

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Sewa Menyewa Dalam Islam (Ijarah)

##### 1. Pengertian Sewa Menyewa (Ijarah)

Sewa menyewa terdapat kesepakatan diantara dua belah pihak, salah satu pihak menyetujui untuk membayar jumlah yang telah disepakati sebelumnya sebagai kompensasi untuk menggunakan properti milik pihak lain yang digunakan dalam jangka waktu yang disepakati. Dalam konteks bahasa Arab, istilah yang digunakan untuk menyebut konsep ini adalah “*al-Ijarah*”, yang mengacu pada suatu bentuk kontrak di mana keuntungan diperoleh melalui pembayaran sejumlah uang tertentu. *Al-ijarah* asalnya dari kata *الأجر* yang berarti *العوض* bermakna ganti dan upah. Ijarah juga memiliki arti menjual manfaat ( *المنفعة بيع* ) karena yang dijual bukan benda tetapi manfaatnya. Contohnya sewa menyewa yang terjadi pada lahan pertanian. Pada sewa menyewa tersebut penyewa memiliki hak untuk mengolah lahan pertanian yang disewanya, hal ini berdasarkan perjanjian atau kesepakatan diantara pemilik dan penyewa lahan pertanian.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Abd Misno, *Fiqh Muamalah A-Maaliyah: Hukum Ekonomi dan Bisnis Syariah* (Yogyakarta: CV. Bintang Semester Media, 2022), 153.

Berdasarkan pengertian dari Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSB/MUI/IV/2000, Ijarah merupakan akad yang memindahkan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah. Namun, akad ini tidak disertai dengan pemindahan kepemilikan barang, sehingga dalam ijarah hanya terjadi pemindahan hak guna dari menyewakan kepada penyewa tanpa perubahan kepemilikan.<sup>19</sup> Sedangkan pada Pasal 20 ayat (9) KHES Buku II menjelaskan bahwa ijarah yaitu sewa menyewa barang untuk jangka waktu tertentu dengan kompensasi pembayaran.

Para ulama' menyatakan bahwa, yang dimaksud ijarah adalah *isti'jar* yang artinya akad berpindahnya hak atas manfaat barang atau jasa yang diberikan dengan imbalan atau upah (*ujrah*), makna yang substansinya berbeda-beda, sebagaimana makna ijarah dibawah ini:<sup>20</sup>

- 1) Menurut Ulama Syafi'iyah, secara istilah, ijarah adalah akad untuk memperoleh manfaat yang diketahui, ditentukan dan diperbolehkan, dengan imbalan atau upah (*ujrah*) yang telah disepakati.
- 2) Menurut Ulama Malikiah dan Hanabilah, ijarah merupakan perjanjian untuk mengalihkan hak guna atas suatu barang atau jasa yang diperbolehkan, dalam jangka waktu yang telah ditentukan, dengan imbalan berupa upah atau kompensasi (*ujrah*).<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 68.

<sup>20</sup> Taqiyuddin Abu Bakar bin Muhammad, *Kifayah Al-Akhyar fi Hilli Ghayah AlIkhhisar* (Surabaya: Dar Al-ilm, 2012), 249

<sup>21</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 114

- 3) Menurut Umar Abdullah Kamil ada 3 makna ijarah secara istilah. Dalam kitab Hasiyah Ibnu Abidin, ulama Hanafi menjelaskan bahwa akad ijarah merupakan perjanjian atas manfaat dengan imbalan atau upah (*ujrah*). Secara istilah, ijarah merupakan akad jual-beli manfaat yang telah ditentukan dengan imbalah (*ujrah*) yang jelas. Arti lain ialah perpindahannya hak guna dengan adanya *ujrah* (imbalan).<sup>22</sup>

Berdasarkan beberapa definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa ijarah atau sewa menyewa yaitu perjanjian diantara dua belah pihak yang terkait dengan penggunaan dan pengambilan kegunaan suatu barang ataupun jasa. Pada perjanjian ijarah, barang yang disewa tetap dimiliki oleh pemiliknya dan tidak berkurang secara fisik. Yang berpindah hanyalah manfaat atau hak penggunaan atas barang tersebut kepada penyewa selama periode sewa yang telah disepakati. Ini berarti bahwa pemilik barang tetap mempertahankan kepemilikan fisik atas barang tersebut, sementara penyewa mendapatkan manfaat dari penggunaannya sesuai dengan perjanjian sewa yang sudah ditetapkan.

## 2. Dasar Hukum Sewa Menyewa (Ijarah)

### 1) Al-Qur'an

Surat Q.S. Al-Qasas:26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ (٢٦)

---

<sup>22</sup> Umar Abdullah Kamil, *Fiqh Muamalah Keuangan Kontemporer*, terj. Tim Penerjemah (Jakarta: Pustaka Arafah, 2010), 78–79.

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

Ayat ini menceritakan perjalanan yang dilakukan Nabi Musa AS ketika bertemu dengan kedua putri Nabi Ishak AS, salah seorang dari putri Nabi Ishak AS meminta agar Nabi Musa AS di Isti’jar (disewa tenaganya/jasanya) untuk mengembalakan domba. Ayat ini menunjukkan keabsahan kontrak ijarah dengan menggambarkan proses sewa menyewa jasa seseorang serta tata cara pembayaran upahnya.<sup>23</sup>

## 2) Hadits

عن جا بن عبدالله قال رسول الله صلى الله عليه وسلم من كانت له

أرض فليزرعها فإن لم يزرعها فليزرعها أخاه [رواه مسلم , رقم ١٥٣٦]

Artinya: Dari Jabir bin Abdillah RA ia berkata: Rasulullah Saw. Bersabda: Barang siapa memiliki tanah, hendaklah ia menanaminya atau memberikannya kepada saudaranya. Jika ia menolak, tahanlah tanah tersebut.” (HR. Muslim. No.1536).<sup>24</sup>

<sup>23</sup> Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 122.

<sup>24</sup> Abdul Qoyum dkk., *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam* (Jakarta: Departemen Ekonomi dan Keuangan Syariah-Bank Indonesia, 2021), 297.

### 3) Ijma'

Pada masa sahabat, ulama besar islam telah berijma' bahwasannya ijarah diperbolehkan karena manfaatnya yang bisa dirasakan oleh manusia. Segala sesuatu yang memberikan kemanfaatan dianggap baik dan halal. Tidak ada ulama yang melarang mengenai kesepakatan tersebut, sebagaimana yang disampaikan oleh Sayyid Sabiq: "Dan atas itu disyariatkannya sewa menyewa umat islam sepakat, tidak akan dianggap pendapat seseorang berbeda dari kesepakatan Ijma' dari ulama' tersebut", karena dalam ijarah itu hanya memindahkan kemanfaatan benda tidak untuk kepemilikannya. Tujuan dibolehkannya ijarah atau penyewaan dalam Islam yaitu untuk memberikan kemudahan bagi umat dalam menjalani kehidupan sehari-hari. Dalam situasi di mana seseorang memiliki uang tetapi tidak memiliki pekerjaan, sedangkan di pihak lain yang membutuhkan uang dan memiliki tenaga, ijarah dapat menjadi solusi yang menguntungkan bagi keduanya.<sup>25</sup>

Dengan melakukan ijarah, pihak yang memiliki uang dapat menyewa jasa atau tenaga dari pihak yang membutuhkan uang. Dalam hal ini, pihak yang menyewakan jasanya mendapatkan penghasilan atau Imbalan yang dapat digunakan untuk mencukupi kebutuhan hidupnya, sementara pihak yang menyewa jasa memperoleh manfaat dari tenaga atau jasa yang disewa.

---

<sup>25</sup> Mahmudatus Sa'diyah, *Fiqh Muamalah II Teori dan Praktik* (Jepara: Unisnu Press, 2019), 74.

### 3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa (Ijarah)

Perjanjian sewa menyewa memiliki beberapa rukun yang wajib dipenuhi, yaitu adanya kedua belah pihak sebagai subjek hukum (penyewa dan pemilik barang), keberadaan barang yang disewakan, serta adanya pernyataan kesepakatan atau ijab kabul dari masing-masing pihak. Ijarah hanya memiliki satu rukun menurut ulama mazhab Hanafi, yaitu adanya *ijab* (pernyataan menyewakan) dan *qabul* (persetujuan atas sewa menyewa). Sedangkan, menurut pendapat jumhur ulama, rukun ijarah ada empat yaitu :<sup>26</sup>

- a) Muta'qidan yaitu dua orang yang bertransaksi. *Mu'jir* yaitu orang yang menyewakan (pemilik) dan *Musta'jir* yaitu orang yang menyewa (penyewa), masing-masing muta'qidan Harus memenuhi beberapa syarat, antara lain memiliki kecakapan dalam menjalankan akad, tidak mengalami gangguan jiwa, bertindak atas kehendak sendiri, tidak termasuk orang yang dilarang mengelola hartanya (mahjur), serta tidak berada di bawah paksaan pihak lain.
- b) Sighat (ijab dan qabul), Sighat dalam sewa menyewa adalah setiap bentuk ucapan atau pernyataan yang menandakan kesepakatan antara kedua belah pihak dapat digunakan. Sighat tidak harus diucapkan menggunakan kata-kata tertentu, yang terpenting adalah adanya kerelaan dan tidak ada paksaan di antara kedua pihak.
- c) Ma'qud 'alayh (adanya manfaat penyewaaan), artinya manfaat dari barang yang disewakan serta pembayaran sewa berfungsi untuk

---

<sup>26</sup> Idri, Hadis Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi (Jakarta: Kencana, 2017), 235-237.

imbalan atau kompensasi atas manfaat dari objek sewa menyewa (barang).

- d) Sewa/imbalan, syaratnya antara lain besaran imbalan harus sudah ditentukan dengan jelas, dan penerimaan barang yang disewakan disertai dengan pembayaran uang sewa.<sup>27</sup>

Syarat sah dari perjanjian sewa menyewa yaitu antara lain:

1. *Mukjir* (pemilik) dan *mustakjir* (penyewa) sudah *tamyiz* usianya kira-kira 7 tahun, memiliki akal sehat serta tidak ditaruh dibawah pengampunan.<sup>28</sup>
  2. Pemilik sah barang sewaan, wali, atau pihak yang menerima wasiat (*washiy*) untuk bertindak sebagai wali disebut *Mukjir*.
  3. Setiap pihak bersedia dengan sukarela untuk melaksanakan perjanjian sewa menyewa (tidak boleh mengandung paksaan).
- Syarat ini sejalan dengan firman Allah SWT dalam Surah An-Nisa' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ

تَرَاضٍ مِّنْكُمْ 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

<sup>27</sup> Ibid.,

<sup>28</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqh Muamalat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), 95

kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”

4. Objek yang disepakati harus jelas dan transparan.
5. Obyek sewa menyewa harus dapat dipakai sesuai dengan tujuan penggunaannya atau memiliki nilai manfaat.
6. Obyek sewa menyewa harus dapat diserahkan kepada penyewa.
7. Manfaat dari obyek yang diperjanjikan harus sesuai dengan ketentuan agama.
8. Harus terdapat kejelasan terkait durasi penyewaan serta harga sewa barang tersebut.<sup>29</sup>

Apabila rukun dan syarat yang ditetapkan sudah terpenuhi semua, Dengan demikian, akad ijarah (sewa menyewa) akan sah dan memiliki kekuatan hukum. Dalam konteks hukum, hal ini berarti bahwa perjanjian tersebut diakui sebagai kontrak yang sah dan bersifat mengikat antara kedua belah pihak yang terlibat. Namun, penting untuk dipahami bahwa sahnya perjanjian tersebut juga membawa konsekuensi yuridis yang mengharuskan pelaksanaan perjanjian tersebut dengan iktikad baik. Artinya, setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian memiliki kewajiban untuk memenuhi komitmen dan kesepakatan yang telah disetujui dalam perjanjian tersebut.

---

<sup>29</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 233



## B. Gadai Menurut Hukum Islam (*Rahn*)

### 1. Pengertian Gadai (*Rahn*)

Secara etimologis, *ar-rahn* yaitu *Assubuutu wa Dawamu* yang berarti kekal serta abadi atau *al-Habsu wa Luzumu* berarti keharusan serta pengekanan dan juga bisa berarti jaminan.<sup>30</sup> Sedangkan para ulama fiqh, secara terminologi mengartikan *rahn* sebagai jaminan atas suatu utang, yaitu suatu harta fisik yang dapat digunakan untuk melunasi suatu utang apabila debitur tidak sanggup melunasi utangnya.<sup>31</sup> Para ulama juga mendefinisikan *rahn*, yaitu menurut Sayyid Sabiq, *Rahn* yaitu suatu barang menjadi jaminan atas suatu hutang, yang memiliki nilai harta dalam arti *syara'*, sehingga yang bersangkutan dapat menarik hutang.<sup>32</sup> Mazhab Syafii dan mazhab Hambali dalam pengertian akad mengartikan *rahn*, yakni suatu barang jaminan apabila debitur belum mampu membayar utangnya sebagai pembayar utang atas suatu hutang. Sedangkan menurut pemikiran Maliki, *rahn* diartikan sebagai harta yang pemiliknya gunakan untuk agunan utang wajib. Di kalangan ulama Hanafi, *rahn* berarti menjadikan barang untuk agunan hak (piutang) yang bisa dipergunakan untuk membayar hak itu baik seluruhnya maupun sebagiannya.<sup>33</sup> *Rahn* atau gadai merupakan jaminan kepada pemberi utang atas penguasaan barang milik peminjam, dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 20 ayat 14.

---

<sup>30</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk., *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), 265.

<sup>31</sup> Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2017), 198.

<sup>32</sup> Abdul Ghofur Ansori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), 123.

<sup>33</sup> Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 132.

Sebagaimana dijelaskan di atas, ar-rahn menggunakan harta untuk mengamankan utangnya. Dengan demikian, penjaminan berkaitan erat dengan utang dan piutang yang dihasilkannya. Pemberian utang adalah pekerjaan yang baik untuk membantu orang-orang yang keadaannya sulit dan tidak punya uang. Namun, untuk menambah ketenangan pikiran, penerima pinjaman menjamin akan melunasi. Untuk mencapai tujuan tersebut, kreditur dapat meminta agunan berupa barang-barang berharga.<sup>34</sup>

## 2. Dasar Hukum Gadai (*Rahn*)

Akad rahn yang dibahas oleh para ulama fikih berdasarkan Al-quran dan

Sunnah Rasulullah SAW.

### 1) Al-Qur'an

Surah Al-Baqarah ayat 283

﴿وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي  
أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكُنُوا الشَّاهِدَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آتِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ  
عَلِيمٌ (٢٨٣)﴾

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 orang yang berpiutang), akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian

<sup>34</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk., *Fiqih Muamalat* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), 265.

yang lain maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah tuhan nya”. (QS. Al-Baqarah:283).<sup>35</sup>

## 2) Hadis

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى

طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ، وَرَهْنَهُ دِرْعَهُ

Artinya: “Dari Aisyah ra. Sesungguhnya Nabi Saw. Pernah membeli makanan dari seorang Yahudi dengan berutang dengan tempo tertentu, Beliau menjadikan baju perangnya sebagai jaminan utang.”<sup>36</sup>

## 3) Ijma’

Para ulama sepakat bahwa akad gadai (*rahn*) hukumnya mubah (diperbolehkan) dan tidak terdapat perbedaan pendapat mengenai kebolehan nya. Ulama fikih juga berpendapat bahwa transaksi *rahn* dapat dilakukan kapan saja dan di mana saja, selama barang yang dijadikan jaminan tidak dikuasai secara sepihak oleh pihak pemberi pinjaman (*murtahin*).<sup>37</sup>

<sup>35</sup> Al-Qur’an, al-Baqarah ayat 283, *Al-Qur’an dan Maknanya* (Jakarta: Lentera Hati Group, Quraish Shihab, 2010), 49.

<sup>36</sup> Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari*, Jilid 3, terj. Tim Penerjemah (Jakarta: PT Alma’arif, 2006), Hadis Nomor 2252, 476.

<sup>37</sup> Haroen, *Fiqh muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 255.

Selain itu, para ulama menyatakan bahwa akad gadai dianggap sah dan boleh dilakukan. Hal ini ditegaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tanggal 26 Juni 2002, yang menyatakan bahwa pinjaman yang dijamin dengan barang gadai (*rahn*) diperbolehkan selama memenuhi ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan.<sup>38</sup>

#### Ketentuan Umum<sup>39</sup>

- a. Pihak penerima gadai (*murtahin*) berhak menahan barang jaminan (*marhun*) hingga seluruh utang dari pihak pemberi gadai (*rahin*) dilunasi secara penuh.
- b. Barang jaminan (*marhun*) beserta segala manfaat yang dihasilkannya tetap menjadi milik *rahin*. Secara prinsip, *murtahin* dilarang memanfaatkan *marhun* kecuali dengan izin tegas dari *rahin*. Jika diberikan izin, pemanfaatan tersebut hanya boleh digunakan untuk menutup biaya pemeliharaan dan penyimpanan, tanpa mengurangi nilai barang jaminan itu sendiri.
- c. Pemeliharaan dan penyimpanan *marhun* pada dasarnya menjadi kewajiban *rahin*. Namun, dalam praktiknya, tugas tersebut dapat dilaksanakan oleh *murtahin*, sedangkan seluruh biaya yang timbul tetap menjadi tanggungan *rahin*.

---

<sup>38</sup> DSN-MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional* (Ciputat: CV. Gaung Persada, 2006), 154.

<sup>39</sup> Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*.

- d. Besaran biaya pemeliharaan dan penyimpanan marhun tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlah utang atau pinjaman, melainkan harus proporsional dengan kebutuhan riil pemeliharaan barang tersebut.
- e. Penjualan Marhun
  - a) Ketika masa jatuh tempo tiba, *murtahin* wajib memberikan peringatan kepada *rahin* untuk segera melunasi utangnya.
  - b) Jika *rahin* tetap tidak mampu melunasi, marhun dapat dieksekusi melalui penjualan paksa (lelang) sesuai prinsip syariah.
  - c) Hasil penjualan digunakan untuk menutup utang pokok, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar, serta biaya proses penjualan.
  - d) Apabila hasil penjualan melebihi total kewajiban, kelebihanannya dikembalikan kepada *rahin*. Sebaliknya, jika hasil penjualan tidak mencukupi, kekurangannya tetap menjadi kewajiban *rahin* untuk dilunasi.

### 3. Rukun dan Syarat Gadai (*Rahn*)

#### 1) Rukun *Rahn*

*Rahn* menjadi sah jika rukun dan syarat *rahn* terpenuhi. Syarat *ar-rahn* terdiri hanya ijab dan qabul menurut pendapat Ulama Hanafiyah.<sup>40</sup> Rukun *rahn* menurut jumhur ulama yaitu sebagai berikut:

---

<sup>40</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk., *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), 266.

- a) *Aqid* (pelaku akad) rahn adalah *rahin* (pemberi gadai) dan *murtahin* (penerima gadai). *Rahin* merupakan pihak yang berhutang dan memberikan jaminan (*marhun*) kepada *murtahin*. Sedangkan pihak yang memiliki piutang dan menerima jaminan dari *rahin* adalah *murtahin*.
- b) *Shighah* berarti ijab dan qabul dalam akad *rahn*, karena akad rahn melibatkan *mal* (materi), sehingga harus didasarkan pada kerelaan hati (*tardlin*).
- c) *Marhun* (Barang jaminan) yaitu harta yang digadaikan sebagai agunan dari hutang.
- d) Utang (*marhun bih*) yaitu harta atau benda diberikan *murtahin*, yang menjadi tanggung jawab *rahin* dan dijamin oleh *marhun*.<sup>41</sup>

## 2) Syarat *Rahn*

Mengenai syarat-syarat *rahn*, para ahli hukum mengaturnya menurut rukun *rahn* itu sendiri. Oleh karena itu, syarat *rahn* yaitu sebagai berikut:<sup>42</sup>

### a) *Aqid* (Orang bertransaksi)

Syarat utama bagi pihak yang melakukan akad *rahn* (gadai) adalah memiliki *ahliyyah* (kemampuan hukum). Dalam hal ini terdapat dua pandangan. Menurut mazhab Hanafiyyah, *ahliyyah* dalam akad *rahn* disamakan dengan kemampuan untuk

<sup>41</sup> Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqh Muamalah* (Kediri: Lirboy Press, 2013), 115.

<sup>42</sup> Ongky Alexander dkk., "Konsep Rahn (Gadai) Dalam Islam dan Peraturan Perundang-Undangan Indonesia Kajian Fikih Muamalah," *Hutanasyah: Jurnal Hukum Tata Negara*, Vol. 2, No. 1, 2023. 48.

melakukan akad jual beli. Artinya, seseorang dianggap sah melakukan rahn selama ia berakal dan *mumayyiz* (mampu membedakan mana yang baik dan buruk), meskipun belum mencapai usia baligh. Bahkan, orang yang kurang sempurna akalnyapun diperbolehkan melakukan *rahn* selama mendapat izin dari walinya. Di sisi lain, pendapat kedua menyatakan bahwa *ahliyyah* dalam *rahn* tidak mencakup orang yang sedang mabuk, belum baligh, gila, atau dianggap bodoh (kurang cakap mengelola harta). Dalam kondisi normal, wali dilarang menggadaikan harta milik orang-orang tersebut. Namun, dalam keadaan darurat misalnya untuk memenuhi kebutuhan dasar seperti makan atau biaya pengobatan penggadaian tersebut diperbolehkan.

b) Adanya obyek yang dijanjikan (*Marhun*)

Ketentuan yang harus dipenuhi agar barang dapat diagunkan rahin adalah dapat dipindahtangankan, berguna, milik *rahin*, jelas, tidak melekat pada harta lain, berada dalam penguasaan *rahin*, harta benda yang dapat dipindahkan atau yang tidak bergerak, apalagi barang yang diperjanjikan harus berupa barang, buah yang masih mentah tidak boleh diperdagangkan. Namun diperbolehkan untuk digadaikan karena kurang mengandung unsur *gharara murtahin*. Lebih lanjut dikatakan, unsur gharar tidak ada karena piutang murtahin masih ada meski buah-buahan dan tanaman yang menempel di dalamnya sudah rusak.

c) *Marhun bih* (Utang)

Pendapat Ulama Hanafiyah dan Syafi'iyah bahwa klausul utang yang mendasari suatu janji yaitu berupa utang yang belum dibayar, utang tersebut harus lunas pada saat penandatanganan akad dan utang tersebut harus diketahui *rahin* serta murtahin dan jelas.

d) *Shigat* (Ijab qabul)

*Shighat* dilakukan baik secara tertulis maupun lisan apabila mengandung maksud untuk mengadakan perjanjian gadai di antara para pihak.<sup>43</sup> Pendapat Ulama Hanafiyah menyatakan bahwa tidak diperbolehkan syarat *shighat* terikat pada syarat atau masa depan tertentu, karena kontrak *rahn* sama seperti kontrak jual beli. Apabila akad terikat pada syarat-syarat tertentu atau mengacu pada masa yang akan datang, maka syarat itu bisa batal atau berakhir pada saat akad itu sah. Misalnya, jika utang belum terbayar dan telah lewat masa pelunasan, maka debitur meminta perpanjangan jangka waktu perpanjangan satu bulan, atau pemberi utang mewajibkan jaminan boleh dimanfaatkan. Para ulama Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah menyatakan, jika syarat tersebut merupakan syarat yang menunjang kelancaran akad, maka syarat tersebut dapat dipraktikan.

---

<sup>43</sup> Abdul Ghofur Ansori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), 125.



Syaratnya apabila tidak sesuai dengan akad, maka syarat itu bisa batal. Kedua syarat yang diberikan dalam contoh perpanjangan cicilan selama satu bulan dan jaminan dapat digunakan, yang tidak sesuai akad termasuk syarat, oleh sebab itu syarat tersebut bisa batal. Syarat yang diperbolehkan, misalnya mengenai keabsahan pinjaman, pemberi pinjaman ingin agar dua orang saksi mensahkan akadnya. Sedangkan syarat yang batal seperti syarat yang mengatur bahwa jika debitur belum mampu mengembalikannya dan masih dalam waktu jatuh tempo suatu agunan tidak dapat dijual.<sup>44</sup>

#### 4. Pemanfaatan Barang Gadai (*Rahn*)

Menurut ketentuan hukum Islam, pemanfaatan barang gadai termasuk hasil atau manfaat yang ditimbulkannya tetap menjadi hak *rahn* (pemilik barang jaminan). Hal ini karena akad *rahn* (gadai) semata-mata bertujuan sebagai jaminan atas pelunasan utang, bukan sebagai sarana bagi *murtahin* (pemberi pinjaman) untuk memperoleh keuntungan tambahan.<sup>45</sup> Hal ini sejalan dengan kaidah dasar akad pinjaman (*qardh*) yang melarang adanya pengambilan manfaat oleh pihak kreditur, sebagaimana sabda Rasulullah SAW:

"مَنْ أَقْرَضَ قَرْضًا فَلْيَرْضَ بِهِ، وَلَا يَسْأَلْهُ هِبَةً، فَإِنْ أَهْدَى إِلَيْهِ هِبَةً فَلَا يَقْبَلْهَا"

<sup>44</sup> Shifa Nurul Fadhillah, dkk., "Tinjauan Akad Rahn Dalam Fikih Muamalah Terhadap Praktik Hutang

Piutang Dengan Jaminan Sawah", *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 6 No. 2, 2020. 88.

<sup>45</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), 263.

"Barangsiapa memberi pinjaman, maka janganlah ia menerima hadiah (atau manfaat) darinya."(HR. Ibn Majah)

Para ulama sepakat bahwa memanfaatkan barang jaminan tanpa izin yang sah dari rahin berpotensi mengandung unsur riba, sebab hal tersebut menyerupai praktik *qirad* (akad bagi hasil) dalam konteks transaksi utang, yang tidak sesuai dengan prinsip *rahn*.<sup>46</sup> Dalam transaksi utang-piutang, segala bentuk pengambilan manfaat oleh pihak kreditur di luar pokok utang dihukumi sebagai riba, karena bertentangan dengan tujuan syariah yang menekankan keadilan serta larangan memperoleh keuntungan dari pinjaman.

Perbedaan pendapat juga muncul di kalangan ulama terkait boleh tidaknya mengambil manfaat dari barang yang dijadikan jaminan (*marhun*):<sup>47</sup>

#### 1) Pendapat Ulama Syafi'iyah

Menurut ulama Syafi'iyah, pihak yang berhak memperoleh manfaat dari barang jaminan (*marhun*) adalah pihak yang menggadaikan (*rahn*), meskipun barang tersebut berada dalam kekuasaan penerima gadai (*murtahin*). Kekuasaan murtahin atas marhun hanya terbatas pada hak menahan barang sebagai jaminan utang dan tidak meliputi hak pemanfaatan atasnya. Dengan demikian, hak atas manfaat barang gadai tetap berada pada *rahn*.

---

<sup>46</sup> Pasaribu S. K., & Lubis, H. C, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta:Sinar Grafika, 1996), 140

<sup>47</sup> M.H. Ainulyaqin, Kasuwi Saiban, dan Misbahul Munir, "Praktek Gadai Sawah di Kabupaten Bekasi Dalam Perspektif Ekonomi Islam," *Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa*, Vol. 8, No. 1, April 2023. 55-56

Pandangan ini didasarkan pada prinsip bahwa penguasaan murtahin terhadap *marhun* tidak menghapus hak milik dan manfaat yang melekat pada *rahin*.<sup>48</sup>

Adapun landasan yang dijadikan acuan oleh ulama Syafi'iyah dalam menetapkan hukum pemanfaatan barang gadai didasarkan pada hadis-hadis Rasulullah Saw. yang menjelaskan hak kepemilikan dan penggunaan *marhun* sebagai berikut :

- a. Pertama, hadis yang diriwayatkan dari Abu Hurairah r.a., bahwa Rasulullah Saw. bersabda:<sup>49</sup>

“Barang jaminan itu dapat ditunggangi dan diperah.”

Hadis ini dipahami bahwa pihak yang berhak menunggangi atau memanfaatkan hasil seperti susu dari hewan yang dijadikan barang jaminan adalah *rahin*, bukan *murtahin*. Hal ini karena hak kepemilikan dan manfaat tetap berada pada *rahin*, sedangkan *murtahin* hanya memiliki hak menahan barang tersebut sebagai jaminan atas utang.

- b. Kedua, hadis yang diriwayatkan dari Ibnu Umar r.a., bahwa Rasulullah Saw. bersabda:<sup>50</sup>

“Hewan milik seseorang tidak boleh diperah tanpa seizin pemiliknya.” (HR. Bukhari).

---

<sup>48</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, Jilid 5, terj. Abdul Hayyie al-Kattani dkk. (Jakarta: Gema Insani, 2011), 3843.

<sup>49</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013), 125.

<sup>50</sup> Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh* (Jakarta: Prenada Media, 2011), 198.

Hadis ini menegaskan bahwa murtahin tidak dibenarkan mengambil manfaat dari barang gadai tanpa izin rahin, sebab hal itu termasuk tindakan memanfaatkan harta orang lain tanpa hak. Berdasarkan dua hadis tersebut, ulama Syafi'iyah menegaskan bahwa fungsi marhun hanyalah sebagai jaminan kepercayaan (tsiqah) bagi murtahin, bukan untuk dimanfaatkan secara ekonomi.

## 2) Pendapat Ulama Malikiyah

Menurut pandangan ulama Malikiyah, barang gadai (marhun) beserta seluruh hasil atau manfaat yang diperoleh darinya merupakan hak pihak penggadai (rahin). Hasil dari barang gadai tersebut tetap menjadi milik rahin selama pihak penerima gadai (murtahin) tidak mensyaratkan sebaliknya.<sup>51</sup> Namun, apabila murtahin mensyaratkan bahwa hasil atau manfaat dari marhun menjadi haknya, hal itu masih diperbolehkan dengan memenuhi beberapa ketentuan :<sup>52</sup>

- a. Utang yang menjadi dasar akad rahn harus timbul dari transaksi jual beli tidak tunai (tangguh), bukan dari akad pinjaman uang (qardh). Artinya, pihak murtahin memperoleh hak menahan marhun sebagai jaminan atas harga barang yang belum dibayar, bukan untuk memperoleh keuntungan dari pinjaman uang.

---

<sup>51</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu*, Jilid 5, terj. Abdul Hayyie al-Kattani dkk. (Jakarta: Gema Insani, 2011), 3843.

<sup>52</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013), 127.

Dengan demikian, pemanfaatan barang gadai dalam konteks ini tidak termasuk dalam kategori riba.

- b. Harus terdapat syarat yang jelas bahwa manfaat dari barang gadai diperuntukkan bagi murtahin. Ketentuan ini harus disepakati sejak awal akad agar tidak menimbulkan unsur ketidakjelasan (gharar).<sup>53</sup>
- c. Jangka waktu pemanfaatan barang gadai harus ditentukan secara pasti. Jika masa pemanfaatan tidak jelas atau tidak dibatasi waktunya, maka akad tersebut dianggap tidak sah, karena dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan ketidakadilan bagi salah satu pihak.<sup>54</sup>

Adapun alasan ulama Malikiyah dalam menetapkan ketentuan ini yang didasarkan pada hadis Abu Hurairah dan Ibnu Umar. Hadis tersebut menegaskan bahwa hak murtahin hanyalah sebatas menahan barang gadai sebagai jaminan atas utang, bukan untuk memanfaatkan atau mengambil hasil dari barang yang bukan miliknya. Oleh karena itu, apabila murtahin mengambil manfaat dari marhun tanpa hak, maka perbuatan tersebut termasuk memanfaatkan harta orang lain secara tidak sah, dan dilarang oleh syariat.<sup>55</sup>

### 3) Pendapat Ulama Hanabillah

Menurut ulama Hanabilah, penilaian terhadap hukum pemanfaatan marhun (barang gadai) sangat bergantung pada jenis

---

<sup>53</sup> Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh* (Jakarta: Prenada Media, 2011), 200.

<sup>54</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2010), 152.

<sup>55</sup> Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam* (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2014), 287.

barang yang dijamin, baik berupa hewan maupun benda lain yang tidak bernyawa.<sup>56</sup> Dalam hal barang jaminan berupa hewan, mereka membedakan antara hewan yang dapat diperah dan ditunggangi, serta hewan yang tidak memiliki fungsi-fungsi tersebut.

Dalam konteks masa kini, ulama Hanabilah mengqiyaskan hewan dengan kendaraan modern, karena keduanya memiliki kesamaan fungsi, yakni sama-sama dapat digunakan sebagai sarana transportasi (*illat al-isti'mal*). Dengan demikian, menunggangi hewan disamakan dengan menggunakan kendaraan, sedangkan pemerah susu hewan dapat diserupakan dengan memanfaatkan kendaraan untuk memperoleh hasil ekonomi, seperti menyewakannya.<sup>57</sup> Qiyas ini diperbolehkan selama pemanfaatan tersebut tidak merusak barang jaminan dan dilakukan dengan cara yang wajar.<sup>58</sup>

Adapun untuk marhun yang bukan berupa hewan, para ulama Hanabilah menetapkan dua syarat utama bagi murtahin (penerima gadai) yang ingin mengambil manfaat darinya:

- a. Harus ada izin yang jelas dari pihak penggadai (rahin), karena tanpa izin, pemanfaatan dianggap melanggar hak kepemilikan.<sup>59</sup>

---

<sup>56</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, Jilid 5, 3845.

<sup>57</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003), 226.

<sup>58</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 128

<sup>59</sup> Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, 201.

- b. Akad gadai tersebut tidak boleh muncul dari akad pinjaman uang (qardh), sebab jika manfaat diperoleh dari pinjaman uang, maka termasuk dalam praktik riba yang dilarang syariat.<sup>60</sup>

Lebih lanjut, apabila marhun tersebut tidak dapat diperah maupun ditunggangi, ulama Hanabilah membaginya menjadi dua kategori:<sup>61</sup>

- a. Jika barang gadai berupa hewan yang dapat dijadikan pelayan (khadam), maka pemanfaatannya diperbolehkan dengan tetap menjaga hak pemiliknya.
- b. Namun, jika marhun berupa harta tidak bergerak seperti rumah, kebun, atau sawah, maka murtahin tidak diperkenankan mengambil manfaat apa pun darinya.

Dengan demikian, pandangan ulama Hanabilah menegaskan bahwa pemanfaatan barang jaminan oleh murtahin hanya dapat dilakukan dalam batas-batas tertentu, dengan izin pemilik, serta tanpa menimbulkan kerugian atau pelanggaran terhadap prinsip keadilan dan larangan riba.<sup>62</sup>

Dasar pertimbangan ulama Hanafiyah dalam hal ini merujuk pada dua landasan utama.

- a. Pertama, dasar kebolehan bagi murtahin (penerima gadai) untuk memanfaatkan barang gadai (marhun) yang dapat ditunggangi atau diperah didasarkan pada hadis Nabi Muhammad Saw. yang

---

<sup>60</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, 153.

<sup>61</sup> Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, 288.

<sup>62</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, Jilid 5, 3846.

diriwayatkan dari Abu Hurairah r.a., bahwa Rasulullah Saw. bersabda:

“Barang gadai dapat dikendarai karena nafkahnya apabila digadaikan, dan susunya dapat diminum karena nafkahnya apabila digadaikan. Bagi orang yang mengendarai dan meminum susunya wajib memberikan nafkahnya.” (HR. Bukhari).<sup>63</sup>

Hadis tersebut menunjukkan bahwa murtahin diperbolehkan mengambil manfaat dari barang gadai berupa hewan, seperti menungganginya atau meminum susunya, asalkan atas izin dari pihak penggadai (rahin). Namun, pemanfaatan tersebut harus sebanding dengan biaya perawatan (nafkah) yang dikeluarkan oleh murtahin untuk memelihara hewan tersebut.<sup>64</sup> Dengan demikian, pemanfaatan yang diperoleh bukan merupakan keuntungan yang bersifat riba, melainkan sebagai bentuk kompensasi atas biaya yang telah dikeluarkan.

- b. Kedua, larangan bagi murtahin untuk mengambil manfaat dari barang gadai selain yang dapat ditunggangi atau diperah didasarkan pada hadis Rasulullah Saw. yang diriwayatkan dari Abu Hurairah r.a.:<sup>65</sup>

---

<sup>63</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 129.

<sup>64</sup> Ibid.,

<sup>65</sup> Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, 289.



“Barang gadai tidak menutup pemiliknya dari manfaat barang itu; hasil dan manfaatnya tetap milik pemiliknya, dan ia berkewajiban menanggung segala risikonya.” (HR. Bukhari).

Selain itu, terdapat pula hadis dari Ibnu Umar r.a., bahwa Rasulullah Saw. bersabda: “Hewan milik seseorang tidak boleh diperah tanpa seizin pemiliknya.” (HR. Bukhari).

Kedua hadis ini menjelaskan bahwa murtahin tidak berhak mengambil manfaat dari marhun tanpa izin dari pemiliknya (rahin), karena hal tersebut termasuk tindakan mengambil keuntungan dari harta orang lain secara tidak sah. Dengan demikian, alasan pelarangan ini sejalan dengan pendapat Imam asy-Syafi’i, Imam Malik, dan para ulama lainnya, yang menegaskan bahwa fungsi marhun semata-mata sebagai jaminan atas utang, bukan sebagai sarana untuk memperoleh keuntungan materi.<sup>66</sup>

#### 4) Pendapat Ulama Hanafiyah

Menurut pandangan ulama Hanafiyah, tidak ada perbedaan antara pemanfaatan barang jaminan (marhun) yang menyebabkan berkurangnya nilai barang tersebut ataupun tidak, selama pihak penggadai (rahin) memberikan izin, maka penerima gadai (murtahin) diperbolehkan mengambil manfaat dari marhun. Dengan

---

<sup>66</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, 154.

kata lain, hak pemanfaatan oleh murtahin menjadi sah apabila didasarkan pada izin dari rahin.<sup>67</sup>

Dasar pertimbangan ulama Hanafiyah dalam hal ini merujuk pada dua landasan utama.

- a. Pertama, berdasarkan hadis Nabi Muhammad Saw. yang diriwayatkan oleh Abu Shalih dan Abu Hurairah, Rasulullah Saw. bersabda:

“Barang jaminan utang dapat ditunggangi dan diperah, serta atas dasar menunggangi dan memerah susunya wajib menafkahi.” (HR. Bukhari).<sup>68</sup>

Hadis ini menunjukkan bahwa murtahin berhak menunggangi atau memanfaatkan barang jaminan, namun dengan kewajiban menanggung biaya pemeliharaannya. Karena marhun berada dalam penguasaan murtahin, maka tanggung jawab nafkah atau pemeliharaannya juga berada di tangannya. Oleh sebab itu, ulama Hanafiyah berpendapat bahwa pihak yang menanggung biaya perawatan berhak pula mendapatkan manfaat dari barang tersebut.<sup>69</sup>

- b. Kedua, berdasarkan pertimbangan rasional (al-‘aql), para ulama Hanafiyah menilai bahwa penguasaan murtahin atas marhun merupakan bentuk kepercayaan sekaligus jaminan bagi utangnya. Apabila marhun tetap berada di bawah kendali rahin,

---

<sup>67</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu*, Jilid 5, 3784.

<sup>68</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah Jilid 3* (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), 108.

<sup>69</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, 128.

maka manfaat dari barang tersebut menjadi tidak optimal, terutama jika barang tersebut memerlukan biaya perawatan. Kondisi ini akan menimbulkan kesulitan (madharat) bagi kedua belah pihak, terutama bagi rahin, karena ia harus terus datang untuk merawat barang tersebut sekaligus mempertahankan manfaatnya. Oleh karena itu, untuk mencegah kerugian dan menjaga kemaslahatan, murtahin dibolehkan memanfaatkan marhun selama disertai izin dari rahin dan dengan kewajiban menanggung biaya pemeliharaannya.<sup>70</sup>

## 5. Berakhirnya Akad Gadai (Rahn)

Gadai berakhir disebabkan oleh Hal-hal berikut ini:<sup>71</sup>

- 1) Marhun (jaminan hutang) diserahkan kepada pemiliknya sebagian besar ulama, kecuali Syafi'iyah, mengatakan rahn berakhir ketika penrima jaminan memberikan marhun pada rahin. Karena marhun adalah jaminan hutang. Kalau marhun dialihkan, maka agunan tidak lagi ada. Selain itu, akad pinjaman gadai berakhir apabila marhun dipinjamkan oleh murtahin ke orang lain atau rahin ataudengan izin rahin.
- 2) Penjualan marhun secara paksa

---

<sup>70</sup> Abdurrahman al-Jaziri, *Fiqh Empat Mazhab Jilid 3*, terj. A. Zuhrul Muhdlor (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2010), 217.

<sup>71</sup> Janeko dan Faizatul Nikmah, "Analisis Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Gadai Sawah Di Jember", *Jurnal Lan Tabur*, Vol. 3 No. 1, 2021, 99.

Ketika utang telah jatuh tempo, murtahin berhak menjual marhun. Akad rahn berakhir jika hakim memaksa rahin untuk menjual marhun atau jika hakim menjualnya sendiri karena rahin menolak.

- 3) Rahin telah menyelesaikan pembayaran hutangnya.
- 4) Pelepasan utang.
- 5) Pembatalan rahn oleh murtahin

Akad rahn berakhir ketika murtahin membatalkannya, meskipun tanpa izin rahin. Jika tidak, itu tidak akan gagal dengan sendirinya meskipun rahin yang membatalkannya. Ulama Hanafiyah berpendapat, murtahin wajib memberitahukan pembatalan marhun ke rahin. Sebab rahn tidak sah tanpa adanya penguasaan atas barang jaminan. Menurut ulama Hanafiyah, rahn dianggap batal jika murtahin membiarkan marhun tetap di tangan rahin hingga akhirnya dijual.

- 6) Rahin meninggal

Pendapat ulama Maliki, rahn berakhir jika pemberi gadai (rahin) meninggal sebelum barang jaminan diserahkan kepada penerima gadai (murtahin), dan dikatakan batal juga jika penerima gadai meninggal sebelum barang jaminan dikembalikan kepada pemberi gadai.

- 7) Marhun rusak.
- 8) Rahn berakhir ketika marhun dijadikan hadiah, sedekah, atau lainnya dengan izin pemiliknya.

## C. Maqashid Syari'ah

### 1. Pengertian Maqashid Syari'ah

Istilah maqashid syariah secara etimologi merupakan gabungan dari dua kata, yakni maqashid dan al-syari'ah. Kata maqashid merupakan bentuk jamak dari maqsud, yang berasal dari akar kata kerja qasada-yasudu, yang memiliki beragam makna seperti menuju tujuan, bersikap adil, berjalan di jalan yang lurus, serta menjaga keseimbangan antara sikap berlebih-lebihan dan kekurangan. Makna ini menggambarkan bahwa maqashid berkaitan erat dengan tujuan yang terarah dan dilakukan secara sadar untuk mencapai nilai-nilai kebenaran dan keadilan.<sup>72</sup> Sementara itu, secara bahasa, syari'ah berarti jalan yang mengarah ke mata air, yang kemudian dimaknai sebagai jalan menuju sumber kehidupan yang hakiki. Secara terminologi, syari'ah merujuk pada seperangkat wahyu ilahi yang terdapat dalam Al-Qur'an dan Hadis yang mutawatir, yang tetap terjaga kemurniannya dari intervensi akal manusia. kandungan syari'ah ini mencakup aspek keimanan (aqidah), praktik ibadah dan muamalah ('amaliyyah), serta akhlak (khuluqiyyah), yang semuanya bertujuan untuk menjaga kemaslahatan umat dan menghindari kerusakan dalam kehidupan manusia.<sup>73</sup>

Secara terminologi, maqashid al-syari'ah mengacu pada makna-makna dan nilai-nilai mendalam yang menjadi tujuan utama Allah SWT

---

<sup>72</sup> Ahmad imam Mawardi, *fiqh minoritas; fiqh Aqalliyat dan Revolusi Maqashid al Syariah dari konsep ke pendekatan*, (Yogyakarta: LKiS, 2010). 178

<sup>73</sup> Asafri Jaya Bakri, *Konsep Maqashid Syari'ah Menurut al-Shatibi*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1996). 61

sebagai pembuat syariat dalam menetapkan hukum-hukum islam. Tujuan-tujuan ini tidak muncul secara eksplisit dalam setiap ayat atau hadis, melainkan dikaji melalui ijtihad para ulama yang menelusuri spirit dan maksud dari ketentuan syar'i. Dalam pandangan Jasser Auda, maqasid merupakan arah dan maksud syariat yang harus dipahami untuk menerapkan hukum secara lebih kontekstual dan solutif dalam kehidupan modern.<sup>74</sup> Sementara itu, Wahbah al-Zuhaili menekankan bahwa maqasid mencerminkan sasaran dan nilai-nilai yang terkandung secara menyeluruh atau mayoritas dalam sistem hukum islam, yang berfungsi sebagai rahasia di balik setiap ketentuan yang ditetapkan oleh Allah sebagai syari. Maka dari itu, memahami maqasid al-syari'ah sangat penting dalam menafsirkan hukum islam sesuai dengan prinsip keadilan dan kemaslahatan umat.<sup>75</sup>

Dengan demikian, maqashid syari'ah dapat dipahami sebagai maksud dan tujuan yang dikehendaki oleh Allah SWT dalam setiap penetapan hukum bagi umat-Nya. Hakikat dari tujuan ini adalah untuk menghadirkan kemaslahatan dalam kehidupan manusia, baik secara individu maupun kolektif, sekaligus mencegah segala bentuk kerusakan atau kemudharatan. Dalam kata lain, maqashid bertujuan untuk mendatangkan manfaat dan menolak segala sesuatu yang merugikan.<sup>76</sup>

---

<sup>74</sup> Ahmad Atarid Zuhri, *Maqashid al-syariah: Teori dan Penetapannya dalam Hukum Islam* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 57.

<sup>75</sup> Wahbah al-Zuhaili, *Ushul Fiqh Islam*, Jilid 2, terj. Ahmad Thonthowi (Jakarta: Pustaka Baru Press, 2008), 307–308.

<sup>76</sup> Amir Muallim dan YUSDANI, *Konfigurasi Pemikiran Hukum Islam*, (Yogyakarta: UII Press, 1999), 92.

## 2. Tujuan Maqashid Syari'ah

Maqashid syari'ah gabungan dari dua kata maqashid yang berarti tujuan atau maksud dan syariah yang berarti jalan menuju sumber kehidupan, sebagaimana jalan yang mengarah ke mata air. Secara umum, maqashid syariah bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi manusia. kemaslahatan tersebut hanya dapat tercapai apabila unsur pokok dalam kehidupan manusia yakni agama, jiwa, keturunan, akal dan harta dapat dilindungi dan dijaga dengan baik.<sup>77</sup>

Syariat menetapkan hukum bagi orang-orang mukalaf bertujuan untuk mewujudkan berbagai kebaikan dalam kehidupan mereka, dengan melalui ketentuan-ketentuan yang bersifat daruriy, hajiy, dan tahsiniy. Menurut syatibi, tujuan utama syariat adalah menjaga dan mengupayakan tiga tingkatan kebutuhan hukum, dengan maksud untuk memastikan tercapainya kemaslahatan umat islam di dunia dan akhirat, karena Allah selalu menginginkan kebaikan bagi para hamba-Nya.<sup>78</sup> Berikut tiga ketentuan antara lain:<sup>79</sup>

- a. Dharuriyat adalah jenis maslahat yang bersifat mendasar, di mana keberlangsungan hidup manusia sangat bergantung padanya, baik dalam urusan agama maupun dunia. Karena itu, dharuriyat adalah kebutuhan yang tidak bisa diabaikan dalam kehidupan manusia. keadaannya akan menyebabkan kehancuran hidup di dunia dan

---

<sup>77</sup> Muhammad Syukri Albani Nasution, Rahmat Hidayat Nasution, *Filsafat Hukum Islam dan Maqashid Syariah*, ( Jakarta: Kencana, 2020 ), 44.

<sup>78</sup> Wahbah al-Zuhaili, *Ushul Fiqh Islam*, Jilid 2, terj. Ahmad Thonthowi (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), 306–307

<sup>79</sup> Ahmad Atarud Zuhri, *Maqasid al-Syariah: Teori dan Penerapannya dalam Hukum Islam* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 63–65

kerusakan di akhirat, termasuk potensi siksa. Ini merupakan tingkatan masalah yang paling utama. Dalam islam, masalah dharuriyat dijaga melalui dua cara: pertama dengan mewujudkan dan merealisasikan, serta kedua dengan menjaga kelestariannya.

- b. Hajiyat, atau kebutuhan sekunder, merupakan aspek penting dalam maqashid syariah yang bertujuan untuk memberikan kemudahan dan menghindari kesulitan dalam kehidupan manusia. meskipun ketidakterpenuhinya hajiyat tidak menyebabkan kerusakan serius seperti pada dharuriyat, namun dapat menimbulkan kesulitan. Oleh karena itu, syariat islam memberikan keringanan (rukhsah) sebagai bentuk kepedulian terhadap kebutuhan ini.
- c. Tahsiniyat merupakan kebutuhan yang bersifat pelengkap, yang berperan untuk menyempurnakan kemuliaan individu di tengah kehidupan sosial maupun dalam pandangan Allah. Contohnya islam mengajarkan untuk menghindari perilaku seperti pemborosan, sifat kikir dan monopoli harga, karena hal-hal tersebut bertentangan dengan prinsip etika yang mulia.

Tujuan utama maqashid syariah adalah untuk menciptakan kehidupan yang sejahtera dan adil bagi umat manusia, dengan memperhatikan kebutuhan-kebutuhan mendasar, memberikan kemudahan dan menyempurnakan kehidupan moral serta sosial.<sup>80</sup>

---

<sup>80</sup> Ibid., 63–65.



### 3. Lima Perlindungan Pokok dalam Maqashid Syariah

Maqashid syariah bertujuan untuk melindungi berbagai aspek penting dalam kehidupan manusia agar tercapai kemaslahatan dan terhindar dari kerusakan. Perlindungan ini terfokus pada lima aspek pokok yang menjadi kebutuhan primer manusia, yaitu perlindungan terhadap agama (hifz ad-din), jiwa (hifz ad-nafs), akal (hifz ad-aql), keturunan (hifz ad-nasl), dan harta (hifz ad-mal). Setiap aspek ini menjadi landasan dalam menetapkan hukum-hukum syariat, sehingga segala bentuk muamalah, termasuk praktik penyewaan tanah jaminan, harus mempertimbangkan kelima unsur tersebut untuk mewujudkan keadilan dan kemaslahatan bersama.<sup>81</sup> Berikut kelima unsur tersebut antara lain:

#### a. Menjaga Agama (hifz ad-din)

Syariah islam mengajarkan untuk menciptakan sikap hormat dan menjaga keyakinan yang ada, agar dalam masyarakat yang berada di dalam naungan syariah islamiah, agama yang bervariasi dapat hidup berdampingan secara damai, saling menjaga dan menghormati, tidak terjadi saling intervensi dan interpolasi ajaran.

82

---

<sup>81</sup> A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih: Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis* (Jakarta: Kencana, 2006), 63–65.

<sup>82</sup> Ahmad Sainul, “Maqashid Asy-Syariah Tinjauan Filsafat Hukum Islam”, *Jurnal Al-Maqasid*, Vol.6 No.1, 2020. 62.

b. Menjaga jiwa (hifz ad-nafs)

Hak yang paling utama dijaga dalam islam adalah hak untuk hidup. Kehidupan manusia memiliki kemuliaan yang harus dihormati dan tidak boleh direndahkan. Dalam pandangan islam, nyawa manusia merupakan anugerah yang sangat berharga sehingga wajib dilindungi dan dipelihara. Seorang muslim dilarang keras untuk menghilangkan nyawa orang lain maupun dirinya sendiri. Islam menekankan pentingnya perlindungan jiwa dari tindakan pembunuhan yang tidak beralasan. Allah melarang keras pembunuhan tanpa dasar yang sah menurut syariat, dan bagi pelakunya ditetapkan hukuman qishas, sebagaimana termuat dalam Qs. Al-Baqarah ayat 178. Selain itu, islam juga mengharamkan perbuatan bunuh diri, sebagaimana ditegaskan dalam Qs. An-Nisa ayat 29.

c. Menjaga Akal (hifz ad-aql)

Akal adalah dimensi paling penting dalam kehidupan manusia. keberadaannya menjadi pembeda utama dengan makhluk lain serta menjadi alasan mengapa Allah SWT menetapkan kewajiban-kewajiban-Nya kepada manusia. akal juga amat menentukan baik buruknya perilaku hidup dan beradap. Oleh karena itu, syariah mengajarkan untuk memelihara dan mengembangkan kejernihan pemikiran manusia serta amannya produk pemikiran

manusia, sehingga tidak mudah kegalauan dan kebingungan yang dapat menimbulkan kebingungan.<sup>83</sup>

d. Menjaga Keturunan (hifz ad-nasl)

Islam memberikan perlindungan yang tinggi terhadap kehormatan manusia, karena kehormatan merupakan bagian penting dari hak asasi yang harus dijaga. Upaya menjaga keturunan termasuk ke dalam bentuk perlindungan ini, yaitu dengan menekankan pentingnya menjaga garis keturunan yang sah serta mendorong terbentuknya hubungan sosial yang harmonis di antara sesama. Oleh karena itu, islam mengharamkan perbuatan zina dan hubungan sedarah karena keduanya merusak kemuliaan manusia. perlindungan terhadap kehormatan juga terlihat dari adanya hukuman berat terhadap pelanggaran seperti zina dan pencemaran nama baik seseorang.

e. Menjaga Harta (hifz ad-mal)

Islam mengajarkan untuk menjamin perkembangan ekonomi masyarakat yang saling menguntungkan, menghormati dan menjaga kepemilikan yang sah sehingga akan tercipta dinamika ekonomi yang santun dan beradab. Untuk itu islam mengajarkan tata cara memperoleh harta, seperti hukum jual beli disertai persyaratan keridhaan dua belah pihak dan tidak ada praktik riba dan monopoli.

84

---

<sup>83</sup> ibid., 63.

<sup>84</sup> Ahmad Sainul, "Maqashid Asy-Syariah Tinjauan Filsafat Hukum Islam", *Jurnal Al-Maqasid*, Vol.6 No.1, 2020. 64.

## D. Sewa Menyewa Menurut Hukum Positif

### 1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa diatur dalam KUH Perdata pasal 1548 sampai 1560 yang mengatur tentang sewa menyewa. Pada pasal tersebut mendefinisikan sewa menyewa sebagai suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lainnya selama jangka waktu tertentu, dengan pembayaran sejumlah uang.<sup>85</sup>

Menurut Wirjono Prodjodikoro, sewa menyewa dapat dipahami sebagai suatu bentuk penyerahan barang dari pemilik kepada pihak lain, dengan tujuan agar pihak tersebut menggunakan dan mengambil manfaat dari barang tersebut, disertai kewajiban untuk membayar sejumlah uang sewa kepada pemiliknya.<sup>86</sup> Yahya Harahap menjelaskan bahwa sewa menyewa merupakan bentuk kesepakatan antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan, dimana pihak yang menyewakan menyertakan barang kepada penyewa guna dimanfaatkan atau dinikmati secara penuh selama jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan.<sup>87</sup>

Berdasarkan beberapa definisi diatas, sewa menyewa merupakan perjanjian antara dua pihak yang menghasilkan kesepakatan mengenai penggunaan suatu barang dan harga sewa dalam jangka waktu tertentu.

---

<sup>85</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradya Paramita, 2009), 381.

<sup>86</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu* (Bandung: Sumur, 1981), 190.

<sup>87</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), 220.

Dalam perjanjian ini, pemilik menyerahkan barang kepada penyewa untuk digunakan dan dinikmati, dengan kewajiban penyewa membayar sejumlah uang sebagai imbalan.<sup>88</sup>

## 2. Hak dan Kewajiban Sewa Menyewa

Menurut KUH Perdata sebagai berikut :

### a. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan<sup>89</sup>

Dalam suatu perjanjian sewa menyewa, pihak yang menyewakan memiliki sejumlah hak dan kewajiban yang harus dipenuhi guna menjamin kelancaran pelaksanaan perjanjian serta perlindungan terhadap pihak penyewa. Adapun hak dan kewajiban pihak yang menyewakan menurut KUH Perdata pasal 1550 antara lain:

- 1) Menyewakan barang yang disewakan kepada penyewa sesuai dengan perjanjian
- 2) Menjaga dan merawat barang tersebut agar tetap dapat digunakan sesuai dengan tujuan penyewaannya.
- 3) Memberikan jaminan kepada penyewa untuk menggunakan dan menikmati barang tersebut dengan tenang selama masa sewa berlangsung.

### b. Hak dan kewajiban pihak penyewa<sup>90</sup>

Selain pihak yang menyewakan, pihak penyewa juga memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sebagai bentuk tanggung jawab

---

<sup>88</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu* (Bandung: Sumur, 1981), 207.

<sup>89</sup> Lenny Mutiara Ambarita, dkk, “Aspek Hukum Perdata Tentang Sahnya Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Yang Dilakukan Secara Lisan Dan Nota Bon Pembayaran”, *Jurnal MORALITA*, Vol. 3 No. 1, April 2022, 42.

<sup>90</sup> Ibid., 43.

atas penggunaan barang sewaan. Pemenuhan kewajiban ini penting untuk menjaga keseimbangan hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa. Adapun hak dan kewajiban pihak penyewa menurut KUH Perdata pasal 1560 meliputi:

- 1) Menggunakan barang sewaan secara bijak dan bertanggung jawab sebagaimana layaknya seorang kepala rumah tangga, sesuai dengan tujuan penggunaan yang disepakati, atau jika tidak ada kesepakatan, sesuai dengan fungsi barang sebagaimana umumnya digunakan.
- 2) Melunasi pembayaran sewa tepat pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

## **E. Jaminan Tanah Menurut Hukum Positif Indonesia**

### **1. Pengaturan Tanah dalam UUPA**

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam sistem hukum Indonesia karena merupakan sumber kehidupan dan penghidupan rakyat. Pengaturan tanah secara yuridis diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menjadi landasan hukum utama seluruh peraturan agraria di Indonesia.<sup>91</sup>

UUPA berlandaskan pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menyatakan bahwa “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di

---

<sup>91</sup> Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104).

dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Berdasarkan prinsip tersebut, negara menjadi pemegang kekuasaan tertinggi atas seluruh tanah di wilayah Indonesia, dan berwenang untuk mengatur peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan tanah demi kepentingan masyarakat luas.

Dalam konteks hukum perdata, UUPA menggantikan sistem hukum agraria kolonial yang bersifat dualistik, yaitu Burgelijk Wetboek (KUH Perdata) dan hukum adat, dengan menciptakan hukum agraria nasional yang bersifat unifikasi.<sup>92</sup> UUPA juga memperkenalkan berbagai jenis hak atas tanah, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, yang masing-masing memiliki sifat, jangka waktu, dan fungsi sosial tertentu.<sup>93</sup>

Tanah yang dapat dijadikan objek jaminan adalah tanah yang memiliki hak yang kuat dan dapat dialihkan, seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha. Tanah-tanah tersebut dapat dijadikan jaminan utang melalui lembaga Hak Tanggungan, yang berfungsi menggantikan lembaga hypotheek (untuk tanah eigendom) dan credietverband (untuk tanah adat) yang berlaku pada masa kolonial. Dengan demikian, melalui UUPA dan aturan turunannya, hukum agraria Indonesia menempatkan tanah bukan hanya sebagai komoditas ekonomi, tetapi juga sebagai alat kesejahteraan sosial, sehingga

---

<sup>92</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2008), 275–280.

<sup>93</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2005), 91.

penggunaannya termasuk dalam konteks jaminan harus tetap memperhatikan asas keadilan sosial dan fungsi sosial tanah.<sup>94</sup>

## **2. Hak Tanggungan sebagai Sarana Jaminan atas Tanah (UU No. 4 Tahun 1996)**

Hak Tanggungan merupakan bentuk jaminan kebendaan atas tanah, yang memberikan hak kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan utangnya dari hasil penjualan objek jaminan dengan kedudukan yang diutamakan (hak preferen) dibandingkan kreditur lainnya.<sup>95</sup> Lembaga ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).<sup>96</sup>

Menurut Pasal 1 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan adalah “hak jaminan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya.” Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang terdaftar dan dapat dialihkan, seperti Hak Milik, HGB, HGU, dan Hak Pakai di atas tanah negara.<sup>97</sup>

Proses pembebanan dilakukan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

---

<sup>94</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2008), 281.

<sup>95</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010) 41–45.

<sup>96</sup> Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42).

<sup>97</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), 126.



(PPAT). Setelah itu, Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk memperoleh kekuatan hukum yang mengikat terhadap pihak ketiga.<sup>98</sup> Keunggulan Hak Tanggungan dibandingkan lembaga jaminan lainnya adalah adanya asas *droit de preference* (hak mendahului) dan *droit de suite* (hak mengikuti benda). Artinya, meskipun tanah telah beralih kepada pihak lain, Hak Tanggungan tetap melekat sampai utang dilunasi.

Pemberlakuan UUHT menjadi penting karena memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi kreditur, serta mendorong pertumbuhan sektor ekonomi, khususnya dalam kegiatan pembiayaan dan perkreditan yang memanfaatkan tanah sebagai jaminan.<sup>99</sup>

### 3. Syarat Sah Perjanjian Jaminan atas Tanah

Sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat sah suatu perjanjian terdiri atas:

- (1) kesepakatan,
- (2) kecakapan,
- (3) hal tertentu, dan
- (4) sebab yang halal.<sup>100</sup>

Namun, dalam konteks jaminan atas tanah, hukum positif menambahkan syarat formil, yaitu bahwa perjanjian tersebut harus dibuat secara tertulis dan terdaftar secara resmi.<sup>101</sup>

---

<sup>98</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya* (Jakarta: Kompas, 2008), 115.

<sup>99</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2008), 283.

<sup>100</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1320.

<sup>101</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2008), hlm. 15.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT, yang menyebutkan bahwa “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.” Akta tertulis tersebut berfungsi sebagai alat bukti otentik, dan pendaftarannya merupakan syarat publisitas, yang membuat Hak Tanggungan memiliki kekuatan hukum terhadap pihak ketiga.<sup>102</sup> Tanpa akta tertulis dan pendaftaran, maka Hak Tanggungan tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak dapat dieksekusi, meskipun ada kesepakatan antara para pihak.

Hal ini menunjukkan bahwa hukum positif Indonesia mengedepankan asas publisitas dan kepastian hukum dalam setiap perikatan yang menyangkut tanah. Oleh karena itu, dalam praktik jaminan tanah, bentuk tertulis bukan hanya formalitas administratif, tetapi syarat esensial bagi adanya suatu jaminan.<sup>103</sup>

#### **4. Keabsahan Perjanjian Lisan dalam Konteks Jaminan Tanah**

Secara teoritis, perjanjian lisan tetap dapat dianggap sah sepanjang memenuhi syarat materiil sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yakni terdapat kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal.<sup>104</sup> Namun, dalam konteks perjanjian jaminan atas tanah, perjanjian lisan tidak diakui secara hukum positif karena tidak memenuhi ketentuan formal yang diwajibkan oleh UUHT.

---

<sup>102</sup> Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 10 ayat (2).

<sup>103</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 1980), 58.

<sup>104</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1320.

UUHT secara tegas mensyaratkan bahwa pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan akta tertulis oleh PPAT dan pendaftaran di Kantor Pertanahan.<sup>105</sup> Oleh sebab itu, walaupun secara sosiologis perjanjian lisan dapat diakui sebagai bentuk kepercayaan antarindividu, secara yuridis perjanjian tersebut tidak menimbulkan akibat hukum sebagai Hak Tanggungan yang sah.<sup>106</sup>

Dalam doktrin hukum, perjanjian lisan dikategorikan sebagai perjanjian yang tidak memenuhi syarat formal, sehingga hanya memiliki kekuatan mengikat secara perdata (*obligatoir*), tetapi tidak memiliki kekuatan eksekutorial apabila salah satu pihak wanprestasi.<sup>107</sup> Dengan demikian, dalam hukum positif Indonesia, setiap perjanjian jaminan tanah wajib dibuat secara tertulis dan didaftarkan untuk memperoleh kekuatan hukum yang sempurna.<sup>108</sup>

---

<sup>105</sup> UUHT Pasal 10 ayat (2).

<sup>106</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 101.

<sup>107</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 2013), 76.

<sup>108</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014), 92.