baru, tumpang tindih peraturan perundang-undangan tentang Sumber Daya Agraria, tumpang tindih penggunaan tanah, kualitas SDM dari aparat pelaksana peraturan Sumber Daya Agraria dan buruknya pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah.* Hlm.4-6

2. Dan yang dimaksudkan tumpang tindih peradilan misalnya pada saat ini terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani suatu konflik pertanahan yaitu secara perdata, secara pidana dan tata usaha Negara. Dalam bentuk konflik tertentu, salah satu pihak yang menang secara perdata belum tentu menang secara pidana (dalam hal konflik disertai tindak pidana) atau akan menang secara Tata Usaha Negara (pada peradilan TUN).

b. Faktor non hukum

Dalam faktor non hukum yang menjadi akar dari konflik pertanahan antara lain : adanya tumpang tindih penggunaan tanah, nilai ekonomi tanah tinggi, kesadaran masyarakat akan guna tanah meningkat, tanah berkurang sedangkan masyarakat terus bertambah, dan karena faktor kemiskinan.

1. Tumpang tindih penggunaan tanah, yaitu sejalan waktu pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah, sedangkan produksi pangan tetap atau mungkin berkurang karena banyak tanah pertanian yang beralih fungsi. Tidak dapat dihindarkan bahwa dalam sebidang tanah yang sama dapat timbul kepentingan yang berbeda.
2. Nilai ekonomis tanah tinggi, yaitu semakin hari tanah semakin meningkat harga jualnya dipasar, tanah menjadi salah satu objek yang menjanjikan bagi masyarakat baik untuk membuka lahan usaha perkebunan, lahan persawahan, pemukiman dan lahan untuk kawasan industri.

3. Kesadaran masyarakat meningkat, yaitu adanya perkembangan global serta peningkatan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi berpengaruh pada peningkatan kesadaran masyarakat. Terkait dengan tanah sebagai asset pembangunan maka timbul perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah yaitu tidak ada lagi menempatkan tanah sebagai sarana untuk investasi atau komoditas ekonomi.
4. Tanah tetap sedangkan penduduk bertambah, yaitu pertumbuhan penduduk yang sangat cepat baik melalui kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi, serta jumlah lahan yang tetap, menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan sekuatnya.
5. Kemiskinan, yaitu merupakan masalah kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling berkaitan. Terbatasnya akses terhadap tanah merupakan salah satu faktor penyebab kemiskinan dalam kaitan terbatasnya aset dan sumber daya produktif yang dapat diakses.

B. Penggadaian Syariah

1. Pengertian Gadai

Didalam hidup ini, adakalanya orang mengalami kesulitan pada suatu ketika. Untuk menutupi atau mengatasi kesulitan tersebut itu terpaksa meminjam uang kepada pihak lain. Pinjaman tersebut harus disertai dengan jaminan. Praktik seperti ini disebut Gadai atau Rahn. Rahn adalah menggadaikan, memberikan suatu barang atau benda sebagai

barang jaminan dalam berutang.¹⁴Gadai adalah suatu hak yang diperoleh oleh orang yang orang berpiutang atas suatu barang yang bergerak yang diserahkan oleh orang yang berpiutang sebagai jaminan utangnya dan barang tersebut dapat dijual oleh yang berpiutang bila yang berutang tidak dapat melunasi kewajibannya pada saat jatuh tempo.¹⁵

Secara etimologi, kata Ar-Rahn berarti tetap, kekal dan Jaminan.¹⁶ArRahn atau Gadai dalam bahasa Arab memiliki pengertian *al-tsubut wa aldawam* artinya tetap dan berkekalan, ada yang menyatakan kata Ar-Rahn bermakna *Al-Habs*, artinya tertahan, seperti yang terdapat dalam firman Allah Swt.¹⁷Dalam QS Al-Muddatsir : 38

كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ

Artinya : "Tiap-tiap diri bertanggung jawab (tertahan) atas perbuatan yang telah dikerjakannya".¹⁸

Pada ayat tersebut, kata Ar-Rahinah bermakna "Tertahan". Pengertian kedua ini hampir sama dengan yang pertama, karena yang tertahan itu tetap ditempatnya. Sedangkan pengertian gadai yang terungkap dalam pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu :

Gadai adalah suatu hak yang di peroleh seseorang kreditur atas sesuatu barang bergerak yaitu bertumbuh maupun tidak bertumbuh yang diberikan kepadanya oleh debitur atau orang lain atas namanya untuk menjamin suatu

¹⁴ Gamal Komandoko, *Ensiklopedia Istilah Islam*, (Yogyakarta: Cakrawala, 2009), hlm 291

¹⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syariah*, (Bandung : Alfabeta, 2011), hlm 1

¹⁶ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Gaya Media Pratama, 2007), hlm 251

¹⁷ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm 251

¹⁸ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. ...hlm 576.

hutang, dan yang akan memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan dari barang tersebut lebih dahulu daripada kreditur-kreditur lainnya kecuali biaya-biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara benda itu, biaya-biaya mana yang harus di dahulukan.

Dari definisi gadai tersebut terkandung beberapa unsur pokok, yaitu :

- a. Gadai lahir karena perjanjian penyerahan kekuasaan atas barang gadai kepada kreditur pemegang gadai.
- b. Penyerahan itu dapat dilakukan oleh debitur atau orang lain atas nama debitur.
- c. Barang yang menjadi objek gadai hanya benda bergerak, baik bertumbuh maupun tidak bertumbuh.
- d. Kreditur pemegang gadai "berhak untuk mengambil pelunasan dari barang gadai lebih dahulu dari pada kreditur-kreditur lainnya."¹⁹

Para ulama memiliki pandangan berbeda dalam mendefinisikan Rahn yaitu sebagai berikut :

- a. Ulama Malikiyah

Harta yang dijadikan pemiliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat".²⁰ Menurut ulama Malikiyah, yang dijadikan barang jaminan (agunan) bukan saja harta yang bersifat materi, tetapi juga harta yang bersifat manfaat tertentu. Harta yang dijadikan barang jaminan (agunan) tidak harus diserahkan secara aktual, tetapi boleh juga penyerahannya secara hukum, seperti menjadikan sawah

¹⁹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang : Fakultas Hukum Undip 2003), hlm.3

²⁰ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Media Pratama, 2007). hlm. 252

sebagai jaminan, maka yang diserahkan itu surat jaminannya.

b. Ulama Hanafiyah

Menjadikan sesuatu (barang) sebagai jaminan terhadap hak (piutang) yang mungkin dijadikan sebagai pembayar hak (piutang) itu, baik seluruhnya maupun sebaliknya.

c. Ulama Syafi'iyah

Menjadikan materi (barang) sebagai jaminan terhadap hak (piutang) yang mungkin dijadikan sebagai pembayar hak (piutang) itu, baik seluruhnya maupun sebagiannya. Definisi yang dikemukakan oleh ulama Syafi'iyah ini mengandung pengertian bahwa barang yang boleh dijadikan jaminan utang itu hanyalah harta yang bersifat materi.

d. Ulama Hanabilah

Menjadikan suatu benda sebagai bentuk kepercayaan suatu hutang untuk dipenuhi harganya. Bila yang berharga tidak sanggup membayar hutangnya.

e. Ahmad Azhar Basyir

Mendefinisikan Rahn adalah perjanjian menahan sesuatu barang sebagai tanggungan utang atau menjadikan sesuatu benda bernilai menurut pandangan syara' sebagai tanggungan marhun bih, sehingga dengan adanya tanggungan utang seluruh atau sebagian utang dapat diterima.

f. Muhammad Syafi'i Antonio

Mendefinisikan Rahn adalah menahan salah satu yaitu harta milik nasabah (rahin) sebagai barang jaminan (marhum) atas utang/pinjaman (marhun bih) yang

diterimanya. Marhun tersebut memiliki nilai ekonomis. Dengan demikian, pihak yang menahan atau penerima gadai (murtahin) memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya.

e. Hendi Suhendi

Dalam bukunya *Fiqh Muamalah* menjelaskan beberapa definisi rahn menurut istilah syara' sebagai berikut:²¹

- a. Gadai ialah menjadikan harta benda sebagai jaminan atas utang.
- b. Gadai adalah suatu barang yang dijadikan peneguhan atau penguat kepercayaan dalam utang-piutang.
- c. Gadai ialah menjadikan suatu benda bernilai menurut pandangan syara' sebagai tanggungan utang, dengan adanya benda yang menjadi tanggungan itu seluruh atau sebagian utang dapat diterima.

Berdasarkan pengertian gadai yang dikemukakan oleh para ahli hukum Islam di atas, dapat diketahui bahwa gadai (rahn) adalah menahan berat jaminan yang bersifat materi milik si peminjam (rahin) sebagai jaminan atau pinjaman yang diterimanya, dan barang yang diterima tersebut bernilai ekonomis sehingga pihak yang menahan (murtahin) memperoleh jaminan untuk mengambil kembali seluruh atau sebagian utangnya dari barang gadai dimaksud bila pihak yang menggadaikan tidak dapat membayar utang pada waktu yang telah ditentukan.

Dan gadai syariah merupakan perjanjian antara seseorang untuk menyerahkan harta benda berupa

²¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, ...hlm 105-106

emas/perhiasan/kendaraan dan/atau harta benda lainnya sebagai jaminan dan/atau agunan kepada seseorang dan/atau lembaga pegadaian syariah berdasarkan hukum gadai syariah. sedangkan pihak lembaga pegadaian syariah menyerahkan uang sebagai tanda terima dengan jumlah maksimal 90% dari nilai taksir terhadap barang yang diserahkan oleh penggadai Gadai dimaksud, ditandai dengan mengisi dan menandatangani Surat Bukti Gadai (Ruhn).

2. Dasar Hukum Gadai

a. Al-Quran

Dasar hukum gadai yang diambil dari al-qur'an salah satunya adalah Q.S Al-Baqarah ayat 283, yang digunakan sebagai dasar dalam membangun konsep gadai :

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَتَىٰ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ 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 ia 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."*²² (Qs.Al-Baqarah : 283)

²² Lajnah Pentashih Al-Qur'an Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: Tehazed, 2009), hlm. 60

Dapat disimpulkan bahwa ayat tersebut diatas menunjukkan sebuah bentuk jaminan yang memudahkan bagi setiap orang yang akan berhutang walaupun dalam kondisi tidak menemukan juru tulis untuk menuliskan hutang atau transaksi yang dilakukan secara tidak tunai. Namun, jika kamu mempunyai orang lain untuk dijadikan saksi, maka orang tersebut harus melaksanakan persaksiannya.

b. Hadis Nabi Muhammad SAW

Dasar hukum yang kedua untuk dijadikan rujukan dalam membuat rumusan gadai syariah adalah hadis Nabi Muhammad SAW yang antara lain diungkapkan sebagai berikut.²³

- 1) Hadis Aisyah r.a, yang diriwayatkan oleh Imam Muslim, yang artinya: “sesungguhnya, Nabi shallallahu „alaihi wa sallam membeli bahan makanan dari seorang yahudi dengan cara berutang, dan beliau menggadaikan baju besinya.” (HR. AlBukhari No. 2513 dan Muslim No. 1603)
- 2) Hadis dari Anasbi Malik r.a yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah yang berbunyi “telah meriwayatkan kepada kami Nashr bin Ali Al-Jahdhami, ayahku telah meriwayatkan kepadaku, meriwayatkan kepada kami Hisyam bin Qatadah dari Anas berkata: Sungguh Rasulullah SAW menggadaikan baju besinya kepada seorang yahudi di Madinah dan menukarnya dengan gandum untuk keluarganya. (HR. Ibnu Majah)

3. Fatwa Dewan Syariah MUI Gadai

²³ Zainuddin Ali, Op.Cit., hlm. 6-7

Fatwa Dewan Syariah Nasional Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang rahn menjadi salah satu rujukan yang berkenaan gadai syariah, diantaranya dikemukakan sebagai berikut:

Pertama: Hukum

Bahwa pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan utang dalam bentuk rahn dibolehkan dengan ketentuan sebagai berikut. Kedua: Ketentuan Umum

- a) Murtahin (penerima barang) mempunyai hak untuk menahan marhun (barang) sampai semua utang rahin (yang menyerahkan barang) dilunasi.
- b) Marhun dan manfaatnya tetap menjadi milik rahin. Pada prinsipnya, marhun tidak boleh dimanfaatkan oleh murtahun kecuali seizin rahin, dengan tidak mengurangi nilai marhun dan pemanfaatannya itu sekadar pengganti biaya pemeliharaan dan perawatannya.
- c) Pemeliharaan dan penyimpanan marhun pada dasarnya menjadi kewajiban rahin, namun dapat dilakukan juga oleh murtahin, sedangkan biaya dan pemeliharaan penyimpanan tetap menjadi kewajiban rahin.
- d) Besar biaya pemeliharaan dan penyimpanan marhun tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlah pinjaman.
- e) Penjualan marhun
 1. Apabila jatuh tempo, murtahin harus memperingatkan rahin untuk segera melunasi utangnya.
 2. Apabila rahin tetap tidak dapat melunasi utangnya, maka marhun dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai syariah.

3. Hasil penjualan marhun digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan, dan penyimpanan yang belum dibayar, serta biaya penjualan.
4. Kelebihan hasil penjualan menjadi milik rahin dan kekurangannya menjadi kewajiban rahin.

Ketiga: Ketentuan Penutup

- a. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- b. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.²⁴

4. Objek Gadai

Selama barang gadai ada di tangan pemegang gadai, maka kedudukannya hanya merupakan suatu amanat yang dipercayakan kepadanya oleh pihak penggadai.²⁵ Marhun merupakan barang jaminan, penyerahan marhun merupakan wasilah untuk orang yang diberikan marhun dengan tujuan supaya orang yang marhun memberikan keamanan kepada marhun dan supaya murtahin merasa ketika utangnya diberikan jaminan. Di antara syarat-syarat memegang marhun adalah:

²⁴ Nurul Huda, dkk., *Baitul Mal Wa Tamwil*, (Jakarta: Amzah, 2016), hlm 122-123

²⁵ Ahmad Azhar Basyir, *Riba Utang Piutang Dan Gadai* . hlm. 53

- a) Atas seizin Rahin. Ulama sepakat bahwa murtahin diperbolehkan memegang jaminan atas seizin rahin , baik secara sarih (jelas) maupun dilalah (petunjuk).
- b) Rahin dan murtahin harus ahli akad.
- c) Murtahin harus tetap memegang rahin.

Posisi objek gadai (Marhun) dalam keadaan berikut:

1. Menggadaikan barang milik orang lain

Seseorang boleh menggadaikan barang milik orang lain atas seizinnya, seperti barang yang dipinjam dan barang yang disewa. Jika seseorang tidak memiliki kewenangan atas barang yang digadaikan dan ia menyerahkannya kepada murtahin, maka dengan penyerahan ini berarti ia telah melakukan tindakan pelanggaran. Jika pemilik barang mengizinkan dan mengesahkannya maka akad rahn (gadai) itu sah, namun jika tidak maka tidak sah.²⁶

2. Menggadaikan barang pinjaman

Seseorang boleh meminjam harta milik orang lain untuk ia gadaikan dengan izin pemilik hal ini berarti harta adalah *mutabarrî'* (orang yang berderma). Namun jika pemilik harta yang meminjamkan membatasinya dengan suatu syarat atau batasan tertentu ketika meminjamkan, maka pihak yang meminjam harus memenuhi syarat tersebut dan jika orang yang meminjam menyalahi batasan dan syarat yang ditetapkan maka ia menanggung denda nilai barang yang ia pinjam dan gadaikan itu jika mengalami kerusakan.²⁷

²⁶ Wahbah Zuhaili, *Fiqih Islam wa adillatuhu Abdul Hayyi al Kattani*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 168

²⁷ Wahbah Zuhaili, *Fiqih Islam wa adillatuhu Abdul Hayyi al Kattani*, ...hlm 164

Karena dengan pelanggaran tersebut, berarti ia berubah sebagai orang yang menggashab dan akad rahn yang ada batal dan tidak sah sebab rahn tersebut dilakukan terhadap barang ghasaban sebagai objek gadai (marhun).²⁸

3. Menggadaikan barang yang telah digadaikan.

Akad rahn adakalanya barang yang digadaikan didalamnya hanyalah sebagiannya atau keseluruhan. Jika barang yang digadaikan hanya sebagian, dan sebagiannya lalu digadaikan lagi, maka hukum yang berlaku di dalam kasus ini sama dengan hukum yang berlaku didalam masalah menggadaikan harta al-musha'a (umum dan global).²⁹Jika seorang menggadaikan barang secara keseluruhan, lalu ia ingin menggadaikannya lagi dengan orang lain maka akad rahn yang kedua ini tidak boleh menurut sebagian besar ulama' karena bersinggungan dengan hak murtahin, karena harta pada barang yang digadaikan adalah untuknya.

Akan tetapi jika murtahin pertama memperbolehkan akad rahn yang kedua, maka akad rahn yang kedua sah, namun pergadaian pihak murtahin yang pertama batal. Begitu juga pergadaian murtahin batal jika barang yang ia terima sebagai pegadaian justru ia gadaikan sendiri sebagai jaminan utang pribadinya atas seijin pemilik barang tersebut. Hukumnya sama dengan menggadaikan barang pinjaman untuk digadaikan.³⁰

5. Rukun dan Syarat Gadai

²⁸ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa adillatuhu Abdul Hayyi al Kattani*, ...hlm 165

²⁹ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa adillatuhu Abdul Hayyi al Kattani*, ...hlm 170

³⁰ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa adillatuhu Abdul Hayyi al Kattani*, ...hlm 171

Syarat-syarat sah gadai yang ditentukan oleh syara' terbagi menjadi dua macam yaitu : *pertama*, syarat yang pada garis besarnya disepakati oleh para ulama, akan tetapi diperselisihkan dalam teknis persyaratannya. Persyaratan yang dimaksud adalah penerimaan barang gadai. Adapun yang *Kedua*, syarat yang keperluannya masih diperselisihkan oleh kalangan ulama.³¹

Selanjutnya akan dipaparkan pendapat ulama dan beberapa ahli berkaitan dengan syarat dan rukun dari gadai.

Ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa transaksi gadai itu bisa sah dengan memenuhi tiga syarat yaitu:

- a. Harus berupa barang, karena utang tidak bisa digadaikan.
- b. Kepemilikan barang yang digadaikan tidak terhalang, seperti mushaf. Malik membolehkan penggadaian mushaf, tetapi penerima gadai dilarang membacanya.
- c. Barang yang digadaikan bisa dijual manakala pelunasan utang itu sudah jatuh tempo.³²

Menurut Heri Sudarsono, sebagaimana dikutip oleh Adrian Sutedi bahwa gadai atau pinjaman dengan jaminan suatu benda memiliki beberapa rukun, antara lain yaitu:

- a. Ar-Rahin (yang menggadaikan)
- b. Al-Murtahin (yang menerima gadai)
- c. Al-Marhun/ rahn (barang yang digadaikan)
- d. Al-Marhun bih (Utang)
- e. Shighat, Ijab dan Qabul.³³

³¹ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid, terj. Imam Ghazali Said & Achmad Zaidun*, (Jakarta: Pustaka Amani, 2007), hlm 197

³² Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid, terj. Imam Ghazali Said & Achmad Zaidun*, ...hlm 193

³³ Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syariah.*, ...hlm 27

Sedangkan Menurut Hendi Suhendi bahwa gadai atau pinjaman dengan jaminan suatu benda memiliki beberapa rukun dan syarat, antara lain:

- a. Akad ijab dan kabul
- b. Aqid, yaitu yang menggadaikan (rahin) dan yang menerima gadai (murtahin). Adapun syarat bagi yang berakad adalah ahli tasharuf, yaitu mampu membelanjakan harta dan dalam hal ini memahami persoalan-persoalan yang berkaitan dengan gadai.
- c. Barang yang dijadikan jaminan (borg). Syarat pada benda yang dijadikan jaminan ialah keadaan barang itu tidak rusak sebelum janji utang harus dibayar.
- d. Ada utang. Disyaratkan keadaan utang telah tetap.³⁴

Pendapat hendi diatas senada dengan yang disebutkan oleh Buchari dan Donni, bahwasanya rukun gadai itu adalah sebagai berikut:

- a. Shigat
- b. Orang yang berakad
- c. Marhun bih
- d. Marhun.³⁵

Adapun Nurul Huda dkk. menjelaskan bahwa yang menjadi syarat rahn adalah sebagai berikut:

- a. Syarat rahin (orang yang berakad rahn) adalah cakap bertindak hukum (baligh dan berakal). Ulama Hanafiyah hanya mensyaratkan berakal. Oleh karena itu, anak yang mumayyiz boleh melakukan akad rahn dengan syarat mendapatkan persetujuan dari walinya. Syarat bagi yang berakad adalah tasharruf. Artinya, mampu membelanjakan

³⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, ...hlm 107-108

³⁵ Buchari Alma & Donni Juni Priansa, *Manajemen Bisnis Syariah.*, hlm 38-39

harta dan dalam hal ini memahami persoalan yang berkaitan dengan rahn.

b. Syarat marhun (borg) adalah:

- 1) Dapat diperjualbelikan
- 2) Bermanfaat
- 3) Jelas
- 4) Milik rahin
- 5) Bisa diserahkan
- 6) Tidak bersatu dengan harta lain
- 7) dikuasai oleh rahin, dan
- 8) Harta yang tetap atau dapat dipindahkan.

c. Syarat marhun bih (utang) adalah

- 1) Marhun bih hendaklah berupa utang yang wajib diberikan kepada orang yang menggadaikan barang, baik berupa uang ataupun berbentuk benda dan
- 2) Marhun bih dapat dibayarkan (diserahkan) kepada rahin (yang menggadaikan).³⁶

6. Jenis Barang Gadai

Jenis barang gadai (marhun) adalah barang yang dijadikan agunan oleh rahin sebagai pengikat utang, dan dipegang oleh murtahin sebagai jaminan utang.³⁷Jenis-jenis barang yang dapat digadaikan menurut Basyir, ulama Syafi'iyah dan para fuqaha adalah sebagai berikut:

- a. Barang jaminan itu berwujud dan utuh atau pun bagian dari harta itu sendiri, seperti sertifikat tanah, mobil, toko dan lainnya pada saat digadaikan dan menjadi milik sendiri penuh.

³⁶ Nurul Huda, dkk., *Baitul Mal Wa Tamwil.*, hlm 123-124

³⁷ Arrum Mahmudahningtyas, *Analisis Kesyariahan Transaksi Rahn Emas*, (Malang: Jurnal Ilmiah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya, 2015), hlm. 10

- b. Barang jaminan itu diserhtherimakan langsung saat transaksi gadai terjadi.
- c. Barang jaminan itu bernilai ekonomis dan dapat diperjualbelikan untuk dijadikan pembayaran marhun bih.
- d. Barang jaminan itu tidak terkait dengan hak milik orang lain, seperti juga apabila marhun itu milik pemerintah.
- e. Barang jaminan itu seimbang dengan marhun bih.
- f. Barang jaminan itu sebagai piutang bagi yang memberi murtahin.
- g. Barang jaminan itu dapat dimanfaatkan murtahin dengan kesepakatan rahin.³⁸

³⁸ Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syariah*lllll,1,1.1., ...hlm 107-108