

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Sewa-Menyewa Menurut Hukum Islam

1. Pengertian Ijarah (Sewa-Menyewa)

Al-Ijarah berasal dari kata “*Al-Ajru*” yang berarti "*Al-Iwadh*" yaitu istilah dari sewa-menyewa dalam bahasa Arab. Ijarah dalam bahasa Indonesia adalah ganti dan upah. Dari Kamus Umum Bahasa Indonesia istilah "sewa" berarti menggunakan sesuatu dengan imbalan pembayaran. Ijarah adalah akad yang dilakukan dengan pembayaran sebagai imbalan. Selain itu, Ijarah juga menjual manfaat. Untuk melakukannya, harus memanfaatkan keunggulan objek serta tenaga manusia dan hewan serta manfaat dari suatu benda.¹²

Menurut istilah tersebut, para ulama memiliki beberapa pengertian ijarah, beberapa di antaranya adalah sebagai berikut:

- a. Menurut Hanafiyah, Ijarah adalah akad yang sah yang membolehkan kepemilikan manfaat yang mengetahui dan dengan sengaja suatu zat yang disewakan dengan upah.
- b. Menurut Malikiyah, Ijarah adalah akad untuk kemaslahatan manusia dan bagi orang-orang tertentu yang dapat berhijrah.

¹² Ahmad Wardi Muslih, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2010), 317.

- c. Menurut Syafi'iyah, Ijarah adalah akad untuk suatu manfaat yang menerima penggantian atau kemampuan mempunyai tujuan tertentu, dan sah.

Para ulama memperdebatkan legalitas ijarah berdasarkan kitab suci yang disebutkan di atas. Mengingat bahwa orang terus-menerus membutuhkan produk atau tenaga kerja orang lain. Ijarah merupakan salah satu jenis kegiatan yang dibutuhkan manusia karena sebagian orang kurang mampu memenuhi kebutuhan dasarnya tanpa bantuan uang sewa atau uang muka. Transaksi ini membantu mengurangi kesulitan yang dihadapi orang dan bahkan termasuk cara yang baik untuk menerapkan tolong-menolong yang didorong oleh agama.¹³

Ijarah didefinisikan sebagai penyewaan barang untuk waktu tertentu dalam Pasal 20 Ayat (9) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Sesuai dengan banyak pengertian yang telah dikemukakan sebelumnya, akad Ijarah adalah suatu jenis transaksi yang tujuannya berupa keuntungan yang disertai dengan insentif tertentu.¹⁴

2. Dasar Hukum Ijarah

Ijarah umumnya diperbolehkan dalam hukum Islam, yang diatur oleh Al-Qur'an, Sunnah, dan Ijma, serta Undang-Undang.

- a. Al-Qur'an

¹³ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah* (Yogyakarta: UII Press, 2004), 17.

¹⁴ Ahmad Wardi Muslih, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2010), 324.

Sewa-Menyewa diperbolehkan dalam Al-Qur'an. Hal itu secara tegas tercakup dalam Al-Qur'an.¹⁵

Q.S Al-Baqarah ayat 233:

وَأِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut kamu yang patut.”

Q.S Al-Qashash ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: Wahai bapakku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”

b. Hadist

أَعْطُوا الْجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

“Berikanlah upah pekerjaan sebelum keringatnya kering.”(H.R. Ibnu Majah).¹⁶

Hadits tersebut menegaskan bahwa dalam hal sewa, khususnya bagi mereka yang menggunakan jasa manusia untuk melakukan suatu pekerjaan, maka upah atau pembayarannya harus segera

¹⁵ Syaikh, Ariyadi, dan Norwili, *Fikih Muamalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*, (Yogyakarta: K-Media, 2020), 136-137.

¹⁶ *Ibid*, 147.

dibayar sebelum keringatnya kering, artinya dalam hal pembayaran upah harus segera dilakukan pembayarannya dan tanpa penundaan.

c. Ijma'

Ijarah telah diterima pada masa para sahabat karena bermanfaat bagi umat manusia. Kebolehan Ijarah dimaksudkan untuk meningkatkan kehidupan sosial di dalam komunitas. Beberapa orang memiliki uang tetapi tidak dapat bekerja, sementara yang lain memiliki energi tetapi kekurangan sumber daya. Melalui ijarah, keduanya dapat mengambil manfaat satu sama lain dan membantu orang lain.¹⁷

Ijma' adalah landasan hukum ijarah selain Al-Qur'an dan As-Sunnah. Para ahli hukum Islam telah menyetujui ijarah sejak zaman para sahabat hingga saat ini. Dalam kehidupan di dunia ini, ada individu yang kaya dan memiliki tempat tinggal, dan ada juga yang tunawisma. Penerimaan ijarah memungkinkan mereka yang tidak memiliki tempat tinggal untuk sementara menempati rumah kosong milik orang lain dengan imbalan berupa uang sewa yang telah disepakati kedua belah pihak.¹⁸

3. Rukun dan Syarat Ijarah

¹⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013). 116.

¹⁸ Ibid, 117.

a. Rukun Ijarah¹⁹

Sewa-menyewa umumnya dianggap sebagai transaksi yang sah jika memenuhi rukun dan syarat yang berlaku umum untuk transaksi lainnya. Sesuai dengan Jumhur Ulama ada empat rukun sewa-menyewa, yaitu:

1) Orang yang melakukan akad (*aqid*)

Yaitu pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa. Yang dimaksud dengan *mu'ajjir* adalah orang yang memberikan upah dan orang yang menyewakan item. Sedangkan orang yang menerima upah karena mengerjakan sesuatu dan yang menyewa dikenal sebagai *musta'jir*.

Kedua belah pihak dalam akad adalah orang-orang dewasa yang mampu membedakan yang benar dan yang salah serta cakap bertindak sesuai dengan hukum. Ijarah Untuk menghindari perselisihan, tersirat juga bahwa kedua belah pihak harus menyadari keunggulan produk yang dipertukarkan.

2) Ijab dan Qabul (*sighat*)

Ijab dan qabul dilakukan oleh kedua belah pihak dengan kata atau tanpa kata-kata dalam adat telah dianggap sebagai persetujuan. Kontrak adalah perjanjian yang dibuat

¹⁹ Heri Sudarso, *Bank dan Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi* (Yogyakarta: Ekonisia, 2015), 175.

antara Ijab dan Qabul oleh mereka yang telah mencapai kesadaran tamyiz/baligh dan pengetahuan tentang kata-kata yang diucapkan.

3) Upah (*ujrah*)

Menerima imbalan atau pembayaran untuk menggunakan produk atau pemakaian manfaat produk biasa disebut dengan Ujrah. Para pihak yang menyewakan properti, termasuk penyewa, mencapai kesepakatan atas biaya sewa setelah bertukar penawaran. Dalam sewa-menyewa, upah atau biaya sewa harus jelas, pasti, dan bernilai. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari perselisihan. Ujrah pada umumnya dilakukan pada saat akad, seperti pada jual beli dan sewa-menyewa.

4) Obyek Sewa-menyewa

Apabila barang-barang yang disewakan itu sah, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, atau kesusilaan, maka barang-barang itu memenuhi syarat sebagaimana maksud dari perjanjian sewa-menyewa.

b. Syarat Ijarah

Yang dimaksud dengan syarat-syarat sewa adalah segala sesuatu yang harus tertulis di dalam perjanjian, tetapi tidak serta-merta menunjuk semuanya sebagai syarat sewa. Al-ijarah secara umum dianggap sebagai transaksi yang sah jika memenuhi rukun

dan syarat yang berlaku untuk transaksi lainnya. Adapun syarat-syarat sewa-menyewa antara lain:²⁰

1) Para pihak yang melakukan akad

Pihak yang melakukan akad harus berakal sehat, cukup umur, dan telah mencapai pubertas.

2) Adanya kesanggupan para pihak

Para pihak mengungkapkan kesanggupannya untuk menandatangani perjanjian sewa guna usaha jika didalamnya terdapat ketentuan pemaksaan dalam suatu perjanjian yang tidak sah.

3) Objek sewa

Benda yang disewakan adalah benda yang menimbulkan perjanjian sewa guna usaha.

4) Upah/imbalan

Untuk mencegah ketidaksepakatan, upah dalam perjanjian sewa harus jelas, terperinci, dan sesuatu yang bernilai tinggi.

4. Macam-Macam Ijarah

Ijarah dapat diklasifikasikan menjadi dua kategori berdasarkan objeknya, yaitu:²¹

- a. Ijarah atas manfaat, dikenal dengan istilah sewa-menyewa.

²⁰ Rachmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2015), 162

²¹ Ahmad Wardi Muslih, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2010), 329-331.

Objek akad pada bagian pertama ijarah adalah manfaat dari suatu benda. Mengenai hukum ijarah, hukumnya adalah diperbolehkan mendapatkan keuntungan seperti rumah untuk tempat tinggal, toko dan kios untuk perdagangan, mobil untuk kendaraan atau angkutan, serta pakaian dan perhiasan untuk keperluan pribadi. Dan ada yang hukumnya haram jika barang yang disewakan dilarang oleh syariat Islam.

- b. Ijarah atas pekerjaan, dikenal dengan istilah upah-mengupah.

Tujuan akad dalam ijarah bagian kedua ini adalah untuk mengerjakan tugas atau amal seseorang. Ijarah dalam hal ini adalah akad untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Misalnya membangun rumah, membuat pakaian, memindahkan produk, memperbaiki kulkas atau mesin cuci, dan lain sebagainya.

5. Pembatalan dan Berakhirnya Akad Ijarah

Ijarah secara teori merupakan kesepakatan yang mengikat antara pihak-pihak yang terlibat. Dalam artian, setelah akad terjadi, kedua belah pihak wajib melaksanakan tanggung jawabnya, mendapatkan haknya, dan tidak dapat membatalkannya (*fasakh*) kecuali ada keadaan tertentu yang menurut hukum (*syara'*) dapat dijadikan alasan pembatalan.²²

Alasan-alasan berikut dapat mengakibatkan pembatalan akad ijarah:²³

- a. Meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad.

²² AH. Azharuddin Lathif, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: UIN Jakarta Press, 2005), 127.

²³ Ahmad Wardi Muslih, *Fiqh Muamalat* (Jakarta : Amzah, 2010), 338.

- b. Iqolah, atau pembatalan akad sesuai dengan kesepakatan antara para pihak.
- c. Barang-barang yang disewakan rusak, sehingga tidak bisa menyelesaikan ijarah.
- d. Masa tenggang akad ijarah telah berakhir.
- e. Terdapat udzur dari salah satu pihak.

Menurut Hanafiah, pelaku berhak memutuskan akad jika *Ma'qud 'alaih* maupun pelaku memiliki alasan terdapat udzur. Namun Jumhur Ulama menegaskan bahwa selama manfaat akad yang dimaksud, yaitu manfaatnya tidak hilang seluruhnya, maka akad ijarah tidak dapat dibatalkan dengan alasan apapun.

B. Sewa-Menyewa Menurut Hukum Positif

1. Pengertian Sewa-Menyewa

Pada Pasal 1548 sampai Pasal 1600 KUHPerdato mengatur tentang sewa-menyewa atau perjanjian sewa-menyewa. Sewa-menyewa dijelaskan dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai suatu perjanjian dengan mana satu pihak mengikatkan diri untuk memberikan akses suatu barang kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran sejumlah uang yang telah disepakati oleh para pihak.²⁴

²⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradya Paramita, 2009), 381.

Yahya Harahap menegaskan bahwa sewa-menyewa adalah perjanjian antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyediakan pihak penyewa dengan produk untuk disewa sehingga mereka dapat menikmatinya secara maksimal.²⁵ Menurut Wiryono Prodjodikoro, penyewaan barang mensyaratkan pemilik menyerahkan barang tersebut kepada orang lain agar dapat digunakan dan dinikmati hasilnya dengan syarat pemakai membayar biaya sewa kepada pemilik.²⁶

Menurut beberapa definisi di atas, sewa adalah perjanjian antara dua pihak yang menghasilkan kesepakatan tentang barang dan harga, diikuti dengan jangka waktu tertentu. Akibatnya, komoditas dan harga merupakan bagian terbesar dari persewaan.²⁷

2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa

Dalam bab VII Buku ke-III KUHPerdato mengatur tentang perjanjian sewa-menyewa meliputi pasal 1548 sampai 1600 yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa”. Sewa-menyewa memiliki kedudukan hukum berdasarkan Pasal 1548 KUH Perdata, yang mendefinisikannya sebagai perjanjian di mana satu pihak berkomitmen untuk memberikan pihak lain

²⁵ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), 220.

²⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu* (Bandung: Sumur, 1981), 190.

²⁷ *Ibid*, 207.

akses untuk barang dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran biaya yang kemudian dipenuhi pembayarannya.²⁸

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Sewa-Menyewa

a. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan²⁹

Hak dari pihak yang menyewakan adalah berhak atas pembayaran biaya sewa yang ditetapkan. Menurut Pasal 1550 KUH Perdata, orang yang menyewakan mempunyai tiga kewajiban yang harus dipenuhi, antara lain:

- 1) Mengantarkan barang sewaan kepada penyewa
- 2) Pemeliharaan barang yang disewa
- 3) Izinkan penyewa untuk menikmati barang yang disewa tanpa gangguan selama masa sewa.

b. Hak dan Kewajiban Penyewa³⁰

Hak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam kondisi baik. Sedangkan yang menjadi kewajiban pihak penyewa menurut ketentuan pasal 1560 KUHP, yaitu:

- 1) Memanfaatkan peralatan yang disewa seolah-olah milik sendiri
- 2) Bayar biaya sewa pada periode yang ditentukan.

4. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa

²⁸ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradya Paramita, 2009), 350.

²⁹ Rio Ch. Rondonuwu, "Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerdata", *Jurnal Elektronik Bagian Hukum Pidana Fakultas Hukum Unsrat*, Vol. VII No. 6, (2018), 9.

³⁰ *Ibid*, 10.

Mengenai hal-hal yang dapat mengakibatkan pembatalan atau berakhirnya sewa, antara lain:³¹

- a. Ditetapkan tanggal akhir sewa secara tertulis (Pasal 1570 KUHPerduta).

Sewa menyewa dengan sendirinya dan berakhir sesuai dengan batas waktu yang ditetapkan oleh para pihak, sebagaimana tercantum dalam klausula penghentian tertulis perjanjian sewa.

- b. Berakhir sebelum tenggat waktu yang disepakati secara lisan.

Menurut ketentuan Pasal 1571 KUHPerduta, suatu perjanjian sewa berakhir bukan karena berlalunya waktu, melainkan karena adanya pemberitahuan dari salah satu pihak yang hendak mengakhirinya, dengan memperhatikan waktu yang wajar menurut tradisi lokal.

- c. Setelah tanggal kedaluwarsa, sewa tidak dihentikan.

Secara umum dapat kita simpulkan bahwa penghentian berjalan sampai jangka waktu yang dianggap cocok, oleh kedua belah pihak, berupa perjanjian sewa-menyewa seperti ini.

C. Gadai Menurut Hukum Islam

1. Pengertian Gadai (*Rahn*)

Kontrak pinjaman yang dikenal sebagai "gadai" memberikan barang dagangan sebagai jaminan hutang. *Ar-Rahnu* adalah kata Arab untuk

³¹ Chairuman Pasabiru, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), 57.

"gadai". Etimologi *Ar-Rahnu* adalah "tetap dan abadi". Terminologi hukum positif mengacu pada akad *ar-rahn* sebagai agunan. *Ar-rahn* adalah cara bagi umat Islam untuk membantu satu sama lain dalam Islam tanpa menerima pembayaran apapun untuk dukungan mereka.³²

Para ahli memiliki interpretasi yang berbeda tentang apa arti gadai dalam terminologi. Sayyid Sabiq menyatakan bahwa menggadaikan adalah perbuatan menggunakan barang-barang milik yang berharga di mata pemberi pinjaman sebagai jaminan hutang, yang memungkinkan pemberi pinjaman untuk menagih semua atau sebagian dari pinjaman dari pihak yang berkepentingan. Ulama Syafi'i dan Hambali menafsirkan *rahn* dengan memperlakukan benda-benda berwujud (yakni benda) sebagai jaminan utang yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kewajiban jika debitur tidak mampu melakukannya.³³

Menurut definisi yang diberikan di atas, gadai (*rahn*) adalah proses penggunaan barang-barang dengan nilai barang sebagai jaminan hutang. Karena beberapa harta yang sebelumnya telah ditetapkan sebagai jaminan dan dapat digunakan untuk melunasi hutang jika tidak dapat dilunasi, maka seluruh atau sebagian dari hutang dapat disita. Gadai, dalam arti tertentu, mengacu pada pengurangan atau pembatasan. Dalam pengaturan gadai, kepemilikan dan tanggung jawab dibagi oleh kedua belah pihak. Pihak yang berhutang bertanggung jawab melunasi kewajibannya,

³² Zainuddin Ali, *Hukum Gadai Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 1.

³³ Rahma Amir, "Gadai Tanah Perspektif Ekonomi Islam", *Jurnal Muamalah*, Vol. V No. 1 (2015), 85.

sedangkan pihak yang memberikan pinjaman bertugas memastikan keutuhan barang jaminan. Penahanan barang jaminan dapat berakhir apabila pemberi gadai sudah melunasi hutangnya.³⁴

2. Dasar Hukum Gadai (*Rahn*)

Gadai (*rahn*) umumnya diperbolehkan dalam hukum Islam, yang diatur oleh Al-Qur'an, Sunnah, dan Ijma, serta Undang-Undang.³⁵

a. Al-Qur'an

Q.S Al-Baqarah ayat 283:

وَأِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مِمَّنْ بَوَّضَهُنَّ قُلُوبُهُنَّ مِنْ بَعْضِكُمْ بَعْضًا فَلَئِذٍ الَّذِي أُوتِئْنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا

الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ أَمٌّ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

“Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barangsiapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”³⁶

Para ulama fikih sepakat bahwa *ar-rahn* boleh dilakukan dalam perjalanan dan dalam keadaan hadir di lokasi asal barang jaminan yang dipegang secara langsung atau dalam penguasaan hukum. Artinya, meskipun tidak semua barang jaminan dapat

³⁴ Masmuah dan Sukresno, “*Tinjauan Yuridis Implementasi Gadai Syariah Pada Kantor Bank BRI Syariah Kudus*”, *Jurnal Sosial Dan Budaya*, Vol. 6 No. 1 (2013), 43.

³⁵ *Ibid*, 47.

³⁶ M. Ali, Al-Hafidz Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Terjemah Bulughul Maram Kitab Hukum-Hukum Islam*, (Surabaya: Mutiara Ilmu, 2011), 415.

ditahan atau dikelola oleh debitur secara langsung, namun ada cara penanganan yang dapat memastikan barang-barang tersebut berstatus *al-Marhun* (barang jaminan utang). Misalnya, apabila barang jaminan itu sepeda motor, maka yang dikuasai adalah surat Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB).

b. As-Sunnah

Kemudian Kitab Ar-Rahn berkata dalam sebuah HR. Bukhori bahwa:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

“Sesungguhnya Nabi saw membeli makanan secara tidak tunai dari seorang Yahudi dengan menggadaikan baju besinya.” (HR. Bukhari)³⁷

c. Ijma’

Akad Al-Qur'an dan Al-Hadis Gadai dikembangkan lebih lanjut oleh para fuqaha melalui ijtihad, dengan kesepakatan para ulama bahwa menggadaikan diperbolehkan dan para Ulama tidak pernah mempermasalahkan kualifikasinya maupun landasan hukumnya.³⁸

Selain itu, sesuai fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 25/DSNMUI/III/2002 tanggal 26 Juni 2002, diperbolehkan

³⁷ *Ibid*, 420.

³⁸ Masmuah dan Sukresno, “*Tinjauan Yuridis Implementasi Gadai Syariah Pada Kantor Bank BRI Syariah Kudus*”, *Jurnal Sosial Dan Budaya*, Vol. 6 No. 1 (2013), 50.

mendapatkan pinjaman dengan cara menggadaikan barang sebagai jaminan atas kewajiban yang diambil dalam bentuk *rahn*.³⁹ Ketentuan gadai syariah telah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional tahun 2002 tentang *rahn* sebagai berikut:⁴⁰

Pertama: **Hukum**

Bahwa pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai barang jaminan hutang dalam bentuk *Rahn* dibolehkan dengan ketentuan sebagai berikut.

Kedua: **Ketentuan Umum**

- 1) *Murtahin* (penerima barang) mempunyai hak untuk menahan *Marhun* (barang) sampai semua hutang *Rahin* (yang menyerahkan barang) dilunasi.
- 2) *Marhun* dan manfaatnya tetap menjadi milik *Rahin*. Pada prinsipnya, *Marhun* tidak boleh dimanfaatkan oleh *Murtahin* kecuali seizin *Rahin*, dengan tidak mengurangi nilai *Marhun* dan pemanfaatannya itu sekedar mengganti biaya pemeliharaan dan perawatannya.
- 3) Pemeliharaan dan penyimpanan *marhun* pada dasarnya menjadi kewajiban *Rahin*, namun dapat dilakukan juga oleh *Murtahin*, sedangkan biaya dan pemeliharaan penyimpanan tetap menjadi kewajiban *Rahin*.

³⁹ DSN-MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional* (Ciputat: CV. Gaung Persada, 2006), 154.

⁴⁰ Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*.

- 4) Besar biaya pemeliharaan dan penyimpanan *Marhun* tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlah pinjaman.
- 5) Penjualan *Marhun*
 - a) Apabila jatuh tempo, *Murtahin* harus memperingatkan *Rahin* untuk segera melunasi hutangnya.
 - b) Apabila *Rahin* tetap tidak dapat melunasi hutangnya, maka *Marhun* dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai dengan syariah.
 - c) Hasil penjualan *Marhun* digunakan untuk melunasi hutang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan. Kelebihan hasil penjualan menjadi milik *Rahin* dan kekurangannya menjadi kewajiban *Rahin*.

3. Rukun dan Syarat Gadai (*Rahn*)

Empat komponen pembentuk gadai: *rahin*, *murtahin*, *marhun*, dan *marhun bih*. Barang yang digadaikan untuk menjamin hutang disebut *marhun* atau *rahn*, dan hutang itu sendiri disebut *marhun bih*. *Rahin* yang menggadaikan, *Murtahin* yang menerima gadai. Rukun gadai dalam Pasal 329 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) antara lain⁴¹:

- a. Ijab dan qabul (*sighat*).
- b. Orang yang menggadaikan (*rahin*).
- c. Orang yang menerima gadai (*murtahin*).

⁴¹ Zainudin dan Muhammad Jamhari, *Muamalah dan Akhlaq* (Bandung: Pustaka Setia, 1999), 27.

- d. Objek yang digadaikan (*marhun*).
- e. Hutang (*marhun bih*).

Selain itu ada syarat gadai atau rahn, antara lain:⁴²

- a. Syarat *aqid* (yang terikat akad).

Yakni mampu membelanjakan harta dan dalam hal ini sadar akan urusan gadai, adalah ahli tasharuf. Serta harus mahir dibidang hukum. Mayoritas akademisi percaya bahwa hanya mereka yang memiliki baliq dan kebijaksanaan yang memiliki kapasitas untuk bertindak sesuai hukum.

- b. Syarat *sighat* (lafadz).

Lafadz ijab qabul dapat dilakukan secara lisan atau tertulis, tetapi yang penting bahwa itu mengungkapkan keinginan untuk perjanjian gadai.

- c. Syarat *marhun bih* (hutang).

Adalah pihak yang wajib dikembalikan kepada pihak yang terhutang perikatan, utang dapat dilunasi dengan jaminan itu, dan utang itu bersifat tegas dan pasti.

- d. Syarat *mahrin* (barang yang digadaikan).

Sebelum jaminan hutang harus dipenuhi, kondisi barang harus tidak rusak.

4. Hak dan Kewajiban Gadai (*Murtahin dan Rahin*)

⁴² Ibid, 36.

- a. Hak Penerima Gadai (*Murtahin*)⁴³
 - 1) Biaya administrasi yang telah dibayarkan dan dikeluarkan untuk menjaga keamanan harta yang digadaikan diberikan kepada pegadaian.
 - 2) Marhun boleh ditahan oleh *Murtahin* sampai semua piutang lunas.
 - 3) Jika *rahin* tidak mampu membayar akad pada saat jatuh tempo, pegadaian berwenang untuk menjual marhun tersebut. *Marhun bih* dibayar kembali sebagian dari hasil penjualan, dan sisanya diberikan kepada *rahin*.
- b. Kewajiban Penerima Gadai (*Murtahin*)⁴⁴
 - 1) Jika ada kerugian atau penurunan harga marhun karena kecerobohan, *Murtahin* bertanggung jawab.
 - 2) *Murtahin* tidak diperkenankan mengambil keuntungan pribadi dari barang yang digadaikan.
 - 3) Sebelum melakukan pelelangan, *Murtahin* wajib memberitahu *Rahin*.
- c. Hak Pemberi Gadai (*Rahin*)⁴⁵
 - 1) Pemberi gadai (*rahin*) berhak atas bantuan keuangan dan/atau jasa pengamanan.

⁴³ Pamonaran Mahanaar, "Implementasi Gadai Syariah (*Rahn*) Untuk Menunjang Perekonomian Masyarakat di Indonesia", *Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi*, Vol. 10 No. 2 (2019), 102.

⁴⁴ *Ibid*, 103.

⁴⁵ Zainudin Ali, *Hukum Gadai Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 40.

- 2) *Rahin* berhak menuntut kembali barang yang digadaikan ketika kewajiban itu telah dilunasi.
 - 3) *Rahin* berhak mengajukan tuntutan atas kerugian dan hilangnya harta benda yang digadaikan.
 - 4) Setelah dikurangi biaya pinjaman dan biaya lainnya, *Rahin* berhak atas sisa pendapatan dari penjualan aset yang digadaikan.
 - 5) Jika ada penyalahgunaan properti yang dijamin, *Rahin* memiliki hak untuk meminta pengembaliannya.
- d. Kewajiban Pemberi Gadai (*Rahin*)
- 1) *Rahin* harus membayar *marhun bih* yang diterima pada periode tertentu, bersama dengan biaya lain yang disepakati.
 - 2) *Rahin* diharuskan untuk merelakan penjualan *Mahrhun* jika tidak mampu membayar utangnya dalam jangka waktu yang ditentukan.

5. Berakhirnya Akad Gadai (*Rahn*)

Berakhirnya atau hapusnya *rahn* disebabkan karena beberapa hal, seperti melunasi hutang, menerima hibah, dan lain sebagainya. Berikut adalah faktor-faktor yang menyebabkan berakhirnya akad *rahn*:⁴⁶

- a. *Marhun* diserahkan ke pemiliknya (*rahin*). Karena *marhun* adalah jaminan utang, maka setelah *marhun* diberikan kepada pemilik

⁴⁶ Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia* (Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan IAIN Raden Intan Lampung, 2015), 242.

(*rahin*), tidak ada jaminan lagi. Selain itu, berakhirnya akad *rahn* apabila *murtahin* meminjamkan *marhun* tanpa adanya izin *rahin* kepada *rahin* sendiri maupun orang lain.

- b. *Marhun bih* telah dilunasi oleh *rahin*.
- c. *Marhun* dijual secara paksa. *Rahin* boleh menjual barang-barang jaminan atas perintah hakim jika utangnya sudah jatuh tempo dan *Rahin* tidak mampu membayarnya. Properti *rahin* akan dilelang oleh hakim untuk melunasi utangnya jika *rahin* tidak mau menjualnya. Maka dari itu perjanjian akad gadai berakhir karena utang telah dilunasi.
- d. *Murtahin* membebaskan utang dengan berbagai cara, antara lain dengan mengalihkannya kepada orang lain (*hiwalah*).
- e. Dibatalkannya akad gadai oleh *murtahin* tanpa izin *rahin*. Namun, jika yang membatalkan pihak *rahin*, maka akad gadai tersebut tetap berlaku dan tetap sah.
- f. Gadai berakhir apabila meninggalnya atau pailitnya *rahin* sebelum *marhun* dikuasai oleh *murtahin*, atau *rahin* ditagih hutang oleh pihak lain. *Rahin* dilarang melaksanakan akad karena dipenjara atau sakit berat, yang membuatnya tidak dapat menyelesaikan akad.
- g. Menurut para ulama berakhirnya atau hapusnya akad gadai apabila barang yang digadaikan rusak.

- h. Jika *rahin* atau *murtahin* menyewakan, menghibahkan, shadaqah, atau menjual jaminan kepada orang lain dengan persetujuan para pihak, maka akad gadai berakhir.

6. Pemanfaatan Barang Gadai (*Rahn*)

Pada dasarnya baik pemilik maupun pegadaian tidak boleh mengambil keuntungan dari barang yang digadaikan. Hal ini karena produk hanya berfungsi sebagai jaminan pinjaman dan merupakan persyaratan bagi penerima. Namun, itu hanya dapat digunakan jika semua pihak yang terlibat memberikan persetujuan boleh dimanfaatkan. Akan tetapi, barang yang digadaikan hanya dapat diklaim jika barang tersebut dalam keadaan baik atau memiliki kualitas yang unik yang membuatnya berharga, bukan apakah barang tersebut digunakan atau menghasilkan keuntungan.⁴⁷

Sebagai pemilik barang yang digadaikan, *Murtahin* hanya boleh menyimpan barang yang digadaikan, tetapi tidak boleh menggunakan atau mengambil keuntungan. Sebagai pemilik jika barang yang digadaikan itu terjual dan menghasilkan hasil, maka hasil itu untuknya. Oleh karena itu, diupayakan agar dalam perjanjian gadai terdapat klausul-klausul yang berlaku jika pegadaian meminta izin untuk menggunakan barang yang digadaikan dan hasilnya akan milik bersama. Pegadaian berhak menahan benda itu sampai orang yang menggadaikannya melunasi utang-utangnya. Pegadaian dapat memberitahukan kepada pihak yang

⁴⁷ Siah Khosyi'ah, *Fiqh Muamalah Perbandingan* (Bandung: Pustaka Setia, 2014), 193.

berwajib jika pegadaian lalai memenuhi kewajiban tersebut pada saat jatuh tempo. Kemudian pihak yang berwajib memberikan barang gadai kepadanya. Apabila hal itu tidak ditanggapi, maka pihak yang berwajib memperingatkannya untuk menjawab jika menerima tawaran untuk menjual barang gadai.⁴⁸

Selain ulama Hanabillah, Jumhur ulama fiqh berpendapat bahwa penerima gadai tidak boleh memanfaatkan barang jaminan itu, karena dia tidak sepenuhnya memiliki objek tersebut. Hanya sebagai jaminan atas piutang yang ditawarkannya, pemegang agunan mempunyai hak tagih atas barang-barang itu, dan apabila *rahn* atau pihak yang memberi gadai tidak mampu melunasi hutangnya saat jatuh tempo, maka *murtahin* atau pihak penerima gadai boleh menjual barang tersebut untuk melunasi hutangnya.⁴⁹

Akan tetapi, sebagian ulama Hanafiyah membolehkannya dengan syarat pemilik barang mengizinkan pemegang gadai untuk menggunakan barang tersebut selama berada dalam penguasaannya. Karena pemegang gadai dapat memanfaatkan barang itu tanpa batasan jika mereka memiliki wewenang atau izin untuk itu. Menurut ulama Hanabilah, jika hewan yang dijadikan barang jaminan, maka pemegang barang gadai berhak

⁴⁸ Nasruddin Yusur, "Pemanfaatan Barang Gadaian dalam Perspektif Hukum Islam", *Jurnal Ilmiah*, Vol. 4 No. 2, (2006), 12.

⁴⁹ Mahmudi, "Pemikiran Ulama Hanafiyah Tentang Pemanfaatan Barang Gadai", *Jurnal Hukum Bisnis Islam*, Vol. 3 No. 1 (2013), 530.

mengambil susunya dan memanfaatkannya sebanding dengan biaya pemeliharaan yang dikeluarkan oleh pemegang barang gadai.⁵⁰

D. Gadai Menurut Hukum Positif

1. Pengertian Gadai

Menurut Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1150, gadai adalah hak yang diperoleh kreditur atas suatu benda bergerak yang diberikan kepadanya oleh seorang debitur atau oleh orang lain yang bertindak atas namanya, dan yang memberi wewenang kepada kreditur untuk mengambil pembayaran barang tersebut didahulukan dari kreditur lain, kecuali biaya pelelangan barang dan biaya yang dikeluarkan untuk menyimpannya setelah barang itu digadaikan. Selain itu, *rahn* atau gadai, didefinisikan dalam KHES pasal 20 ayat 14 sebagai pemberi pinjaman yang mengambil barang milik peminjam sebagai jaminan.⁵¹

Gadai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1150 KUHPerdata sangat lengkap, tidak hanya mengatur tentang pembebanan barang yang digadaikan, tetapi juga tentang kuasa kreditur untuk menuntut pembayaran dan mengatur eksekusi barang yang digadaikan dalam hal debitur lalai dalam menjalankan tanggung jawabnya.⁵²

⁵⁰ Ibid, 536.

⁵¹ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta: Sinar Garafika, 2009), 105.

⁵² Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), 34.

Dalam konteks yang berbeda, gadai adalah suatu perjanjian antara pemberi gadai dan penerima gadai dimana ada kesepakatan antara kedua belah pihak untuk menyerahkan barang bergerak sebagai jaminan pelunasan pinjaman uang. Barang-barang yang dijanjikan oleh pemberi gadai kepada penerima gadai dapat dijual secara lelang untuk melunasi utangnya jika pemberi gadai lalai dalam memenuhi perikatannya.⁵³

2. Dasar Hukum Gadai

Pasal 1150–1160 KUH Perdata menjadi dasar hukum gadai. Dan khususnya, POJK NO 31/POJK.05/2016 mengatur tentang usaha pegadaian.⁵⁴

Berikut adalah dasar hukum gadai menurut peraturan perundang-undangan:

- a. Dari Buku II KUHPerdata Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160.
- b. Peraturan Pemerintah No.7 Tahun 1969 Tentang Perusahaan Jawatan Pegadaian.
- c. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1970 merevisi Peraturan Pemerintah No. 7 Tahun 1969 Tentang Perusahaan Jawatan Pegadaian.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2000 Tentang Perusahaan Umum (Perum) Pegadaian.

3. Subjek Hukum Gadai

⁵³ Ibid, 35.

⁵⁴ Suparji, *Jaminan Kebendaan dalam Pembiayaan* (Jakarta: UAI Press, 2020), 15.

Pihak-pihak yang terlibat dalam penyusunan perjanjian gadai yang terdiri dari dua pihak inilah yang menjadi subjek hukum gadai, antara lain:⁵⁵

- a. Penyedia jaminan gadai sering disebut sebagai pemberi gadai (*pandgever*).
- b. Orang yang diberi jaminan gadai sering disebut sebagai penerima gadai (*pandnemer*).

Barang gadai dalam hal ini berada di bawah kekuasaan penerima gadai, disebut juga pegadaian (pemegang gadai). Namun apabila pihak yang menggadaikan dan yang menerimanya bersepakat untuk menyerahkan kebendaan yang digadaikan kepada pihak ketiga melakukannya, maka perjanjian gadai tersebut sah. Ketentuan ini berdasarkan Pasal 1152 Ayat 1 KUH Perdata.

Perseorangan, persekutuan, atau badan usaha yang memberikan barang bergerak kepada pegadaian sebagai jaminan atau jaminan pelunasan utang orang lain atau dirinya sendiri disebut pemberi gadai. Demikian pula penerima gadai dapat berupa perseorangan, persekutuan, atau badan hukum lain yang bersedia mengambil barang pribadi pemberi gadai sebagai jaminan atau sebagai alat pembayaran utang.

4. Objek Hukum Gadai

Pasal 504 KUH Perdata menjelaskan bahwa benda itu harus terdiri dari:⁵⁶

⁵⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), 117.

- a. Benda yang berwujud, dan
- b. Benda yang tidak berwujud. Misalnya hak tagih dan kepemilikan benda tidak berwujud.

Menurut Pasal 505 KUHPerdara benda berwujud dan tidak berwujud terbagi menjadi dua, yaitu benda bergerak dan benda tak bergerak. Pada umumnya, benda tak bergerak adalah tanah. Akibatnya, ketentuan pasal tersebut dipindahkan dari KUHPerdara ke Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Maka dari itu, saat ini hanya ada ketentuan dalam KUHPerdara yang mengatur tentang benda bergerak daripada aturan yang mengatur tentang benda tak bergerak.

5. Hapusnya Gadai

Pasal 1152 KUH Perdata berisi aturan yang mengatur tentang hapusnya gadai. Pasal tersebut menjelaskan bahwa untuk barang bergerak yang berwujud, batalnya gadai terjadi pada saat barang yang digadaikan dikembalikan kepada pemberi gadai. Hal lain yang dapat menyebabkan hapusnya gadai dijelaskan dalam Pasal 1159 KUH Perdata. Dalam pasal ini, perikatan batal setelah perjanjian pokok diselesaikan.⁵⁷

Adanya hak gadai ditentukan dengan adanya perjanjian prinsip atau perjanjian pendahulu yang menjadi dasar suatu perjanjian penjaminan, sesuai dengan sifat perjanjian penjaminan yang merupakan jaminan

⁵⁶ G. Kartasapoetra dan R.G.Kartasapoetra, *Pembahasan Hukum Benda, Hipotik dan Warisan* (Jakarta: Bumi Aksara, 1990), 12.

⁵⁷ Kartini Muljdi dan Gunawan Widjaja, *Hak Istimewa, Gadai, dan Hipotek* (Jakarta: Kencana, 2007), 199.

accessoir. Menurut aturan Pasal 1381 KUH Perdata, perjanjian (perikatan) hapus karena salah satu dari empat alasan, yaitu: pelunasan, perjumpaan utang (*dispensasi*), pembaharuan utang (*novasi*), atau pembebasan utang. Terjadinya penyalahgunaan barang atau barang yang digadaikan oleh kreditur (pemegang gadai) ketentuan ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1159 KUH Perdata merupakan sebab lain yang dapat mengakibatkan batalnya hak gadai selain alasan hapusnya hak gadai yang telah ada.⁵⁸

6. Pemanfaatan Barang Gadai

Pemanfaatan barang gadai menurut ketentuan hukum perdata harus ada kesepakatan antara kedua belah pihak, menimbang bahwa perjanjian gadai merupakan keinginan bersama untuk menjalin hubungan hukum antara satu dengan yang lain. Pengertian gadai dalam KUHP pada hakekatnya adalah “jaminan utang sejumlah uang yang dipinjam dengan kedudukannya sebagai jaminan” (pasal 1150). Barang tersebut kemudian harus berada di bawah kendali pegadaian; namun, penyerahan dapat berupa pengalihan hak kepemilikan dalam perwalian, yang juga dikenal sebagai *Fiduciary Eigendom Overdracht*.⁵⁹

Gadai tidak termasuk penjualan hak pakai hasil atau hak pakai hasil lainnya; melainkan suatu perjanjian dengan syarat-syarat sebagai jaminan (pasal 1150). Bahkan jika memanfaatkan barang-barang tersebut dapat

⁵⁸ Hartono, *Hukum Jaminan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), 22.

⁵⁹ Hani Sholihah dan Anna Ramadhiana, “Pemanfaatan Barang Gadai Ditinjau dari Hukum Islam dan Hukum Perdata Indonesia”, *Journal for Islamic Studies*, Vol. 2 No. 2 (2019), 30.

merusak produk gadai tidak menjadikan utang pegadai lunas namun, pegadaian harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut. Sebenarnya, lembaga pegadaian Indonesia tunduk pada KUHPerdara, barang yang dapat digadaikan adalah barang yang dapat disimpan di pegadaian. Hal ini menunjukkan bahwa barang yang digadaikan ditahan sebagai barang jaminan dan tidak digunakan. Karena gadai hanya mengacu pada benda bergerak menurut KUHPerdara Indonesia, baik pemberi gadai maupun penerima gadai tidak boleh memanfaatkan barang yang digadaikan. Hal ini berkaitan dengan gagasan menggadaikan harta benda yang ditetapkan sebagai barang jaminan.⁶⁰

⁶⁰ Ibid, 32.