

**SISTEM GADAI TANAH SAWAH PERSPEKTIF HUKUM POSITIF UU  
NO.56/PRP/TAHUN 1960 DI DESA BANYUPUTIH KECAMATAN  
BANYUPUTIH KABUPATEN SITUBONDO.**

Oleh:

**Jonwari & Faiz Zainuddin**

[Jonazka082@gmail.com](mailto:Jonazka082@gmail.com)

[faizzainuddin130587@gmail.com](mailto:faizzainuddin130587@gmail.com)

Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam

Universitas Ibrahimy Situbondo

**Abstract**

Pawning of land often occurs among the community, the reason for mortgaging their rice fields is because there is an urgent need. The collateral is processed and used by murtahin. In Islamic law regarding the use of pawning collateral there are so many opinions from the scholars'. Taking back the land by paying money equal to the amount of the debt, as long as the debt has not been paid off, the paddy field remains in the control of the murtahin regardless of how long the pawning is carried out. The focus of the aim of this study is to determine the paddy field pawning system according to Law no. 56 Prp of 1960 concerning the determination of the agricultural area for paddy field pawning. To answer the focus of the research objectives, this study used a qualitative descriptive method with a synthetic legal approach (guide) between normative legal research and empirical legal research.

Based on the results of this study, it can be seen that the paddy field pawn system in Banyuputih Village, Banyuputih District, Situbondo Regency, the pawn giver comes to the pawn recipient to pawn the land, after the pawn recipient agrees, the collateral in the form of paddy land is managed and manipulated by the pawn recipient until the deadline. which has been specified. After arriving at the time of redemption, the pawker redeems with a nominal amount of the loan. According to Law no. 56 Prp of 1960 concerning the determination of the agricultural area of the paddy field pawning system is contrary to the existing regulations.

Keywords: Land pawn, Positive Law, Determination of Agricultural Land Area.

**A. Pendahuluan**

Indonesia dikenal sebagai negara agraris dan mayoritas Islam. Islam mengajarkan kepada umatnya supaya tolong menolong antara manusia satu dengan yang lainnya. Seperti halnya yang mampu harus menolong yang tidak mampu sebagaimana ditegaskan firman Allah dalam surat al-maidah ayat 2:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَحْلُوا شَعَائِرَ اللَّهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ وَلَا الْفَلَاحِيذَ وَلَا آمِينَ النَّبِيِّ الْحَرَامِ  
يَبْتَغُونَ فَضْلًا مِنْ رَبِّهِمْ وَرِضْوَانًا وَإِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوا وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَا نُ قَوْمٍ أَنْ صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ

الْحَرَامِ أَنْ تَعْتَدُوا وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالنَّقْوَى وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ  
الْعِقَابِ (المائدة : 2/5)

Artinya :*"Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syiar-syiar kesucian Allah, dan jangan (melanggar kehormatan) bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) hadyu (hewan-hewan kurban) dan qala'id (hewan-hewan qurban yang diberi tanda), dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi baitul haram; mereka mencari karunia dan keridaan Tuhannya. Tetapi apabila kamu telah menyelesaikan ihram, maka bolehlah kamu berburu. Jangan sampai kebencian (mu) kepada suatu kaum mereka menghalang-halangi dari masjidil haram, mendorongmu berbuat melampaui batas (kepada mereka). Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertakwalah kepada Allah, sungguh, Allah sangat berat siksa-Nya".<sup>1</sup>*

Manusia merupakan makhluk sosial yang membutuhkan interaksi salah satunya adalah bermuamalah. Muamalah adalah tukar menukar barang atau sesuatu pinjam meminjam, sewa-menyewa, utang-piutang dan tidak lepas hubungan dalam perikatan-perikatan. Dalam kajian hukum perdata diatur pula hubungan hukum antara manusia dengan kebendaan.

Fikih muamalah senantiasa akan berusaha mewujudkan kemaslahatan, mereduksi permusuhan dan perselisihan diantara manusia. Allah SWT tidak menurunkan syari'ah, kecuali dengan tujuan untuk merealisasikan kemaslahatan hidup hamba-Nya, tidak bermaksud memberi beban dan penyempitan ruang gerak kehidupan manusia. Ibnu Taimiyah berkata: "Syari'ah diturunkan untuk mewujudkan kemaslahatan dan menyempurnakannya, mengeliminasi dan mereduksi kerusakan, memberikan alternatif pilihan terbaik diantara beberapa pilihan, memberikan nilai maslahat yang maksimal diantara beberapa maslahat, dan menghilangkan nilai kerusakan yang lebih besar dengan menanggung kerusakan yang lebih kecil"<sup>2</sup>

Dalam masalah utang-piutang hukum islam juga mengatur sedemikian rupa, seperti menjaga kepentingan kreditur dan debitur. Debitur adalah sebagai pihak yang berhutang, sedangkan kreditur adalah sebagai yang berpiutang. Kreditur mensyaratkan sebuah jaminan kepada debitur, ini dilakukan agar mampu menjaga ketenangan hatinya sehingga tidak terjadi khawatiran. Jaminan ini biasa berupa gadai atas barang-barang yang dimiliki oleh debitur.

Konsep gadai juga di kenal dalam fikih Islam dengan istilah *Rahn*. Akad *rahn* diperbolehkan oleh syara' dengan berbagai dalil Al-Quran ataupun Hadist Nabi SAW, begitu juga dengan ijma' ulama'. Sebagaimana yang dijelaskan dalam Al-Qur'an:

<sup>1</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2010), hlm. 106

<sup>2</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), xix.

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكُنُمُوا الشَّاهِدَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ أَتِمَّ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ (البقرة 283/2:

Artinya; "Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis. Maka hendaklah ada barang tanggungan yang di pegang (oleh yang berpiutang) akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya dan Allah maha mengetahui apa yang kamu kerjakan." (Al-baqarah:283)<sup>3</sup>

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seseorang yang berpiutang atas barang yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang diserahkan kepada seseorang yang berhutang. Sehingga seseorang boleh mengambil utang atau mengambil sebagian manfaat barang tersebut.<sup>4</sup> Barang jaminan tetap menjadi milik yang menggadaikan tetapi dikuasai oleh penerima gadai. Pada masalah gadai, Islam mengaturnya seperti yang telah diungkapkan oleh ulama' fikih baik mengenai rukun, syarat, dasar hukum maupun tentang pemanfaatan barang gadai oleh penerima gadai, yang semua dapat dijumpai di kitab-kitab fiqh dalam pelaksanaannya tidak menutup kemungkinan adanya penyimpangan dari aturan yang ada.

Indonesia juga dikenal sebagai negara yang agraris, karena sebagian besar penduduk Indonesia mempunyai pencaharian dibidang pertanian atau bercocok tanam. Indonesia dianugerahi alam yang melimpah ditambah posisi Indonesai yang strategis. Mulai dari sisi geografis, Indonesia terletak pada daerah yang memiliki curah hujan yang tinggi sehingga banyak jenis tumbuhan yang dapat tumbuh dengan cepat dan Indonesia termasuk salah satu negara yang dilalui garis khatulistiwa artinya cenderung memiliki struktur tanah subur.<sup>5</sup> Tanah juga dapat dijadikan objek transaksi seperti sewa-menyewa dan gadai, transaksi ini sangat dijumpai dikalangan pedesaan. Salah satu transaksi tanah yang sering dijumpai adalah tanah dan pelaku transaksinya adalah seorang petani.

Tanah merupakan kebutuhan insan untuk hidup. Kepemilikan tanah menunjukkan kekayaan kan kesejahteraan seseorang dalam tarap hidupnya. Semakin luas seseorang memiliki tanah maka semakin di pandang kaya oleh orang lain. Tanah erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia dan merupakan salah satu faktor yang sangat penting bagi masyarakat Indonesia. Karena sebagian besar penduduknya menggantungkan hidup dan

<sup>3</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, 49.

<sup>4</sup> Sayyid Sabiq, *Ringkasan Fikih Sunnah*, terj. Sulaiman AL-Faifi (Cipayung: Beirut Publishing, 2016), 800.

<sup>5</sup> Pramdia Arhando Julianto, "Negara Agraris, Mengapa Harga Pangan di Indonesia Rawan Bergejolak?" dalam <http://money.kompas.com>

penghidupan dari tanah.<sup>6</sup>Ayat Al-Qur'an menjelaskan bahwa tanah itu pada dasarnya milik Allah, hal itu sebagaimana difirmankan dalam Al-Qur'an:

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَاللَّهُ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ (ال عمران : 189/3)

Artinya : "Dan milik Allah-lah kerajaan langit dan bumi; dan Allah pemilik dari apa yang ada di langit dan apa yang ada di bumi"(Ali Imran :189)<sup>7</sup>

وَلَقَدْ كَتَبْنَا فِي الزُّبُورِ مِنْ بَعْدِ الذِّكْرِ أَنَّ الْأَرْضَ يَرِثُهَا عِبَادِيَ الصَّالِحُونَ (الأنبياء: 105/21)

Artinya: "Dan sungguh, telah kami tulis di dalam zabur setelah (tertulis)di dalam Adz-Dzikir (lauh mahfuzh), Sesungguhnya bumi itu milik Allah yang di wariskan untuk hamba-hambaku yang shalih" (Al-Anbiya: 105)<sup>8</sup>

Tanah produktif sangat berarti dan menjadi incaran utama murtahin. Sehingga jika jaminan merupakan suatu yang tidak berharga dan tidak bermanfaat maka dapat dipastikan perjanjian tanah tidak akan pernah ada.

Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria sebagai acuan hukum dalam mengatur masalah agraria Indonesia. Sebelum undang-undang pokok agrarian terbentuk, hak gadai atas tanah pertanian sudah ada dan digunakan oleh masyarakat berdasarkan hukum adat, oleh karena tidak mudah untuk menghapus adat kebiasaan tersebut dan manjalankan hak gadai atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria. Hak gadai atas tanah pertanian semula diatur oleh hukum adat.Namun setelah berlakunya UUPA, maka hak gadai tersebut disebut sebagai hak yang bersifat sementara.

Pengaturan lebih lanjut tentang hak gadai tersebut dikemukakan pada ketentuan pasal 7 ayat (1), (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang penetapan luas tanah pertanian:

- a. Barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang pada waktu mulai berlakunya peraturan ini sudah berlangsung 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan.
- b. Mengenai hak gadai yang pada berlakunya peraturan ini belum berlangsung 7 tahun, maka pemilik tanahnya berhak untuk memintanya kembali setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan membayar uang tebusan yang besarnya dihitung menurut rumus:  
$$\frac{(7 + \frac{1}{2}) \cdot \text{waktu berlangsung gadai}}{7} \times \text{uang gadai}$$
- c. Ketentuan dalam ayat 2 pasal ini berlaku juga terhadap hak gadai yang diadakan sesudah mulai berlakunya peraturan ini.<sup>9</sup>

Di Desa Banyuputih Kecamatan Banyuputih Kabupaten Situbondo menggadaikan tanah sawah telah menjadi perkara yang lumrah. Hal tersebut

<sup>6</sup> Sulaeman Jajuli, *Kepastian Hukum Gadai Tanah Dalam Islam* (Yogyakarta: Deepublish, 2015), hlm. 1.

<sup>7</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, hlm. 75.

<sup>8</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, hlm. 331.

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* (Jakarta: Djambatan, 2002), hlm. 489.

dilakukan semata-mata karena ada kebutuhan yang mendesak. Masyarakat menggadaikan tanah sawahnya kepada keluarga, kerabat ataupun tetangga. Transaksi gadai dilaksanakan oleh kedua belah pihak tanpa adanya sanksi, karena rahin dan murtahin sudah saling percaya. Agunan yang berupa tanah sawah tersebut diserahkan kepada murtahin untuk menerima sejumlah uang tunai. Mengambil kembali tanah tersebut dengan cara membayar uang yang sama dengan jumlah hutang. Selama hutang tersebut belum lunas, maka tanah sawah tersebut tetap berada dalam penguasaan murtahin.<sup>10</sup>

Dalam proses sistem gadai tanah sawah tersebut dilakukan sangat sederhana, yaitu dengan datangnya rahin kepada murtahin, kemudian terjadilah akad. Rahin menggadaikan tanah sawahnya senilai Rp.50.000.000 dalam waktu 5 tahun dengan luas tanah 1 hektar kepada murtahin. Setelah sudah sampai 5 tahun, rahin tidak memiliki uang untuk menebus tanahnya sendiri dan meminta perpanjangan waktu 3 tahun, sehingga tanah tersebut masih dikelola dan dimanfaatkan sepenuhnya oleh murtahin. Tiga tahun kemudian, rahin mempunyai uang lalu menebusnya dalam total waktu 8 tahun sebesar Rp.50.000.000 sesuai dengan pinjaman yang dia terima dulu.<sup>11</sup>

Selama 8 tahun tanah sawah tersebut dikelola dan dimanfaatkan oleh murtahin. Tanah sawah tersebut digunakan untuk bercocok tanam seperti menanam jagung, cabe, padi, melon dan semangka secara bergantian tergantung cuaca. Hasil panen dari tanah sawah tersebut lebih dari cukup bahkan sudah melebihi jumlah hutang pemilik tanah tersebut. Selama masih belum bisa menebus, agunan tanah sepenuhnya dimanfaatkan murtahin.<sup>12</sup>

Tradisi seperti ini rupanya sudah cukup lama berjalan turun temurun sampai saat ini. Masyarakat sumberanyar terbiasa menggunakan hukum adat dalam pelaksanaan gadai yang dikenal istilah *jual gadai*. Jual gadai merupakan penyerahan tanah untuk dikuasai orang lain dengan penerima pembayaran tunai, dimana penjual gadai (pemilik tanah) tetap berhak untuk menebus kembali tanah tersebut dari pembeli gadai (penerima gadai)<sup>13</sup>

Penerapan sistem gadai tanah sawah yang melatar belakangi kami untuk melakukan penelitian menurut hukum positif UU No.56/Prp/Tahun 1960 guna memenuhi tugas karya ilmiah dengan judul "sistem gadai tanah sawah menurut hukum positif UU no. 56/prp/tahun 1960 di Desa Banuputih kecamatan banyuputih kabupaten situbondo".

---

<sup>10</sup> Hasil observasi pada tanggal 23 Oktober 2019

<sup>11</sup> Ibu Seri, *Wawancara*, Situbondo, 25 Oktober 2019.

<sup>12</sup> Jahrawi, *Wawancara*, Situbondo, 27 Oktober 2019.

<sup>13</sup> Liliek Istiqomah, *Hak Gadai Atas Tanah Sesudah Berlakunya Hukum Agraria Nasional* (Surabaya: Usaha Nasional), hlm. 61.

## B. Gadai dalam hukum Islam

### 1. Definisi gadai

Gadai dalam bahasa arab disebut *rahn*. Secara bahasa, rahn berarti tetap dan lestari, seperti juga dinamai *al-habsu*, artinya penahanan.<sup>14</sup> Allah SWT berfirman:

كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ (المدثر 74 :38)

artinya: "setiap orang bertanggung jawab atas apa yang telah dilakukannya"<sup>15</sup>

Gadai menurut syara' adalah menahan suatu barang (sebagai jaminan) atas hak milik (yang diutangkan) yang memungkinkan barang yang diutangkan itu dapat dilunasi dari barang yang digadaikan tersebut, yaitu menjadikan sesuatu yang bernilai materi (diutangkan) sebagai jaminan utang dengan harapan kemungkinan pelunasan utangnya dapat diambil dari barang gadai tersebut seluruhnya atau sebagiannya. Atau transaksi tersebut sebagai jaminan atas harta, yaitu transaksi atas dasar boleh mengambil barang jaminan berupa harta bukan berupa beban tanggungan orang, maka berbeda dengan Kafalah, karena kepercayaan dengan kafalah itu hanya terwujud dengan beban tanggungan penanggung (penjamin), bukan berupa harta (materi) yang diserahkan kepadanya oleh yang berutang, dan pengertian "jaminan" adalah yang dijamin dengannya, maka "suatu utang itu sungguh telah memiliki agunan" yaitu dijamin (pelunasannya) secara hukum dengan barang jaminan tersebut, dan sifat dari suatu agunan itu harus bernilai materi (dapat diutangkan) untuk mengeluarkan benda najis atau benda yang terkontaminasi oleh najis yang tidak mungkin untuk dihilangkan, karena benda semacam itu tidak boleh dijadikan agunan untuk utang.<sup>16</sup>

Gadai menurut ulama' syafi'iyah adalah menjadikan *al-'Ain* (barang) sebagai *watsiiqah* (jaminan) utang yang barang itu digunakan untuk membayar utang tersebut (*al-marhuun bihi*) ketika pihak al-madiin (pihak yang berutang, ar-raahin) tidak bisa membayar utang tersebut. Kalimat menjadikan *al-'Ain*" mengandung pemahaman bahwa kemanfaatan tidak bisa dijadikan sebagai sesuatu yang digadaikan (*al-marhuun*), karena kemanfaatan sifatnya habis dan rusak, oleh karena itu tidak bisa dijadikan sebagai jaminan.

Gadai menurut ulama' hanabilah adalah harta yang dijadikan sebagai *watsiiqah* utang yang ketika pihak yang menanggung utang tidak bisa melunasinya, maka utang tersebut dibayar dengan menggunakan harga hasil penjualan harta yang dijadikan *watsiiqah* tersebut.<sup>17</sup>

Gadai menurut ulama malikiyyah adalah suatu mutamawwal (berbentuk harta dan memiliki nilai) yang diambil dari pemiliknya untuk

<sup>14</sup> Siti Nur Fatoni, *Pengantar Ilmu Ekonomi* (Bandung: Cv Pustaka Setia, 2017), hlm. 237

<sup>15</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2010), hlm. 578

<sup>16</sup> Fathur Rohman Ms, "Sistem Gadai Pohon Kelapa Di Kampong Sukorejo Desa Sumberejo Kecamatan Banyuputih Kabupaten Situbondo Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah" (Tesis – Universitas Muhammadiyah Surabaya, 2016), Surabaya, hlm. 17.

<sup>17</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Ter. Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 107.

dijadikan watsiiqah utang yang *laazim* (keberadaannya sudah positif dan mengikat) atau yang akan menjadi *laazim*. Maksudnya, suatu akad atau kesepakatan mengambil suatu dari harta yang berbentuk *al-'Ain* (barang, harta yang barangnya berbentuk konkrit) seperti harta tidak bergerak seperti tanah dan rumah, juga seperti hewan dan barang komoditi, atau dalam bentuk kemanfaatan (kemanfaatan barang atau kemanfaatan tenaga dan keahlian seseorang) namun dengan syarat kemanfaatan tersebut harus jelas dan ditentukan dengan masa (penggunaan dan pemanfaatan suatu barang) atau pekerjaan (kemanfaatan seseorang berupa tenaga dan keahlian melakukan suatu pekerjaan), juga dengan syarat kemanfaatan tersebut dihitung masuk ke dalam utang yang ada. Disini, tanggungan utang yang ada harus bersifat *laazim*, seperti harga pembelian barang, nilai barang yang dirusakkan, atau tanggungan utang tersebut akan menjadi *laazim*, seperti mengambil barang gadaian dari seseorang yang memiliki keahlian dalam bidang tertentu (seperti penjahit misalnya) atau dari orang yang menyewa demi mengantisipasi munculnya klaim hilangnya barang (misalnya kain) yang akan dikerjakan (yang akan dijahit) atau barang yang disewa.

Menurut ulama malikiyyah dalam mendefinisikan *ar-rahnu* di atas yang dimaksud bukanlah penyerahan secara nyata dan konkrit. Karena menurut mereka, penyerahan secara nyata dan konkrit bukan termasuk syarat terbentuknya akad *ar-Rahnu*, bukan termasuk syarat sahnya, juga bukan termasuk syarat supaya *ar-Rahnu* berlaku mengikat (*laazim*). Akan tetapi menurut mereka, *ar-Rahnu* sudah terbentuk, sah dan berlaku mengikat hanya dengan ijab dan qabul, kemudian setelah itu, pihak *al-Murtahin* (yang menerima gadai, yaitu pihak *ad-Daa'in*) meminta untuk mengambil *al-Marhuun* (sesuatu yang digadaikan).

## 2. Landasan Akad *Rahn*

Adapun dalil hukum gadai sebagaimana yang telah di sebutkan AL-Qur'an, Hadist, dan Ijma'.

### a. Dalil Al-Qur'an

Allah SWT berfirman dalam QS. 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 آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ  
عَلِيمٌ (البقرة: 283/2)

Artinya: "Jika kamu dalam perjalanan (dan bermua'malah 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 yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian, dan barang siapa menyembunyikannya,

*maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah maha mengetahui apa yang kamu kerjakan*"<sup>18</sup> (al-baqarah; 283)

Ayat ini disampaikan setelah firman Allah SWT,

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ (البقرة: 282/2)

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya"<sup>19</sup> (al-baqarah : 282)

Ayat ini memerintahkan penulisan dengan tujuan untuk menjamin kevalidan lantaran dikhawatirkan utang akan terabaikan. Jika penulisan tidak ada, rahn menggantikan posisi tulisan terkait penetapan kevalidan utang. Rahn boleh dilakukan pada saat dalam perjalanan maupun saat mukim di tempat. Pengungkapan rahn secara terkait dalam ayat yaitu saat dalam perjalanan, dan ini merupakan hal yang di luar ketentuan umumnya.

Subtansinya bukan ada pada kondisi dalam perjalanan ini, berdasarkan indikasi hadist nabi saw yang shahi dan terang terkait penetapan ketentuan rahn saat mukim di tempat dan arena perjalanan rentan terhadap ketiadaan penulis sehingga rahn juga boleh dilakukan, baik itu ada penulis maupun tidak ada.<sup>20</sup>

#### b. Hadist

Berkenaan dengan akad gadai dijelaskan dalam Hadist nabi dan muslim dari Aisyah R.A, ia berkata :

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُو دِيٍّ إِلَىٰ أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعَامَيْنِ حَدِيٍّ

Artinya : "Sesungguhnya Rasulullah SAW pernah membeli makanan dari orang yahudi, dan nabi menggadaikan sebuah baju besi"<sup>21</sup>

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ مُقَاتِلٍ أَحْبَبَ رَوَى عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ مُبَارَكٍ أَخْبَرَنَا زَكَرِيَّا بْنُ أَبِي شُعْبَةَ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الظَّهْرُ يُرْكَبُ بِنَفَقَتِهِ إِذَا كَانَ مَرْهُونًا وَلَيْسَ الدَّارُ وَيَسْرَبُ النَّفَقَةَ إِذَا كَانَ مَرْهُونًا وَعَلَى الَّذِي يَرْكَبُ وَيَسْرَبُ النَّفَقَةَ

Artinya : *Telah meriwayatkan kepada kami Muhammad bin Muqatil, mengabarkan kepada kami Abdullah bin Mubarak, mengabarkan kepada kami Zakariyya dari Sya"bi dari Abu Hurairah, dari Nabi Saw., bahwasannya beliau bersabda: Jika binatang itudigadaikan maka punggungnya boleh dinaiki karenadia memberi makanan kepadanya, jika binatang itudigadaikan maka susunya yang memancar boleh diminum, karena ia memberi makanan kepadanya, dan terhadap yang naik dan yang minum harus memberi makanan."*<sup>22</sup>

<sup>18</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, hlm. 49

<sup>19</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, hlm. 48

<sup>20</sup> Ibid, hlm. 264

<sup>21</sup> Imam Bukhori, *Shahih al Bukhari*, Juz 3, Beirut, Libanon Dar Al-Kutub Al-Ilmiyah hlm. 497

<sup>22</sup> Imam Abi Abdullah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim bin Mughiran bin Bardizbah Al-Bukhari Al-Ju"fiy, *Shahih Al-Bukhari*, Juz III, Beirut: Dar Al-Kitab Al-Ilmiyah, 1996, hlm. 161

c. Ijma'

Umat Islam sejak zaman nabi saw dan zaaman sahabat serta diseluruh masa dan waktu sepakat atas disyari'atkannya *rahn* dengan didasarkan pada nash-nash yang tegas dalam al-quran dan as-sunnah, sserta rahn ini tetap diterapkan sampai saat kita sekarang ini.<sup>23</sup>

3. Rukun dan Syarat Gadai

*Rahn* memiliki empat unsur, yaitu *rahin* (orang yang memberi jaminan), *al-murtahin* (orang yang menerima), *al-marhun* (jaminan), dan *al-marhun bih* (utang).

Menurut ulama' hanafiyah, rukun *rahn* adalah ijab dan qabul dari *rahin* dan *murtahin*, sebagaimana pada akad yang lain. Akan tetapi, akad dalam *rahn* tidak sempurna sebelum adanya penyerahan barang.

Adapun menurut ulama selain hanafiyah, rukun *rahn* adalah *sighat*, *aqid* (orang yang berakad), *marhun*, dan *marhun bih*.<sup>24</sup>

Syarat-syarat *rahn* adalah sebagai berikut:

a. Rahin dan murtahin

Pihak-pihak yang melakukan perjanjian *rahn*, yaitu rahin dan murtahin, harus mempunyai kemampuan, yaitu berakal sehat. Kemampuan juga berarti kelayakan seseorang untuk melakukan transaksi kepemilikan. Setiap orang yang sah untuk melakukan jual beli, sah juga melakukan rahn, karena gadai seperti jual beli yang merupakan pengelolaan harta.

b. *Sighat* (akad)

*Sighat* tidak boleh terikat dengan syarat tertentu dan dengan waktu masa mendatang. Rahn mempunyai sisi pelepasan barang dan pemebrian utang seperti akad jual beli sehingga tidak boleh diikat dengan syarat tertentu atau denga suatu waktu tertentu atau dengan waktu pada masa datang

c. *Marhun bihi* (utang)

Harus merupakan hak wajib diberikan dan diserahkan kepada pemiliknyanya untuk memungkinkan pemanfaatannya. Apabila sesuatu yang menjadi utang tidak dapat dimanfaatkan maka tidak sah. Harus dikuantifikasikan atau dapat dihitung jumlahnya. Apabila tidak dapat diukur atau tidak dapat dikuantifikasikan, rahn tidak sah.

d. *Marhun* (barang)

Menurut ulama' syafi'iyah, gadai gadai dianggap sah jika memenuhi tiga syarat: (1) berupa barang karena utang tidak bisa digadaikan, (2) penetapan kepemilikan penggadai atas barang yang digadaikan tidak terhalang, (3) barang yang digadaikan dapat dijual ketika telah tiba masa pelunasan utang gadai.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> Muhammad Az-Zuhaili, *Al-Mu'tamad Fiqih Imam Asy-Syafi'i*, terj. Muhtadi (Jakarta: Gema Insani, 2018), hlm. 265.

<sup>24</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, ), hlm. 162.

<sup>25</sup> Siti Nur Fatoni, *Pengantar Ilmu Ekonomi* (Bandung: Cv Pustaka Setia, 2017), hlm. 238

#### 4. Fatwa MUI Tentang Gadai

Berdasarkan fatwa MUI yang telah ditetapkan tentang gadai bahwa pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan utang dalam bentuk rahn dibolehkan dengan ketentuan sebagai berikut:

##### a. Ketentuan umum

- 1) *Murtahin* (penerima barang) mempunyai hak untuk menahan marhun (barang) sampai semua utang rahn (yang menyerahkan barang) dilunasi.
- 2) *Marhun* dan manfaatnya tetap menjadi milik *rahin*. Pada prinsipnya, marhun tidak boleh dimanfaatkan oleh *murtahin* kecuali seizing *rahin*, dengan tidak mengurangi nilai marhun dan pemanfaatnya itu sekedar pengganti biaya pemeliharaan dan perawatannya.
- 3) Pemeliharaan dan penyimpanan marhun pada dasarnya menjadi kewajiban *rahin*, namun dapat dilakukan juga oleh *murtahin*, sedangkan biaya dan penyimpanan tetap menjadi kewajiban *rahin*.
- 4) Besar biaya pemeliharaan dan penyimpanan marhun tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlah pinjaman.
- 5) Penjual *marhun*
  - a) Apabila jatuh tempo, *murtahin* harus memperingatkan *rahin* untuk segera melunasi utangnya
  - b) Apabila *rahin* teta tidak dapat melunasi utangnya, maka *marhun* dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai syariah.
  - c) Hasil penjualan marhun digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan.
  - d) Kelebihan hasil penjualan menjadi milik *rahin* dan kekurangannya menjadi kewajiban *rahin*.

##### b. Ketentuan penutup

- 1) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitse Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- 2) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.<sup>26</sup>

#### 5. Hukum-hukum gadai

Berbicara tentang hukum gadai meliputi dua perkara yaitu pertama hukum gadai yang sah dan kedua hukum gadai yang tidak sah.<sup>27</sup>

a. Gadai yang sah adalah transaksi gadai yang telah memenuhi syarat-syarat dalam akad gadai.

---

<sup>26</sup> Fatwa ditetapkan oleh Dewan Syari'ah Nasional MUI (Dr. KH.M.A Sahal Mahfudh) di Jakarta, tanggal 26 Juni 2002 M/15 Rabi'ul Akhir 1423.

<sup>27</sup> Fathur Rohman Ms, "*Sistem Gadai Pohon Kelapa Di Kampong Sukorejo Desa Sumberejo Kecamatan Banyuputih Kabupaten Situbondo Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah*" (Tesis – Universitas Muhammadiyah Surabaya, 2016), Surabaya, hlm. 85.

- b. Gadai yang tidak sah adalah transaksi gadai yang belum memenuhi syarat-syarat dalam akad gadai. Menurut Ulama' Hanafiyah Gadai yang tidak sah ada dua macam yaitu batil dan rusak
- 1) Gadai yang batil adalah transaksi gadai yang dalam akadnya terdapat cacat, yaitu tidak punya keahlian (tidak cakap hukum) dalam berakad seperti gila dan idiot, atau lenyapnya tempat akad seperti agunan gadai bukan harta yang asli, atau agunan gadainya tidak dapat memenuhi untuk melunasi utang seperti qishosh dan hak membeli lebih dulu, atau ketiadaan arti agunan seperti mensyaratkan agar agunan tidak dijual untuk melunasi utang, atau supaya utang yang beragunan itu tidak ada pengecualian terhadap seluruh pengutang.
  - 2) Gadai yang rusak (*fasid*) adalah transaksi gadai yang terdapat cacat dalam penyebutan sifat akad, seperti agunan gadai bercampur baur dengan barang lainnya, atau agunan gadainya telah dijadikan pengganti untuk agunan lainnya seperti barang jual-beli yang dikuasai oleh penjual, menurut riwayat yang jarang digunakan, sedangkan menurut riwayat yang jelas bahwa akad gadai sah dengan agunan barang niaga yang belum diserahkan, sebagaimana telah saya jelaskan dalam pembahasan mengenai syarat-syarat gadai. Dan tidak sah menurut selain Ulama Hanafiyah adalah satu macam tersendiri yaitu *batil* atau *fasid* (rusak) yakni akad yang tidak memenuhi syarat-syarat dalam akad gadai yang sah yang mereka persyaratkan, dengan perbedaan di antara mereka dalam sebagian syarat-syarat itu.

### C. Pemanfaatan Agunan Gadai

#### 1. Pemanfaatan pemberi gadai atas agunan gadai

Di sana dalam pemanfaatan pemberi gadai atas agunan gadai ada dua pendapat: Pendapat Jumhur Ulama selain Ulama Syafi'iyah tidak memperbolehkan pemanfaatan agunan gadai. Dan pendapat Ulama Syafi'iyah memperbolehkannya selama tidak membahayakan bagi penerima gadai. Dan perincian pendapat-pendapat tersebut sebagai berikut:<sup>28</sup>

##### a. Ulama hanafiyah

Tidak ada hak bagi pemberi gadai untuk memanfaatkan agunan gadai, baik dengan cara pelayanan, sebagai kendaraan, pakaian, tempat tinggal dan lain sebagainya, kecuali dengan izin penerima gadai, demikian pula bagi penerima gadai tidak berhak memanfaatkan agunan gadai kecuali dengan izin dari pemberi gadai, dan dalil mereka untuk yang pertama adalah: bahwa hak untuk menahan agunan adalah ada pada penerima gadai untuk selamanya dan hak ini tidak boleh dicabut.

Maka apabila pemberi gadai memanfaatkan agunan gadai tanpa izin dari penerima gadai, kemudian ia meminum susu sapi perah yang telah digadaikan atau memakan buah pohon yang telah digadaikan dan lain sebagainya, maka dia harus mengganti senilai yang dia manfaatkan itu,

---

<sup>28</sup> Ibid, hlm. 99.

karena dia dengan perbuatannya itu telah melanggar hak dari penerima gadai, dan harga sebagai pengganti kerusakan masuk dalam kekuasaan penerima gadai untuk jaminan juga, dan utang tergantung dengannya.

Apabila pemberi gadai mengulangi lagi memanfaatkan agunan gadai tanpa izin dari penerima gadai, lalu mengendarai binatang yang telah digadaikan, atau memakai pakaian yang telah digadaikan, atau menempati rumah yang telah digadaikan atau menanam lahan, penerima gadai menaikkan penggantinya untuk agunan, dan dia telah menggunakan agunan tanpa izin (ghoshob), maka harus dipaksa untuk mengembalikannya kepada penerima gadai.

Jika rusak dalam kekuasaan pemberi gadai maka menjadi beban tanggung jawabnya. Kalau tidak terus menerus pemberi gadai memanfaatkan agunan gadai tersebut terangkatlah kekuasaan penerima gadai, maka dia punya hak untuk memanfaatkan agunan seperti menyewakan alat yang menjadi alat untuk kesibukan sehari-hari dari penerima gadai, seperti alat penggiling tepung dan lain sebagainya, lalu dia menyewakan alat penggiling tepung saat itu kepada pemberi gadai.

Karena pertumbuhan dan tambahan-tambahan agunan gadai menjadi hak pemberi gadai, dan jika penerima gadai mengambilnya maka dihitung sebagai pelunasan utang. Dan pendapat ini tetap bahwa agunan gadai itu dapat bertambah secara langsung dari barangnya maupun secara terpisah darinya.

#### b. Ulama hanabilah

Berpendapat seperti Ulama Hanafiyah, tidak diperbolehkan bagi pemberi gadai untuk mengambil manfaat dengan agunan gadai tersebut tanpa izin atau persetujuan dari penerima gadai. Dia tidak berhak pelayanannya, mengendarainya, memakainya dan menempatnya. Dan mentelantarkan manfaatnya yakni atas ketidaksukaan syara'

Apabila tidak ada kesepakatan antara pemberi gadai dengan penerima gadai atas pemanfaatan oleh pemberi gadai, lalu rumah agunan ditutup umpamanya sampai gadainya lepas; karena agunan gadai itu adalah barang tahanan, maka tidak diperbolehkan bagi pemiliknya untuk memanfaatkannya, seperti barang dagangan yang ditahan oleh penjualnya sampai dibayar lunas harganya.

Madzhab ini tetap atas pendiriannya bahwa semua manfaat agunan gadai itu dan pertumbuhannya adalah agunan juga bersama pokoknya, sebagaimana pendapat Ulama Hanafiyah secara lengkap.

Perbaikan barang agunan: pemberi gadai tidak boleh dilarang untuk memperbaiki barang agunan gadai dan mencegah kerusakan darinya dan mengobatinya bila dibutuhkan, dan mencaikan pejantan bagi binatang betina yang digadaikan bila diperlukan.

#### c. Ulama malikiyyah

Memperketat lebih banyak dari dua madzhab sebelumnya, mereka menetapkan ketidak bolehan pemberi gadai untuk memanfaatkan agunan gadai, dan menetapkan bahwa izin dari penerima gadai bagi pemberi gadai

untuk memanfaatkan agunan gadai adalah membatalkan transaksi gadai tersebut, kendatipun dia belum sempat memanfaatkan, karena izin memanfaatkan itu dianggap sebagai pelepasan haknya dalam transaksi gadai.

Dan oleh karena manfaat agunan gadai adalah menjadi hak pemberi gadai, maka dia berhak untuk meminta ganti kepada penerima gadai dalam memanfaatkan barang gadai dan terserah pemberi gadai hitungan gantinya, sehingga barang gadai tidak terlantar manfaatnya. Maka apabila penerima gadai menterlantarkan perkembangan manfaat barang gadai seperti menutup pintu rumah, dia harus mengganti ongkos pada umumnya menurut sebagian Ulama Malikiyah selama dalam masa penelantaran, karena dia telah menelantarkannya.

Dan sebagian dari mereka berkata: tidak perlu mengganti, karena tidak ada kewajiban atas pemberi gadai untuk mengembangkan hartanya. Dan sebagian dari mereka juga mengatakan: harus mengganti kecuali jika penerima gadai mengetahui dengan perkembangan tersebut dan tidak dipungkiri adanya penelantaran.

#### d. Ulama syafiiyah

Mereka mengatakan yang berbeda dengan Jumhur Ulama terdahulu: bagi pemberi gadai berhak penuh memanfaatkan barang gadai, tidak peduli atas menyusutnya barang gadai, seperti mengendarai, minta pelayanan, menempati, memakai, membawa di atas punggung binatang atau kendaraan; karena manfaat barang gadai dan pertumbuhannya menjadi milik pemberi gadai, tidak ada kaitannya dengan utang menurut mereka.

Adapun yang terkait dengan menyusutnya harga barang gadai seperti bangunan dan tanaman di tanah yang digadaikan, maka tidak boleh bagi pemberi gadai kecuali dengan izin dari penerima gadai sebagai penjagaan atas haknya. Dan bagi penerima gadai dapat menarik kembali izinnya sebelum pemberi gadai menggunakannya.

Dan jika pemberi gadai memungkinkan untuk memanfaatkan barang gadai tanpa penarikan kembali seperti menyewakan alat yang ada pada penerima gadai, belum diminta kembali dari penerima gadai, dan jika pemberi gadai tidak memungkinkan untuk memanfaatkan barang gadai tanpa penarikan kembali seperti rumah untuk ditempati atau binatang atau kendaraan untuk dinaiki, maka diminta kembali karena diperlukan, sampai jika keperluannya sudah selesai, maka dikembalikan lagi kepada penerima gadai.

#### 2. Pemanfaatan barang oleh penerima gadai

Jumhur Ulama selain Ulama Hanabilah berpendapat: bahwasanya bagi penerima gadai tidak berhak memanfaatkan suatu apapun dari agunan gadai. Mereka membawa hadits yang diriwayatkan tentang bolehnya memanfaatkan binatang yang diperah susunya dan dikendarai itu dengan sebatas pemberian makan minumannya apabila pemberi gadai tidak mau membiayai atas agunan gadai tersebut, maka penerima gadailah yang membiayainya, kemudian dia berhak memanfaatkan sebatas pemberian makan minumannya.

Ulama Hanabilah memperbolehkan penerima gadai memanfaatkan barang gadai apabila berupa hewan boleh dia memerah susunya dan mengendarainya sebatas pemberian makan minumannya dan biayanya. Dan perincian pendapat-pendapat tersebut sebagai berikut:

a. Ulama' hanafiyah

Penerima gadai tidak berhak memanfaatkan barang gadai baik pelayanan, mengendarai, menempati, memakai, membaca untuk kitab kecuali dengan izin dari pemberi gadai, karena dia hanya berhak menahan bukan memanfaatkan, kalau dia memanfaatkannya kemudian rusak saat memakainya, maka harus mengganti seluruh harganya karena dia menjadi pengguna tanpa izin (*ghosob*).

apabila pemberi gadai memberi izin kepada penerima gadai untuk memanfaatkan barang gadai, boleh secara mutlak menurut sebagian Ulama Hanafiyah. Dan menurut sebagian Ulama Hanafiyah lainnya melarangnya secara mutlak; karena hal itu adalah riba atau dalam hal itu ada syubhat riba. Sedangkan izin atau persetujuan itu tidak menghalalkan riba dan tidak membolehkan syubhatnya riba.

Dan sebagian dari mereka ada yang memerinci dan berkata: Sesungguhnya syarat boleh memanfaatkan bagi pemberi gadai adalah haram karena hal itu adalah riba. Kalau tidak dijadikan syarat dalam akad maka diperbolehkan, karena hal itu sebagai perbuatan sosial dari pemberi gadai kepada penerima gadai. Dan persyaratan sebagaimana adanya secara jelas, ada yang tahu sama tahu, dan hal-hal yang sudah sama-sama mengenalnya atau mengetahuinya seperti hal-hal yang di persyaratkan.

Dan perincian inilah yang sesuai dengan ruh syari'ah, dan pada umumnya keadaan-keadaan manusia apabila mereka menyerahkan utang mereka berharap manfaat, kalau tidak ada manfaat maka mereka tidak akan memberikan dirham, dan hal ini sama dengan syarat; karena sesuatu yang sudah diketahui sama dengan yang disyaratkan, dan ini termasuk yang memperjelas adanya larangan tersebut, sebagaimana dikatakan oleh Ibnu Abidin.

Dan saya (Wahbah) berpendapat bahwa berhati-hati dalam agama itu merupakan perkara yang wajib, dan setiap piutang yang memberi manfaat yang dipersyaratkan atau saling mengetahui manfaatnya maka hal itu menurut Ulama Hanafiyah adalah riba, dan Ibnu Najim dalam kitab Al Asybah telah menjelaskan bahwasanya dimakruhkan (*makruh tahrīm*) bagi penerima gadai memanfaatkan barang gadai. Dan dia berkata di dalam kitab Attatarkhoniyyah: "Kalau seseorang minta diutangi beberapa dirham, kemudian dia menyerahkan seekor himarnya kepada yang mengutangi untuk dipekerjakan selama dua bulan, sampai dia melunasi utangnya, atau menyerahkan sebuah rumah untuk ditempati, maka hal itu sama dengan sewa menyewa yang rusak, kalau dia memakainya maka harus memberi upah pada umumnya dan tidak termasuk gadai".

Dan berdasarkan itu kami melihat bahwa apa yang telah menjadi tradisi manusia pada zaman kita ini berupa gadai rumah untuk ditempati

oleh penerima gadai sampai pemberi gadai mengembalikan utangnya, hal itu adalah utang, tidak diperbolehkan menurut kesepakatan Ulama Madzhab, dan bukan transaksi menjelang jual-beli untuk melunasi utang, karena tidak ada proses maksud-maksud orang kepada jual-beli.

b. Ulama' malikiyah

Memberikan perincian, mereka mengatakan jika pemberi gadai mengizinkan penerima gadai memanfaatkan agunan gadainya, atau penerima gadai mensyaratkan adanya boleh memanfaatkan, hukumnya boleh jika utangnya dari jual beli atau yang serupa (akad mu'awadloh/saling tukar-menukar), dan waktunya harus dinyatakan dengan pasti, untuk dapat keluar dari ketidaktahuan yang merusakkan persewaan, karena hal itu adalah jual beli dan persewaan, dan itu boleh.

Dan yang boleh itu sebagaimana dikatakan oleh Ad Dardir bahwasanya spenerima gadai dapat memanfaatkan agunan gadai untuk dirinya secara gratis, atau diperhitungkan pemanfaatan itu dari utang untuk dijadikan penyerahan sisa utangnya. Dan tidak boleh jika utangnya itu utang di masa lalu, karena utang yang menarik manfaat.

Dan tidak boleh memanfaatkan agunan gadai pada saat utang jika pemberi gadai berniat sosial kepada penerima gadai yakni penerima gadai tidak menjadikan pemanfaatan agunan gadai itu sebagai syarat dalam akad gadai, karena pemanfaatan agunan gadai itu sebagai hadiah karena utang, dan hal itu telah dilarang oleh Nabi saw

Dan ringkasnya, dalam uraian di atas terdapat delapan bentuk pemanfaatan agunan gadai oleh penerima gadai untuk dirinya, yaitu: tujuh diantaranya dilarang dan satu saja yang diperbolehkan. Adapun yang dilarang tersebut maka ada empat macam yang terkait dengan utang piutang, yaitu apabila masa pemanfaatan tersebut dinyatakan, atau tidak diketahui, dipersyaratkan dalam akad atau bersifat sosial, sedangkan tiga macam sisanya terkait dengan jual-beli, yaitu apabila pemanfaatan agunan gadai itu bersifat sosial, baik waktunya dikonkretkan atau tidak diketahui, atau dipersyaratkan dalam akad tapi tidak ditentukan masanya yakni jangka waktu pemanfaatan tidak diketahui.

pemanfaatan tersebut dipersyaratkan dalam transaksi jual beli dan jelas jangka waktunya, dan letak diperbolehkan dalam pemanfaatan Dan satu macam yang diperbolehkan itu adalah apabila masa agunan gadai itu dipersyaratkan untuk dipakai dengan cuma-cuma, atau untuk diperhitungkan pemanfaatan itu dari utang untuk dijadikan penyerahan sisa utangnya.

c. Ulama' Syafiiyah

Secara garis besar berpendapat seperti ulama' malikiyyah, yaitu al-murtahin tidak boleh memanfaatkan barang yang digadaikan (al-marhun). Apabila dalam akad al-qard (pinjaman utang), al-murtahin mensyaratkan sesuatu yang merugikan pihak *ar-rahin*, seperti apa-apa yang dihasilkan oleh ar-marhuum atau pemanfaatan ar-marhun adalah untuk al-murtahin

misalnya, maka syarat tersebut tidak sah dan menurut pendapat yang lebih kuat, akad ar-rahnu juga menjadi tidak sah.

Adapun alasan kenapa akad ar-rahnu tersebut juga tidak sah adalah dikarenakan syarat tersebut bertentangan dengan apa yang di kehendaki oleh akad ar-rahnu, sama seperti mensyaratkan sesuatu yang merugikan pihak al-murtahin.<sup>29</sup>

d. Ulama' hanabillah

Berpendapat (tentang agunan gadai) selain hewan yaitu agunan gadai yang tidak memerlukan biaya hidup seperti rumah, perhiasan dan lain sebagainya, penerima gadai tidak boleh memanfaatkan agunan gadai tanpa seizin pemberi gadai secara langsung, karena barang gadai itu dan manfaat-manfaat serta tambahan-tambahannya adalah milik pemberi gadai, maka tidak berhak mengambilnya tanpa seizinnya,

maka apabila pemberi gadai mengizinkan kepada penerima gadai untuk memanfaatkan barang agunan tanpa uang pengganti, sedangkan utang yang beragunan itu dari utang-piutang maka tidak boleh, karena termasuk utang-piutang yang memperoleh manfaat, dan hal itu dilarang, Imam Ahmad berkata: saya tidak menyukai akad utang-piutang yang sifatnya berputar karena hal itu adalah riba murni, yakni bilamana sebuah rumah itu diagunkan gadai untuk utang piutang yang penerima gadai memanfaatkannya.

Jika barang gadai itu dengan harga barang niaga, atau upah sebuah rumah atau utang yang bukan utang-piutang bisnis, lalu pemberi gadai menizinkan kepada penerima gadai untuk memanfaatkan agunannya, hukumnya boleh, yakni sekalipun disertai dengan rembukan dalam upah.

Apabila pemanfaatan itu dengan keharusan mengganti yaitu upah pada umumnya tanpa rembukan, hukumnya boleh dalam utang piutang bisnis dan lainnya, karena pemanfaatannya bukan karena utang piutang bisnis, namun karena sewa menyewa. Dan apabila saling rembukan tidak diperbolehkan dalam utang-piutang bisnis, dan diperbolehkan dalam selainnya.

Ringkasnya: bahwa pemanfaatan jika dengan keharusan mengganti, diperbolehkan dalam utang-piutang bisnis dan lainnya apabila dengan upah pada umumnya, dan apabila tanpa keharusan mengganti tidak diperbolehkan dalam utang-piutang bisnis, dan jika penerima gadai memanfaatkan tanpa seizin pemberi gadai, diperhitungkan dari utangnya.

Adapun agunan gadai berupa hewan, maka diperbolehkan bagi penerima gadai untuk memanfaatkannya jika hewan itu dapat dikendarai atau dapa diperah air susunya, dalam menunggangi atau memerah air susunya, sebatas biaya yang dikeluarkan, dia bebas sesuai dengan biaya yang dikelaurakan tersebut, dan walaupun pemberi gadai tidak memberinya izin.

---

<sup>29</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, ter. Abdul Hayyie al-Kattani dkk (Jakarta: Gema Insani, 2011), 195

Ulama Hanabilah mengatakan apabila disyaratkan dalam akad gadai berupa pemanfaatan agunan gadai bagi penerima gadai, maka syarat itu rusak, karena menghilangkan tujuan utama akad gadai, sedangkan gadai dalam akad jual-beli diperbolehkan karena (kumulasi) jual-beli dan sewa-menyewa sebagaimana pendapat Ulama Syafi'iyah.<sup>30</sup>

#### D. Akhir Gadai

Rahn dianggap berakhir dengan beberapa kondisi sebagai berikut:

1. Barang diserahkan kepada pemiliknya  
Jumhur ulama selain syafiiyah memandang berakhir rahn jika murtahin menyerahkan barang kepada pemiliknya sebab barang merupakan jaminan utang jika barang diserahkan, tidak ada lagi jaminan. Selain itu, rahn dipandang berakhir jika murtahin meminjamkan barang kepada rahin atau kepada orang lain tanpa izin rahin.
2. Dipaksa menjual barang.  
Rahn berakhir jika hakim memaksa rahin untuk menjual barang, atau hakim menjualnya jika hakim menolak.
3. Rahin menjual semua utang
4. Pembebasan utang  
Pembebasan utang dalam bentuk apa saja menandakan berakhirnya rahn meskipun utang tersebut dipindahkan kepada orang lain.
5. Pembatalan *rahn* dari pihak murtahin  
Rahn dipandang habis jika murtahin membatalkan rahn meskipun tanpa seizin rahin, sebaliknya dipandang tidak batal jika rahin membatalkannya.  
Menurut ulama hanafiyah, murtahin diharuskan untuk membatalkan pembatalan barang pada rahin. Hal ini karena rahn tidak terjadi, kecuali dengan memegang. Begitu pula cara membatalkannya adalah dengan tidak memegang.  
Ulama hanafiyah berpendapat bahwa rahn dianggap batal jika murtahin menyerahkan barang pada rahin (sampai dijual).
6. Rahin meninggal  
Menurut ulama' malikiyah, rahn berakhir jika rahin wafat sebelum menyerahkan barang barang murtahin. Juga di pandang batal jika murtahin meninggal sebelum mengembalikan barang kepada murtahin.
7. Barang rusak
8. Tasharruf dan barang. Rahn berakhir apabila barang di-tasharruf-kan seperti dijadikan hadiah (hibah), sedekah dan lai-lain atas seiizin rahin.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Fathur Rohman Ms, "*Sistem Gadai Pohon Kelapa Di Kampong Sukorejo Desa Sumberejo Kecamatan Banyuputih Kabupaten Situbondo Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah*" (Tesis – Universitas Muhammadiyah Surabaya, 2016), Surabaya, hlm. 105.

<sup>31</sup> Warungghuroba, "Bab 12 Rahn (gadai)", dalam <http://blogmuamalah.wordpress.com> (09 Januari 2020).

## **E. Gadai Dalam Hukum Positif**

### **1. Defenisi gadai**

Sesuai dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1150, gadai merupakan suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh debitur atau kuasanya, sebagai jaminan atas utangnya dan yang memberi wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dari barang itu dengan mendahului kreditur-kreditur lain, dengan pengecualian biaya penjualan sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan, dan biaya penyelamatan barang itu, yang dikeluarkan setelah barang itu diserahkan sebagai gadai dan yang harus didahulukan.<sup>32</sup>

Dari perumusan Pasal 1150 KUH Perdata di atas dapat diketahui, bahwa gadai merupakan suatu hak jaminan kebendaan atas kebendaan bergerak tertentu milik debitur atau seseorang lain atas nama debitur untuk dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang memberik hak didahulukan (preferensi) kepada pemegang hak gadai atas kreditur lainnya, setelah terlebih dahulu didahulukan dari biaya untuk lelang dan biaya menyelamatkan barang-barang gadai yang diambil dari hasil penjualan melalui pelelangan umum atas barang-barang yang digadaikan.<sup>33</sup>

Pengertian gadai yang tercantum dalam pasal 1150 KUHPdt ini sangat luas, tidak hanya mengatur tentang pembebanan jaminan atas barang bergerak, tetapi juga mengatur tentang kewenangan kreditur untuk mengambil pelunasannya dan mengatur eksekusi barang gadai, apabila debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya<sup>34</sup>

Dalam pengertian lain, gadai adalah suatu perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur, dimana debitur menyerahkan benda bergerak kepada kreditur, untuk jaminan pelunasan suatu utang gadai, ketika debitur lalai melaksanakan prestasinya. Dalam definisi ini, gadai dikonstruksikan sebagai perjanjian aksesoir (tambahan), sedangkan perjanjian pokoknya adalah perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan benda bergerak. Apabila debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya, barang yang telah dijamin oleh debitur kepada kreditor dapat dilakukan pelelangan untuk melunasi utang debitur.<sup>35</sup>

### **2. Dasar hukum gadai**

Dasar hukum gadai dapat dilihat pada peraturan perundang-undangan berikut ini.

- a. Pasal 1150 KUH Perdata sampai dengan pasal 1160 Buku II KUH Perdata
- b. Artikel 1196 vv, titel 19 buku III NBW

---

<sup>32</sup> Burgerlijk wetboek, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Terj. Subekti, Tjitrosudibio (Jakarta: PT Balai Pustaka), hlm. 297.

<sup>33</sup> Rachmadi Usman, Hukum Jaminan Keperdataan (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 105

<sup>34</sup> Salim, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia (Jakarta: Rajawali, 2017), hlm. 34.

<sup>35</sup> Ibid, hlm. 34-35.

- c. Peraturan pemerintah nomor 7 tahun 1969 tentang perusahaan jawatan pegadaian
- d. Peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1970 tentang perubahan peraturan pemerintah nomor 7 tahun 1969 tentang perusahaan jawatan pegadaian
- e. Peraturan pemerintah nomor 103 tahun 2000 tentang perusahaan umum (perum) pegadaian.<sup>36</sup>

### 3. Subjek dan obyek gadai

Subjek gadai terdiri atas dua pihak, yaitu pemberi gadai (*pandgever*) dan penerima gadai (*pandnemer*). Pemberi gadai (*pandgever*) yaitu orang atau badan hukum yang memberikan jaminan dalam bentuk benda bergerak selaku gadai kepada penerima gadai untuk pinjaman uang yang diberikan kepadanya atau pihak ketiga.

Penerima gadai (*pandgever*) adalah orang atau badan hukum yang menerima gadai sebagai jaminan untuk pinjaman uang yang diberikannya kepada pemberi gadai (*pandgever*). Di Indonesia, badan hukum yang ditunjuk untuk mengelolah lembaga gadai adalah perusahaan pegadaian.

Objek gadai ini adalah benda bergerak. Benda bergerak ini dibagi menjadi dua macam, yaitu benda bergerak berujud dan tidak berujud. Benda bergerak berujud adalah benda yang dapat dipindah atau dipindahkan. Yang termasuk dalam benda bergerak berujud seperti emas, arloji, sepeda motor, dan lain-lain. Benda bergerak tidak berujud seperti piutang atas bawah, piutang atas tunjuk, hak memungut hasil atas benda dan atas piutang.<sup>37</sup>

### 4. Sifat dan Ciri-Ciri Hak Gadai

Berdasarkan ketentuan dalam pasal 1150 dan pasal-pasal lainnya dari KUH Perdata, dapat disimpulkan sifat dan ciri-ciri yang melekat pada hak gadai itu, sebagai berikut:

- a. Objek atau barang-barang yang gadai adalah kebendaan yang bergerak, baik kebendaan bergerak yang berwujud maupun kebendaan bergerak yang tidak berwujud (pasal 1150, pasal 1153 KUH Perdata)
- b. Gadai merupakan hak kebendaan atas kebendaan atau barang-barang yang bergerak milik seseorang (pasal 1152 ayat (3) *juncto* pasal 528 KUH Perdata), karena walaupun barang-barang yang digadaikan tersebut beralih atau dialihkan kepada orang lain, barang-barang yang digadaikan tersebut tetap atau terus mengikuti kepada siapapun objek barang-barang yang digadaikan itu berada (*droit de suite*). Apabila barang-barang yang digadaikan hilang atau dicuri orang lain, maka kreditor pemegang gadai berhak untuk menuntut kembali.
- c. Hak gadai memberikan kedudukan diutamakan (hak *preferensi* atau *de preference*) kepada kreditor pemegang hak gadai (pasal 1133, pasal 1150 KUH Perdata)

---

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm. 35.

<sup>37</sup> Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: Rajawali, 2017), hlm. 36.

- d. Kebendaan atau barang-barang yang digadaikan harus berada dibawah penguasaan kreditor pemegang hak gadai atau pihak ketiga untuk dan atas nama pemegang hak gadai (pasal 1150, pasal 1152 KUH Perdat)
- e. Gadai bersifat *accessoir* pada perjanjian pokok atau pendahuluan tertentu, seperti perjanjian pinjam-meminjam uang, utang piutang, atau perjanjian kredit (pasal 1150 KUH Perdata).
- f. Gadai mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaar*), yaitu membebani secara utuh objek kebendaan atau barang-barang yang digadaikan dan setiap bagian daripadanya, dengan ketentuan bahwa apabila telah dilunasinya sebagian dari utang yang di jamin, maka tidak berarti terbebasnya pula sebagian kebendaan atau barang-barang digadaikan dari beban hak gadai, melainkan hak gadai itu tetap membebani seluruh objek kebendaan atau barang-barang yang digadaikan untuk sisa utang yang belum dilunasi (pasal 1160 KUH perdata).

## **F. Hak Gadai Atas Tanah Sebelum Berlakunya Hukum Agraria Indonesia**

### **1. Pengertian gadai menurut hukum adat**

Gadai dalam hukum adat mengandung arti jual gadai.<sup>38</sup> Jual gadai adalah penyerahan tanah untuk dikuasai orang lain dengan penerima pembayaran tunai, dimana penjual gadai (pemilik tanah atau penggadai) tetap berhak untuk menebus kembali tanah tersebut dari pembeli gadai (penerima gadai).

Yang dibicarakan di sini ialah jual gadai mengenai tanah, termasuk juga perairan, seperti empang ikan dan sebagainya dan tidak dibicarakan mengenai jual gadai dari barang yang bergerak, seperti perhiasan dan sebagainya. Jual gadai d

isebut juga suatu perjanjian pelunasan karena dengan menyerahkan sebidang tanah itu dimaksud sebagai pelunasan sejumlah hutang uang.<sup>39</sup> Jual beli gadai menurut hukum masyarakat ini terjadi jika seseorang pemilik tanah sangat membutuhkan uang kemudian meminjam sejumlah uang dari seseorang pemilik uang (pembeli gadai) dengan jaminan tanah. Jika suatu saat penjual gadai telah mampu menebus kembali tanahnya, maka tanah itu harus dikembalikan kepada pemiliknya (penjual gadai).<sup>40</sup>

### **2. Hak pemegang gadai**

Pemegang gadai mempunyai hak mutlak atas tanah yang di pegangngnya itu, artinya hak gadai itu dapat di pertahankan terhadap siapapun yang hendak mengganggu pemegang gadai dalam menjalankan hak gadai itu.

---

<sup>38</sup> Dikutip dari Ensiklopedi Hukum Islam oleh: Drs. H. Fathur Rohman Ms. MH. MHES. 12 Desember 2019.

<sup>39</sup> Liliek Istiqomah, *Hak Gadai Atas Tanah Sesudah Berlakunya Hukum Agraria Nasional*. (Surabaya: Usaha nasional,) hlm. 61

<sup>40</sup> Laksanto Utomo, *Hukum Adat* (Depok: Rajawali Pers, 2017), hlm. 40.

Oleh karena pemegang gadai mempunyai hak mutlak atas tanah gadai yang dipegangnya itu, maka bilamana pemegang gadai pada suatu waktu memerlukan uang, sedangkan seperti dikatan dimuka bahwa pemegang gadai tidak berhak menagih kembali uang gadainya dari pemberi gadai, maka dalam hal ini pemegang gadai dapat menggunakan hak untuk :

- a. Mengalihkan gadainya, yaitu pemegang gadai dengan persetujuan dari penggadai menyerahkan tanah gadai itu kepada orang lain. Dengan demikian hubungan antara penggadai dan pemegang gadai menjadi terputus dan berganti dengan pemegang gadai yang lain (yang baru).
  - b. Menganakkan gadai, yaitu apabila pemegang gadai tanah tanpa minta persetujuan dari penggadai menyerahkan tanah gadai kepada orang lain dengan menerima pembayaran dalam jumlah yang mungkin tidak sama. Dalam hal ini hubungan hukum anantara penggadai dengan pemegang gadai yang mengadakan gadai tadi tidak terputus.<sup>41</sup>
3. Penebusan atau Pembayaran Kembali Tanah Gadai

Dalam hal gadai waktu menebus terserah kepada pemilik tanah, tanpa ada batas lampau dan hak untuk menebus ini boleh berpindah kepada ahli-ahli waris dari pemberi gadai. Namun dalam hal ini tidak berarti bahwa setiap waktu dapat dilakukan penebusan, sehingga dapat berakibat merugikan pemegang gadai, kecuali untuk tanah yang tidak diusahakan artinya bukan tanah pertanian dan perkebunan.

Oleh karena tidak adanya batas waktu untuk menebus, maka pemegang gadai harus setidaknya-tidaknya telah diberikan kesempatan untuk satu kali panen untuk tanah itu, atau dilakukan di masa antara panen dan penanaman berikutnya. Jadi jika tanah itu sedang kosong, di waktu tanah itu ditebus harus dikembalikan dalam keadaan seperti pada waktu hubungan gadai itu terjadi.

Akan tetapi andaikata pemegang gadai mengerjakan sendiri tanah gadai itu, umpamanya sebidang sawah, kemudian dalam musim panen belum diketam dari tanah itu, maka gadai itu ditebus oleh pemberi gadai. Dalam hal ini panen itu tetap.

Menjadi hak pemegang gadai. Sebab dalam hukum adat, siapa yang menanam sesuatu ialah yang berhak atas apa yang ditanamnya itu. Menurut hukum adat di seluruh Indonesia, hak menebus dalam gadai tanah tidak mungkin lenyap dengan pengaruh lampaunya waktu. Selamanya uang gadai tidak dibayar kembali kepada pemegang gadai, selama itu puala pemegang gadai menguasai tanah itu dan dipegangnya tanah itu selaku pemegang gadai.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> Lilieq Istiqomah, *Hak Gadai Atas Tanah Sesudah Berlakunya Hukum Agrarian Nasional*. (Surabaya: Usaha nasional,) hlm.73.

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm. 75.

## **G. Hak gadai atas tanah sesudah berlakunya hukum agraria Indonesia**

### **1. Pengertian Hak Gadai**

UUPA tidak memberikan pengertian yang dimaksud dengan hak gadai (gadai tanah). Untuk memperoleh pemahaman tentang pengertian gadai tanah, berikut ini dikemukakan pendapat boedi harsono. Gadai tanah adalah hubungan hukum seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang gadai daripadanya. Selama uang gadai belum dikembalikan, tanah tersebut dikuasai oleh pemegang gadai. Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai.

Pengembalian uang gadai, atau yang lazim disebut penebusan, tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikan. Banyak gadai yang berlangsung bertahun-tahun bahkan samapai puluhan tahun karena pemilik tanah belum mampu melakukan penebusan.

Pengertian lain tentang hak gadai (gadai tanah) adalah penyerahan sebidang tanah milik seseorang kepada orang lain untuk sementara waktu yang sekaligus diikuti dengan pembayaran sejumlah uang oleh pihak lain secara tunai sebagai uang gadai dengan ketentuan bahwa pemilik tanah baru memperoleh tanahnya kembali apabila melakukan penebusan dengan jumlah uang yang sama.<sup>43</sup>

### **2. Dasar Hukum Hak Gadai**

Hak gadai atas tanah pertanian dan jug tanah bangunan semula diatur oleh hukum adat. Namun setelah berlakunya UUPA, maka hak gadai disebut dalam pasal 53 dihubungkan dengan pasal 52 ayat 2, yang menentukan bahwa sebagai hak yang sifatnya sementara hak itu harus diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan UUPA.

Berdasar pasal 53 tersebut, maka diadakan ketentuan UU No.56 Prp.tahun 1960 dalam pasal 7 tentang pengembalian dan penebusan tanah-tanah yang digadaikan. Kemudian dengan Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. SK 10/Ka/1963 ketentuan pasal 7 tersebut ditegaskan berlaku juga bagi gadai tanaman keras, misalnya karet, kopi, baik yang digadaikan berikut atau tidak berikut tanahnya.

Akhirnya karena ternyata bahwa pelaksanaan ketentuan pasal 7 tersebut masih memerlukan pedoman, maka ditetapkanlah Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria no.20 tahun 1963 yaitu tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Gadai. Menurut UU no. 16 tahun 1964 ketentuan pasal 7 itu berlaku juga terhadap gadai menggadai tambak.

Dengan demikian maka dapatlah dikemukakan bahwa pengaturan hak gadai atas tanah bangunan itu terdapat dalam hukum adat, demikian juga dengan hak gadai atas tanah pertanian diatur juga oleh hukum adat, kecuali tentang pengembalian dan penebusan tanahnya diatur oleh pasal UU pasal 7 no.56 Perpu tahun 1960.

---

<sup>43</sup> Urip santoso, *hukum agrarian kajian komprehensif* (Jakarta: kencana, 2017), hlm. 135.

Selain itu, bahwa penguasaan tanah pertanian itu tidak terbatas pada tanah yang dikuasai dengan hak milik, melainkan juga tanah-tanah yang dikuasai dengan hak-hak lain, misalnya hak sewa ataupun hak gadai. Sehubungan dengan hal itu, mungkin sekali orang yang menguasai tanah pertanian dengan hak gadai, terkena ketentuan batas maksimum, seperti yang telah diatur dalam pasal 1 dan pasal 2 undang-undang no.56 perpu tahun 1960.<sup>44</sup>

### 3. Timbulnya Hak Gadai

Pada dasarnya timbulnya hak gadai (gadai tanah) di masyarakat disebabkan karena seseorang memerlukan uang dengan menjadikan tanah sebagai jaminannya. Biasanya orang menggadaikan tanahnya hanya bila berada dalam keadaan yang sangat mendesak. Jika tidak dalam keadaan mendesak kebutuhannya, maka biasanya orang lebih suka menyewakan tanahnya.

Mengenai besarnya uang gadai tidak saja tergantung pada kesuburan tanahnya saja, akan tetapi terutama pada kebutuhan penggadai akan kredit. Oleh karena itu tidak jarang tanah yang subur digadaikan dengan uang gadai yang rendah. Berhubung dengan hal di atas, maka kebanyakan gadai itu diadakan dengan imbalan yang sangat merugikan penggadai dan amat menguntungkan pihak pelepas uang.<sup>45</sup>

### 4. Hak dan Kewajiban Para Pihak

#### a. Pihak pemberi gadai

- 1) Setelah menerima uang gadai, maka segera tanah yang digadaikan itu diserahkan kepada pihak yang memberi uang atau disebut dengan pemegang gadai.
- 2) Pemberi gadai dapat sewaktu-waktu menebus tanahnya dengan syarat pemegang gadai sudah memetik hasilnya (panen) paling sedikit satu kali
- 3) Jika tanah yang di gadaikan musnah, pemberi gadai ini tidak dapat dituntut untuk mengembalikan uang gadai yang telah diterima.
- 4) Jia ada perbedaan nilai uang pada waktu menggadai dan menebus, maka harus mengganggu resiko bersama-sama dengan pemegang gadai.

#### b. Pihak pemegang gadai

- a) Setelah membayar uang gadai, maka pemegang gadai menguasai tanah gadai tanah tersebut untuk dipelihara dan berhak pula menggunakan serta memungut hasilnya
- b) Apabila sewaktu-waktu pemegang gadai ini membutuhkan uang, maka berhak melakukan pendalaman gadai dengan seijin pemilik tanah atau menganakkan gadai jika tanpa ijin pemilik tanah.

---

<sup>44</sup> Liliek Istiqomah, *Hak Gadai Atas Tanah Sesudah Berlakunya Hukum Agrarian Nasional*. (Surabaya: Usaha nasional,) hlm. 87.

<sup>45</sup> *Ibid*, hlm. 89.

- c) Jika tanah gadai tersebut musnah karena bencana alam, misalnya banjir maka pemegang gadai ini tidak boleh menuntut kembali uang gadainya.
- d) Wajib mengembalikan tanah tersebut, setelah dikuasai selama 7 tahun, atau sampai dikuasai 7 tahun. Maka pengambilan uang gadainya dihitung menurut ketentuan:

$$\frac{(7 + \frac{1}{2}) \cdot \text{waktu berlangsung gadai} \times \text{uang gadai}^{46}}{7}$$

#### 5. Sifat dan Ciri Hak Gadai

Sifat dan ciri-ciri hak gadai (gadai tanah) adalah sebagai berikut:

- a. Hak gadai (gadai tanah) jangka waktunya terbatas, artinya pada suatu waktu akan dihapus. Hak gadai (gadai tanah) berakhir jika dilakukan penebusan oleh yang menggadaikan. Penebusan kembali tanah yang digadaikan tergantung pada kemauan dan kemampuan pemiliknya, artinya ia tidak dapat dipaksa untuk menebusnya. Hak untuk menebus itu tidak hilang karena lampaunya waktu atau meninggalnya pemilik tanah. Jika pemilik tanah meninggal dunia hak untuk menebus beralih kepada ahli warisnya.
  - b. Hak gadai (gadai tanah) tidak berakhir dengan meninggalnya pemegang gadai. Jika pemegang gadai meninggal dunia, maka hak tersebut berpindah kepada ahli warisnya.
  - c. Hak gadai (gadai tanah) dapat dibebani dengan hak-hak tanah yang lain. Pemegang gadai berwenang untuk menyewakan atau memebagihasikan tanahnya kepada pihak lain. Pihak lain itu bisa pihak ketiga, tetapi bisa juga pemilik tanah sendiri. Pemegang gadai bahkan berwenang juga menggadaikan tanahnya itu kepada pihak ketiga tanpa perlu meminta izin atau memberitahukannya kepada pemilik tanah menganakgadaikan atau onderverpandem). Perbuatan ini tidak mengakibatkan terputusnya hubungan gadai dengan pemilik tanah. Dengan demikian, tanah yang bersangkutan terikat pada dua hubungan gadai.
  - d. Hak gadai (gadai tanah) dengan persetujuan pemilik tanhanya dapat "dialihkan" kepada pihak ketiga, dalam arti bahwa hubungan gadai yang semula menjadi putus dan digantikan dengan hubungan gadai yang baru antara pemilik dan pihak ketiga itu (memindahkan gadai atau doorverpanden)
  - e. Hak gadai (gadai tanah) tidak menjadi hapus jika ha katas tanahnya dialihkan kepada pihak lain.
  - f. Selama haka gadai (gadai tanahny)-nya berlangsung maka atas persetujuan kedua belah pihak uang gadainya dapat ditambah (mendalami gadai).
  - g. Sebagai lembaga, hak gadai (gadai tanah) pada waktunya akan dihapus.<sup>47</sup>
- #### 6. Penyelesaian hak gadai

<sup>46</sup> *Ibid*, hlm. 92

<sup>47</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 138.

Pengembalian uang gadai atau disebut juga dengan penebusan kembali tanah gadai tersebut, tergantung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikan. Banyak gadai yang berlangsung bertahun-tahun, karena pemilik tanah belum mampu melakukan penebusan.<sup>48</sup>

Ketentuan yang mengatur cara penebusan uang gadai diatur dalam UU No.56 Perpu 1960 tentang penetapan luas tanah pertanian, yaitu<sup>49</sup>:

1. Dalam pasal 7 ayat (1) ditegaskan bahwa barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang pada mulai berlakunya peraturan ini berlangsung 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang selesai dipanen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang gadai.

Atas dasar ketentuan ini, jika hak gadai (gadai tanah) yang sudah berlangsung 7 tahun atau lebih, maka tanah harus dikembalikan kepada pemilik tanah tanpa uang tebusan dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada dipanen. Hal ini diasumsikan bahwa pemegang gadai yang menggarap tanah pertanian selama 7 tahun atau lebih, maka hasilnya akan melebihi uang gadai yang ia berikan kepada pemilik tanah pertanian.

2. Dalam pasal 7 ayat (2) ditegaskan bahwa mengenai hak gadai (gadai tanah) yang pada mulai berlakunya peraturan ini belum berlangsung 7 tahun, maka pemilik tanah berhak memintanya kembali setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan membayar uang tebusan yang besarnya dihitung menurut rumus:

$$\frac{(7 + \frac{1}{2}) - \text{waktu berlangsung gadai}}{7} \times \text{uang gadai}$$

Dengan ketentuan bahwa sewaktu-waktu hak gadai (gadai tanah) itu telah berlangsung 7 tahun, maka pemegang gadai wajib mengembalikan tanah tersebut tanpa pembayaran uang tebusan, dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen.

**Contoh kasus :**

Pada tahun 1994 Amir menggadaikan tanah pertaniannya kepada budi dengan uang gadai sebesar Rp 5.000.000 (lima juta rupiah). Pada tahun 1998 Amir sudah mempunyai uang dan ingin menebus tanahnya.

**Pertanyaan:** berapa besar uang tebusan yang harus dibayar oleh Amir kepada Budi?

**Jawaban:**

Uang gadai pada tahun 1994 sebesar Rp 5.000.000

Lamanya gadai adalah 4 tahun. Besarnya uang tebusan adalah:

$$\frac{(7 + \frac{1}{2}) - 4}{7} \times \text{Rp } 5.000.000 = \text{Rp } 2.500.000$$

---

<sup>48</sup> Liliek Istiqomah, *Hak Gadai Atas Tanah Sesudah Berlakunya Hukum Agrarian Nasional*, hlm. 96.

<sup>49</sup> Urip Susanto, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, hlm. 140.

## **H. Analisis Sistem gadai tanah sawah perspektif hukum positif**

### **1. Sistem Gadai Tanah Sawah Di Desa Banyuputih Kecamatan Banyuputih Kabupaten Situbondo.**

Sistem gadai tanah sawah yang terjadi di Desa Banyuputih adalah menggadaikan benda atau barang bergerak ataupun tidak bergerak merupakan solusi bagi yang membutuhkan bantuan. Masyarakat menggunakan tanah sebagai agunan. Terjadilah akad dan kesepakatan dimana agunan dikelola oleh penerima gadai sampai dengan batas waktu yang ditentukan oleh pemberi gadai dan penerima gadai. Nominal uang untuk menebus tanah tersebut jumlahnya tidak kurang dan tidak lebih dari apa yang telah dipinjamkan dulu.

Gadai dalam hukum adat mengandung arti jual gadai. Jual gadai adalah penyerahan tanah untuk dikuasai orang lain dengan penerima pembayaran tunai, dimana penjual gadai (pemilik tanah atau penggadai) tetap berhak untuk menebus kembali tanah tersebut dari pembeli gadai (penerima gadai).

Pembahasan di sini ialah jual gadai mengenai tanah, termasuk juga perairan, seperti empang ikan dan sebagainya dan tidak dibicarakan mengenai jual gadai dari barang yang bergerak, seperti perhiasan dan sebagainya. Jual gadai disebut juga suatu perjanjian pelunasan karena dengan menyerahkan sebidang tanah itu dimaksud sebagai pelunasan sejumlah hutang uang.

Jual beli gadai menurut hukum masyarakat Banyuputih terjadi jika seseorang pemilik tanah sangat membutuhkan uang kemudian meminjam sejumlah uang dari seseorang pemilik uang (pembeli gadai) dengan jaminan tanah. Jika suatu saat penjual gadai telah mampu menebus kembali tanahnya, maka tanah itu harus dikembalikan kepada pemiliknya (penjual gadai).

Jadi sistem gadai tanah sawah yang terjadi di desa Banyuputih adalah agunan di kelola oleh penerima gadai dengan tebusan tidak kurang tidak lebih dengan jumlah nominal yang dipinjamkan dulu.

### **2. Perspektif hukum positif UU No.56/Prp/Tahun 1960 di desa Banyuputih kecamatan Banyuputih kabupaten Situbondo.**

Intinya disini kalau sudah sampai pada jangka waktu penebusan tetapi belum ada uang untuk menebus maka solusinya adalah minta perpanjangan waktu gadai, misalna diawal 5 tahun tapi tidak punya uang untuk menebus, maka ditambah waktu 3 tahun, total semuanya 8 tahun, tapi jika tebusannya nanti sesuai hutang, 50jt. Jadi tidak terpengaruh waktu dengan penebusan uang.

Ketentuan yang mengatur cara penebusan uang gadai diatur dalam UU No.56 Perpu 1960 tentang penetapan luas tanah pertanian, yaitu:

- a. Dalam pasal 7 ayat (1) ditegaskan bahwa barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang pada mulai berlakunya peraturan ini berlangsung 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang selesai dipanen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang gadai.

Atas dasar ketentuan ini, jika hak gadai (gadai tanah) yang sudah berlangsung 7 tahun atau lebih, maka tanah harus dikembalikan kepada pemilik tanah tanpa uang tebusan dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada dipanen. Hal ini diasumsikan bahwa pemegang gadai yang menggarap tanah pertanian selama 7 tahun atau lebih, maka hasilnya akan melebihi uang gadai yang ia berikan kepada pemilik tanah pertanian.

- b. Dalam pasal 7 ayat (2) ditegaskan bahwa mengenai hak gadai (gadai tanah) yang pada mulai berlakunya peraturan ini belum berlangsung 7 tahun, maka pemilik tanah berhak memintanya kembali setiap waktu setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan membayar uang tebusan yang besarnya dihitung menurut rumus:

$$\frac{(7 + \frac{1}{2}) \cdot \text{waktu berlangsung gadai}}{7} \times \text{uang gadai}$$

Dengan ketentuan bahwa sewaktu-waktu hak gadai (gadai tanah) itu telah berlangsung 7 tahun, maka pemegang gadai wajib mengembalikan tanah tersebut tanpa pembayaran uang tebusan, dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen.

#### Hak dan Kewajiban Para Pihak

- 1) Pihak pemberi gadai
  - a) Setelah menerima uang gadai, maka segera tanah yang digadaikan itu diserahkan kepada pihak yang memberi uang atau disebut dengan pemegang gadai.
  - b) Pemberi gadai dapat sewaktu-waktu menebus tanahnya dengan syarat pemegang gadai sudah memetik hasilnya (panen) paling sedikit satu kali
  - c) Jika tanah yang di gadaikan musnah, pemberi gadai ini tidak dapat dituntut untuk mengembalikan uang gadai yang telah diterima.
  - d) Jika ada perbedaan nilai uang pada waktu menggadai dan menebus, maka harus menganggung resiko bersama-sama dengan pemegang gadai.
- 2) Pihak pemegang gadai
  - a) Setelah membayar uang gadai, maka pemegang gadai menguasai tanah gadai tanah tersebut untuk dipelihara dan berhak pula menggunakan serta memungut hasilnya.
  - b) Apabila sewaktu-waktu pemegang gadai ini membutuhkan uang, maka berhak melakukan pendalaman gadai dengan seijin pemilik tanah atau menganakkan gadai jika tanpa ijin pemilik tanah.
  - c) Jika tanah gadai tersebut musnah karena bencana alam, misalnya banjir maka pemegang gadai ini tidak boleh menuntut kembali uang gadainya.
  - d) Wajib mengembalikan tanah tersebut, setelah dikuasai selama 7 tahun, atau sampai dikuasai 7 tahun. Maka pengambilan uang gadainya dihitung menurut ketentuan.

Jadi sistem penebusan gadai tanah sawah yang terjadi di desa Banyuputih adalah jumlah nominal pengembalian uang tetap sama dengan

jumlah nominal yang dipinjamkan dulu, artinya tidak dikurangi waktu gadai seperti yang sudah diatur oleh hukum agraria Indonesia. Awalnya pemberi gadai dan penerima gadai sepakat dengan 5 tahun. Cara menghitungnya adalah sebagai berikut:

$$\frac{(7 + \frac{1}{2}) - \text{waktu berlangsung gadai}}{7} \times \text{uang gadai}$$
$$\frac{(7 + \frac{1}{2}) - 5}{7} \times \text{Rp. 50.000.000};$$
$$= \text{Rp. 17.857.142}$$

Jadi nominal **Rp. 17.857.142** adalah jumlah uang tebusan selama 5 tahun sawahnya digadaikan. Tapi kenyataan yang ada di lapangan penebusan tetap sebesar Rp. 50.000.000; jika mau ditebus dalam waktu 5 tahun. Berhubung pemberi gadai tidak mempunyai uang untuk menebusnya maka minta tambahan waktu 3 tahun jadi total waktu berlangsungnya gadai adalah selama 8 tahun.

Telah di jelaskan di dalam hukum agraria Indonesia bahwa gadai yang sudah berlangsung 7 tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan. Kenyataan yang dilapangan sangat bertolak belakang, waktu berlangsungnya gadai selama 8 tahun tetap menuntut pembayaran uang tebusan dengan jumlah nominal sesuai dengan jumlah hutang di awal.

Peneliti juga mencari tau apa yang melatar belakangi masyarakat menggunakan sistem gadai yang tidak sesuai dengan hukum agraria Indonesia, berikut hasil paparan wawancara:

*"Berbicara soal aturan agraria, masyarakat Banyuputih belum memahami bahkan jarang sekali yang mengataui tentang adanya perturan tersebut, hanya orang yang mengerti hukum saja yang mengetahui dan mengerti, seperti kepala desa misalnya.*

*Perlu digaris bawahi harus sesuai dengan peraturan UU agraria, cara menghitung penebusan dan berapa maksimal waktu gadai, itu semua sudah ada aturannya. Kebiasaan transaksi gadai tanah sawah yang terjadi desa kita ini masih' cenderung ke hukum adat yang hingga saat ini masih berlaku."*

## I. Simpulan

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Sistem gadai tanah sawah di Desa Banyuputih Kecamatan Banyuputih Kabupaten Situbondo adalah pemberi gadai datang ke penerima gadai untuk menggadaikan tanah sawahnya, terlebih dahulu penerima gadai melakukan survai ke tempat yang akan dijadikan agunan gadai, setelah sudah cocok maka terjadilah akad. Agunan yang berupa tanah sawah tersebut dikelola atau dimanfaatkan oleh penerima gadai sampai dengan batas waktu yang ditentukan. Apabila sudah sampai ke batas waktu yang sudah ditentukan tetapi pemberi gadai belum bisa melunasi, maka boleh

menambah waktu atau memperpanjang waktu berlangsungnya gadai sesuai kesepakatan pemberi dan penerima gadai. Setelah sudah sampai ke waktu penebusan, maka pemberi gadai tetap menebus agunan tersebut dengan nominal sebesar uang pinjaman.

2. Perspektif Hukum Positif UU No.56/Prp/Tahun 1960 di Desa Banyuputih Kecamatan Banyuputih Kabupaten Situbondo.

Sistem gadai tanah sawah harus sesuai dengan aturan yang ada di dalam hukum agraria Indonesia. Pengaturan lebih lanjut tentang hak gadai tersebut dikemukakan pada ketentuan pasal 7 ayat (1), (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang penetapan luas tanah pertanian.

Kenyataannya gadai tanah sawah di Desa Sumberanyar telah berlangsung selama 8 tahun tetapi tetap menebus dengan jumlah nominal sebesar yang di pinjamkan. Menurut hukum agraria Indonesia sistem gadai tanah sawah yang terjadi di Desa Banyuputih masih bertolak belakang dengan peraturan yang ada.

Alasan hal ini terjadi adalah kurangnya pengetahuan masyarakat terhadap hukum agraria Indonesia, sehingga masyarakat menggunakan sistem adat yang sejak dahulu sudah turun temurun.

#### Daftar Pustaka

- Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah* Jakarta: Djambatan.
- Burgerlijk wetboek, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Terj. Subekti, Tjitrosudibio Jakarta: PT Balai Pustaka.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Bandung: CV Penerbit Diponegoro.
- Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* Yogyakarta: Pustaka Pelajar.H. Fathur Rohman Ms.MH.MHES.*Ensiklopedi Hukum Islam* 12 Desember 2019.
- <http://blogmuamalah.wordpress.com> 09 Januari 2020.
- Imam Abi Abdullah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim bin Mughiran bin Bardizbah Al-Bukhari Al-Ju'fiy, *Shahih Al-Bukhari*, Juz III, Beirut: Dar Al-Kitab Al-Ilmiyah.
- Imam Bukhhori, *Shahih al Bukhari*, Beirut, Libanon Dar Al-Kutub Al-Ilmiyah.
- KH.M.A Sahal Mahfudh *Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI* Jakarta, tanggal 26 Juni 2002 M/15 Rabi'ul Akhir 1423.
- Laksanto Utomo, *Hukum Adat* Depok: Rajawali Pers.
- Lilie Istiqomah, *Hak Gadai Atas Tanah Sesudah Berlakunya Hukum Agraria Nasional* Surabaya: Usaha nasional.
- Muhammad Az-Zuhaili, *Al-Mu'tamad Fiqih Imam Asy-Syafi'i*, terj. Muhtadi Jakarta: Gema Insani.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* Jakarta Sinar Grafika.
- Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* Bandung: Pustaka Setia.
- Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* Jakarta Rajawali.

Sayyid Sabiq, *Ringkasan Fikih Sunnah*, terj. Sulaiman AL-Faifi Cipayung: Beirut Publishing. <http://money.kompas.com>  
Siti Nur Fatoni, *Pengantar Ilmu Ekonomi* Bandung: Cv Pustaka Setia.  
Siti Nur Fatoni, *Pengantar Ilmu Ekonomi* Bandung: Cv Pustaka Setia.  
Sulaeman Jajuli, *Kepastian Hukum Gadai Tanah Dalam Islam* Yogyakarta: Deepublish.  
Urip santoso, *hukum agrarian kajian komprehensif* Jakarta: kencana.  
Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Ter. Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk Jakarta: Gema Insani.