PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL (DSN) NOMOR 25/DSN-MUI/III/2002 TERHADAP PENJUALAN TANAH SEBAGAI OBYEK JAMINAN HUTANG SECARA SEPIHAK

(Studi Kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo)

SKRIPSI

Oleh:

Yuni Widiani

NIM. C92215141

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Surabaya

2019

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama	: Yuni Widiani
NIM	: C92215141
Fakultas/Jurusan/Prodi	: Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam/Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi	: Perspektif Hukum Islam dan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 terhadap Penjualan Tanah sebagai Obyek Jaminan Hutang secara Sepihak (Studi Kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo)

Menyatakan bawa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil karya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 28 Januari 2019

Yang menyatakan,

METERAI TEMPEL

Yuni Widiani

NIM. C92215141

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Yuni Widiani NIM. C92215141 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 29 Januari 2019

Pembimbing,

Dra. Hj. Muflikhatul Khoiroh, M.Ag
NIP. 197004161995032002

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Yuni Widiani NIM. C92215141 ini telah dipertahankan di depan Sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada Hari Kamis, 07 Februari 2019 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah.

Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I	Penguji II
Dra. Hj. Muflikhatul Khoiroh, M.Ag	Prof. Dr. Titik Triwulan Tutik, MH
NIP. 197004161995032002	NIP. 196803292000032001
Penguji III	Penguji IV
M. Romdlon, SH, M. Hum	Agus Solikin, S.Pd., M.S.I
NIP. 196212291991031003	NIP. 198608162015031003

Surabaya, 07 Februari 2019
Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Surabaya
Dekan,

Dr. H. Masruhan, M.Ag
NIP. 195904041988031003

KEMENTRIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax. 031-8413300 E-mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama	: Yuni Widiani
NIM	: C92215141
Fakultas/Jurusan	: Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam
E-mail	: yuniwidiani@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah:

☒ Skripsi ☐ Tesis ☐ Disertasi ☐ Lain-lain(.....)

Yang berjudul:

PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL (DSN) NOMOR 25/DSN-MUI/III/2002 TERHADAP PENJUALAN TANAH SEBAGAI OBYEK JAMINAN HUTANG SECARA SEPIHAK
(Studi Kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo)

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikan, dan menampilkan/ mempublikasikan di internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan/atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi,tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 11 Februari 2019
Penulis

Yuni Widiani

ABSTRAK

Skripsi ini adalah hasil penelitian lapangan dengan judul "*Perspektif Hukum Islam dan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 terhadap Penjualan Tanah sebagai Obyek Jaminan Hutang secara Sepihak (Studi Kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo*)". Penelitian ini untuk menjawab persoalan bagaimana kasus posisi penjualan tanah sebagai obyek jaminan hutang secara sepihak (studi kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo)?, bagaimana analisis hukum islam dan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 terhadap penjualan tanah sebagai obyek jaminan hutang secara sepihak (studi kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo)?.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif melalui teknik pengumpulan data berupa observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisisnya menggunakan metode deskriptif komparasi dengan menggunakan pola pikir deduktif, yaitu memaparkan hukum Islam dan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 kemudian dikomparasikan dengan kasus posisi penjualan tanah sebagai obyek jaminan hutang secara sepihak (studi kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo).

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa di awal akad menyepakati, *rāhin* meminjam uang sejumlah 3 juta dan menyerahkan rumah sebagai jaminan yang dilakukan secara lisan dan tidak disepakati jangka waktu pengembaliannya. Dalam perjalananya, ternyata jaminan tersebut telah diakui milik *murtahin* kemudian dijualtanpa sepengetahuan *rāhin*. Berdasarkan hukum perjanjian bahwa sebuah perjanjian yang dibuat oleh orang yang menurut undang-undang tidak berwenang berakibat batal demi hukum (*vide* pasal 1320 KUHPerdata). Menurut hukum Islam tindakan *murtahin* menjual *marhūn* milik *rāhin* tanpa sepengetahuan *rāhin* dianggap batal dan tidak sah, dilihat dari segi syarat *rahn*, yakni (1)*ṣighat*, karena pada awal akad *marhūn* bersifat sebagai jaminan untuk ditahan sampai *rāhin* dapat menebusnya, namun *murtahin* mengakui miliknya dan dijual tanpa sepengetahuan rāhin, (2)*marhūn*, karena *murtahin* menjual *marhūn* sebelum *rāhin* melunasi hutangnya. Menurut ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002, tidak sesuai dengan ketentuan prosedur penjulan *marhūn*.

Sejalan dengan kesimpulan, diharapkan setiap melakukan perjanjian dilakukan secara tertulis agar segala rincian hal-hal yang perlu diperhatikan mengenai hak dan kewajiban, resiko dll. agar dapat diminimalisir/agar tidak terjadi perselisian dikemudian hari, terutama bagi pihak *murtahin* yang awal tujuan memberikan pertolongan bagi *rāhin* dapat melaksanakan transaksi bermuamalah dengan baik dan benar sesuai syariah islam.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM i

PERNYATAAN KEASLIAN ii

PERSETUJUAN PEMBIMBING iii

PENGESAHAN iv

ABSTRAK v

MOTTO vi

KATA PENGANTAR vii

DAFTAR ISI ix

DAFTAR TRANSLITERASI xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Identifikasi Masalah 9

C. Batasan Masalah 9

D. Rumusan Masalah 10

E. Kajian Pustaka 10

F. Tujuan Penelitian 12

G. Kegunaan Penelitian 13

H. Definisi Operasional 14

I. Metode Penelitian 15

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

J. Sistematika Pembahasan 21

BAB II *RAHN* DALAM HUKUM ISLAM DAN FATWA DEWAN SYARIAH NASIOAL (DSN) NOMOR 25/DSN-MUI/III/2002

A. Konsep *Rahn* dalam Islam

1. Pengertian *rahn* 24
2. Dasar Hukum *Rahn* 24
3. Rukun dan Syarat *Rahn*.....26
4. Bentuk-bentuk *al-Rahnu* 30
5. Kewenangan Menjual *Marhūn* 32
6. Hak Dan Kewajiban *Rāhin* dan *Murtahin* 35
7. Berakhirnya Akad *Rahn* 36

B. *Rahn* dalamFatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002

1. Sekilas tetang Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) 38
2. Pengertian *rahn*.....40
3. Dasar Hukum *Rahn* 41
4. Rukun dan Syarat *Rahn* 43
5. Penjualan *Marhūn* 45

BAB III GAMBARAN UMUM PENJUALAN TANAH SEBAGAI OBYEK JAMINAN HUTANG SECARA SEPIHAK DAN LOKASI PENELITIAN

A. Gambaran Umum Desa Karang Tanjung Kecamatan Kabupaten Sidoarjo

1. Letak Geografis 48
2. Kondisi Demografis 49
3. Sosial Keagamaan.....50

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Kondisi Ekonomi 51

B. Kasus Posisi Penjualan Tanah sebagai Obyek Jaminan Hutang secara Sepihak
1. Tata Cara Akad.....52

2. Kronologi Praktik Penjualan Tanah Obyek Jaminan Hutang secara Sepihak 51

BAB IV PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL (DSN) NOMOR 25/DSN-MUI/III/2002 TERHADAP PENJUALAN TANAH SEBAGAI OBYEK JAMINAN HUTANG SECARA SEPIHAK (STUDI KASUS DI DESA KARANG TANJUNG KECAMATAN CANDI KABUPATEN SIDOARJO)

A. Perspektif Kasus Posisi Penjualan Tanah sebagai Obyek Jaminan Hutang secara Sepihak (Studi Kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo) 58

B. Perspektif Hukum Islam dan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 terhadap Penjualan Tanah sebagai Obyek Jaminan Hutang secara Sepihak (Studi Kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo)
1. Perspektif menurut Hukum Islam 60

2. Perspektif menurut Fatwa DSN Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 67

BAB V PENUTUP
A. Kesimpulan 69

B. Saran 70

DAFTAR PUSTAKA 71

LAMPIRAN-LAMPIRAN

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia dalam memenuhi kebutuhan tidak selamanya dapat melakukannya sendiri sehingga adakalanya membutuhkan bantuan orang lain, salah satu bantuannya dapat berupa pinjaman atau hutang. Bagi mereka yang berada dalam kondisi tertentu, utang piutang merupakan hal yang diperlukan dalam kehidupan sehari-hari atau bahkan untuk menunjang kelangsungan hidup yang akan mendatang. Oleh karena itu, Islam menganjurkan agar umatnya hidup dengan saling tolong menolong antar sesamanya. Diantara bentuk tolong menolong sesama muslim guna meringankan kesulitan adalah salah satunya dengan hutang piutang. Adapun dasar hukum hutang piutang terdapat dalam Hadist Bukhori No. 2212

حَدَّثَنَا عَبْدُ الْعَزِيزِ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ الْأُوَيْسِيُّ حَدَّثَنَا سُلَيْمَانُ بْنُ بِلَالٍ عَنْ ثَوْرِ بْنِ زَيْدٍ عَنْ أَبِي الْغَيْثِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَنْ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ مَنْ أَخَذَ أَمْوَالَ النَّاسِ يُرِيدُ أَدَاءَهَا أَدَّى اللَّهُ عَنْهُ وَمَنْ أَخَذَ يُرِيدُ إِتْلَافَهَا أَتْلَفَهُ اللَّهُ

Artinya: *"Telah menceritakan kepada kami 'Abdul 'Aziz bin 'Abdullah Al Uwaisiy telah menceritakan kepada kami Sulaiman bin Bilal dari Tsaur bin Zaid dari Abu al-Goits dari Abu Hurairah radliallahu 'anhu dari Nabi shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: 'Siapa yang mengambil harta manusia (berhutang) disertai maksud akan membayarnya maka Allah akan membayarkannya untuknya, sebaliknya siapa yang mengambilnya*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dengan maksud merusaknya (merugikannya) maka Allah akan merusak orang itu'."(BUKHARI - 2212)[1]

Dalam hal orang yang menghutangi hendaknya memberikan kelapangan dan keringanan terlebih lagi ketika orang yang berhutang mengalami kesulitan. Sebagaimana dalam Firman Allah Swt. QS. Al-Baqarah:280

وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَن تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِن كُنتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

Artinya: *"dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui."*[2]

Perjanjian adalah suatu perbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (*Vide* Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Suatu perjanjian agar dianggap sah dan mengikat bagi para pihak harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang termaktub dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya persetujuan antara pihak-pihak yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian, adanya suatu hal (obyek) tertentu, dan adanya suatu sebab yang halal. Dalam konsep hukum perjanjian menurut KUHPerdata, dikenal adanya asas kebebasan berkontrak, di mana setiap orang bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan dengan siapa akan membuat perjanjian, bebas menentukan apa saja yang menjadi obyek

[1]al-Bukhāri, Lidwa Pustaka i-software, Kitab 9 Imam, no. 2212.
[2]Departemen Agama RI, *Alquran dan Terjemahnya: Juz 1-Juz 30* (Jakarta: CV Toha Putra Semarang, 1989), 70.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

perjanjian, serta bebas menentukan penyelesaian sengketa yang ditempuh apabila terjadi sengketa dikemudian hari.[3]

Perjanjian pinjam meminjam atau pada umumnya disebut perjanjian utang piutang (*vide* Pasal 1754 KUPerdata) adalah suatu perjanjian antara pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang meminjam akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Dengan demikian utang piutang disebut sebagai perjanjian, yang mana dalam perjanjian tidak disyaratkan dalam bentuk tertulis, jadi perjanjian dapat berbentuk tertulis maupun lisan selama memenui Pasal 1320 KUHPerdata sebagaimana telah dijelaskan di atas. Berdasarkan ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian tersebut, tidak ada satupun syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengharuskan suatu perjanjian dibuat secara tertulis. Dengan kata lain, suatu Perjanjian yang dibuat secara lisan juga mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, *pacta sun servanda* (*vide*: Pasal 1338 KUH Perdata).[4]

Dalam hal memberikan hutang, untuk lebih meyakinkan dan sebagai upaya untuk mengatasi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari, pihak pemberi hutang ataupun penghutang memunculkan adanya jaminan. Maka dengan timbulnya jaminan ini memunculkan konsep gadai atau dalam istilah fiqih muamalah disebut *rahn*. Sebagaimana firman Allah Swt.

---

[3]Abdul Ghofur Ansori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia: Konsep, Regulasi, dan Implementasi* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), 8.

[4] www.hukumonline.com, *Tentang Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis*, diakses pada tanggal 4 Oktober 2018 pukul 20.05

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ءَامَنَ ٱلَّذِى ٱؤْتُمِنَ أَمَٰنَتَهُۥ وَلْيَتَّقِ ٱللَّهَ رَبَّهُۥ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا۟ ٱلشَّهَٰدَةَ ۚ وَمَن يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُۥٓ ءَاثِمٌ قَلْبُهُۥ ۗ وَٱللَّهُ 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 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.*"[5]

Tidak sedikit masyarakat yang masih memberlakukan sistem saling percaya dalam melakukan transaksi terlebih lagi masalah hutang piutang antara orang yang sudah sama kenal, melakukan akad lisan saja tanpa ada bukti tertulis sebagai pengikat antara keduanya. Hal ini boleh saja dilakukan mengingat konsep perjanjian dalam hukum perdata mengatakan bahwa perjanjian dapat berupa perjanjian tertulis maupun lisan. Namun, pada hakikatnya, upaya preventif berupa bukti tertulis dapat meminimalisir hal-hal di masa yang akan datang apabila terjadi hal yang tidak terduga ataupun tidak diinginkan.

Perubahan dan perkembangan zaman yang terjadi dewasa ini menunjukkan pada semakin berkembangnya pola pikir masyarakat, namun tidak jarang beberapa minoritas yang belum paham akan pentingnya bukti

[5] Departemen Agama RI, *Alquran dan Terjemahnya: Juz 1-Juz 30* (Jakarta: CV Toha Putra Semarang, 1989), 71.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tertulis dalam perjanjian utang piutang dan juga yang disertai jaminan dalam akad tersebut, yang biasa disebut *al-Rahn* dalam Islam.

Dalam hal ini, *al-Rahnu* yang disepakati oleh ulama memiliki 3 bentuk, yaitu

a. *Al-Rahnu* yang terjadi dengan akad lain yang memunculkan adanya tanggungan utang, seperti pada transaksi jual beli, antara penjual dan pembeli melakukan akad jual beli secara tidak tunai sampai batas waktu yang ditentukan dengan syarat pembeli menyerahkan barang gadai (*marhūn*) sebagai jaminan.
b. *Al-Rahnu* yang terjadi setelah munculnya hak atau setelah munculnya tanggungan utang. *Al-Rahnu* ini juga sah berdasarkan kesepakatan ulama. Karena tanggungan utang yang ada adalah sudah tetap dan kondisi yang ada menghendaki untuk mengambil sesuatu jaminan untuk utang tersebut. Maka dari itu, boleh mengambil sesuatu untuk jaminan utang. Sebagaimana bunyi ayat "*maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang)*". Posisi *al-Rahnu* sebagai solusi pengganti penulisan utang, dan dalam penulisan utang dilakukan setelah tetapnya hak atau tetapnya tanggungan utang.
c. *Al-Rahnu* yang terjadi sebelum munculnya hak. Seperti perkataan *ar-Rāhin*, "saya menggadaikan barang ini kepadamu sebagai jaminan utang seratus yang baru akan kamu pinjamkan kepadaku sekarang". *Al-Rahnu* seperti ini sah menurut ulama Mālikiyyah dan Ḥanafiyyah, karena itu

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dalam wathīqah atau penjaminan terhadap suatu hak, seperti *al-Kafālah*, dan ini adalah pendapat yang masuk akal. Namun menurut Shāfi'iyyahdan zhahir ulama Ḥanābilah. Bentuk *al-Rahnu* seperti ini tidak sah. Karena *wathīqah* terhadap suatu hak atau dengan kata lain keberadaannya mengikuti keberadaan hak, oleh karena itu *al-Rahnu* tidak boleh mendahuluinya.[6]

Akad *rahn* dibuat untuk tujuan memperkuat kepercayaan atau jaminan atas pemberian utang, bukan untuk investasi atau mencari keuntungan. Sehingga dengan alasan ini, *murtahin* tidak diperbolehkan memanfaatkan barang gadai dalam bentuk apapun, walaupun pemiliknya memberikan izin kepadanya. Sebab, hal itu termasuk *riba* yang diharamkan.[7]

Ibnu Mundzir berkata "*Semua ulama sepakat bahwa orang yang menggadaikan sesuatu sebagai jaminan utang, kemuadian ia melunasi sebagian utangnya, lalu ia bermaksud untuk menebus barang gadaiannya, maka hal itu tidak boleh dilakukan hingga ia melunasi semua utangnya atau murtahin yang memberikan utang membebaskannya*".

Kebiasaan bangsa Arab sebelum Islam apabila orang yang menggadaikan barang tidak mampu membayar utang, maka barang yang digadaikannya hilang dari kepemilikannya lalu diambil alih oleh *murtahin*. Setelah itu Islam membatalkan kebiasaan ini dan melarangnya. Apabila gadai sudah jatuh tempo, *rāhin* harus membayar semua utangnya. Jika enggan membayar dan

---

[6] Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islām wa Adillatuh6: Jaminan (al-Kafālah), Pengalihan Utang (al-Ḥawālah), Gadai (al-Rahn), Paksaan (al-Ikrāh), Kepemilikan (al-Milkiyah) terj. Oleh Abdul Hayyie al-Kattāni, dkk* (Damaskus: Darul Fikr, 2007), 112.

[7] Hal ini tidak berlaku apabila barang yang digadaikan berupa binatang yang bisa dibuat tunggangan atau ternak yang bisa diperah susunya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tidak mengizinkan barangnya dijual, maka hakim harus memaksanya agar melunasi utang atau menjual barang yang digadaikannya.[8]

Pada umumnya hutang piutang dibuat secara tertulis terlebih lagi memasukkan jaminan dalam perjanjian hutang piutang tersebut. Namun, hal ini tidak terjadi pada sebagian masyarakat di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo. Dalam kasus yang terjadi di Desa tersebut, telah terjadi transaksi hutang piutang antara Kasim (Peminjam) dengan Sumitro (Pemberi pinjaman). Ketika melaksanakan akad hutang piutang, Kasim meminjam uang sebesar 3 juta rupiah kepada Sumitro dengan menyerahkan rumahnya sebagai jaminan. Hutang piutang dan penyerahan jaminan ini dilakukan secara lisan tanpa ada perjanjian tertulis antara kedua belah pihak. Setelah itu Kasim memutuskan untuk merantau ke Sumatera.

Selang sepuluh (10) tahun Kasim kembali dari rantauannya tepatnya pada tahun 2009 dan hendak mengembalikan utangnya pada Sumitro, namun Kasim baru mengetahui setelah mengunjungi pekarangannya di Desa Karang Tanjung yang dijadikan obyek jaminan berada pada kondisi tidak ada lagi (telah dihancurkan) oleh Sumitro. Berdasarkan kejadian tersebut, Kasim akan membayar utangnya, asalkan sumitro mengembalikan pekarangannya seperti sedia kala.

[8] Sayyid Sabiq, *Fiqhus Sunnah* (Kairo: Darul Fath Lil I'lam Al-'Arobi, 2000), 353.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Selang beberapa waktu tepatnya 2 minggu kemudian, Kasim menanami pohon di pekarangan tersebut, akan tetapi Sumitro mencegahnya karena perkarangan tersebut bukan lagi milik Kasim dan dia sudah tidak berhak atas pekarangan tersebut. Karena pekarangan tersebut sudah menjadi miliknya dan juga sudah dijual kepada orang lain (pihak ketiga). Berdasarkan keterangan Sumitro, Kasim telah menjual pekarangannya tersebut dengan dibuktikan adanya perjanjian jual beli sejumlah 27 juta rupiah. Namun, Kasim tidak merasa telah menjual pekarangannya itu dan bahkan tidak menerima uang sepeserpun apabila benar pekarangan tersebut dijual.

Dalam kasus ini penulis melihat adanya sesuatu yang terlarang dalam tindakan Sumitro yang dilakukan terhadap Kasim, yakni pertama Sumitro telah merusak rumah yang dijadikan obyek jaminan hutang dan yang kedua telah menjual tanah tempat didirikannya rumah sebagai obyek jaminan hutang, serta yang terakhir hasil tanah yang dijual tanpa sepengetahuan Kasim yang seharusnya ketika dijual dapat menutupi hutangnya namun, sisa penjualan tanah tersebut bahkan tidak diberikan kepada Kasim.[9]

Dari latar belakang di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "*Perspektif Hukum Islam dan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 terhadap Penjualan Tanah sebagai Obyek Jaminan Hutang secara Sepihak (Studi Kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo)*".

[9]Kasim (*rāhin*), wawancara, Sidoarjo, 14 Oktober 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Identifikasi Masalah

Dari pemaparan yang terdapat dalam latar belakang di atas, penulis telah mengidentifikasi beberapa masalah yang muncul dalam praktik Penjualan Tanah Obyek Jaminan Hutang secara Sepihak di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo sebagai berikut :

1. Kasus posisi Penjualan Tanah sebagai Obyek Jaminan Hutang
2. Proses hutang piutang dan penyerahan jaminan hutang yang dilakukan secara lisan.
3. Kepastian jangka waktu pengembalian hutang.
4. Kebenaran bukti jual beli tanah yang dilakukan Sumitro dengan pihak ketiga.
5. Waktu dan tempat penyerahan uang hasil penjualan tanah milik Kasim yang dilakukan oleh Sumitro.
6. Prosedur hukum yang harus diambil oleh Kasim terhadap hak miliknya.
7. Perspektif hukum Islam dan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 terhadap penjualan tanah sebagai obyek jaminan hutang secara sepihak (studi kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo).

C. Batasan Masalah

Untuk menghasilkan penelitian yang fokus berdasarkan judul penelitian ini, penulis membatasi masalah penelitian ini sebagai berikut :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Kasus Posisi Penjualan Tanah sebagai Obyek Jaminan Hutang secara Sepihak (Studi Kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo).
2. Perspektif Hukum Islam dan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 terhadap Penjualan Tanah sebagai Obyek Jaminan Hutang secara Sepihak (Studi Kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo).

D. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Kasus Posisi Penjualan Tanah sebagai Obyek Jaminan Hutang secara Sepihak (Studi Kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo) ?
2. Bagaimana Perspektif Hukum Islam dan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 terhadap Penjualan Tanah sebagai Obyek Jaminan Hutang secara Sepihak (Studi Kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo) ?

E. Kajian Pustaka

Kajian pustaka ini bertujuan untuk memperoleh gambaran penelitian yang berhubungan dengan topik yang akan diteliti dengan beberapa penelitian terdahulu yang sejenis atau memiliki keterkaitan, sehingga tidak terjadi pengulangan penelitian ataupun plagiasi. Dalam proses penelusuran penulis

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

telah menemukan beberapa penelitian yang terkait dengan penjualan obyek jaminan hutang, diantaranya :

1. Tesis berjudul "*Implementasi Hukum Jaminan Lembaga Keuangan Mikro Syari'ah (Studi Kasus BMT di Kota Semarang)*" oleh Ahmad Syifaul Anam pada Tahun 2009 (Universitas Diponegoro). Penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa ditemukan banyak penyimpangan dalam menerapkan hukum jaminan, diantaranya: beragamnya jaminan yang dipakai, pengikatan barang jaminan yang hanya di bawah tangan, eksekusi barang jaminan hanya dilakukan di bawah tangan, serta dalam penyelesaian sengketa hanya dilakukan dengan musyawarah tidak sampai menggunakan jalur litigasi. Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis adalah terletak pada obyek pembahasannya yaitu mengenai jaminan. Sedangkan perbedaanya terletak pada ruang lingkup penelitian, pada penelitian tersebut mengacu pada suatu lembaga keuangan syariah, sedangkan penelitian penulis terjadi pada orang-perorangan di masyarakat.[10]
2. Skripsi berjudul "*Praktik Utang Piutang dalam Perspektif Ekonomi Islam di Kecamatan Binuang Kabupaten Polewali Mandar*" oleh Hasbi pada Tahun 2017 (UIN Alauddin Makassar). Penelitian tersebut menunjukkan bahwa praktik utang piutang berdasarkan jaminan tidak sesuai dengan hukum *syar'i* sedangkan pola utang pitang tanpa jaminan sudah sesuai

[10]Ahmad Syifaul Anam, "Implementasi Hukum Jaminan Lembaga Keuangan Mikro Syari'ah (Studi Kasus BMT di Kota Semarang)" (Tesis─Universitas Negeri Diponegoro, Semarang, 2009), 54.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dengan hukum syar'i. Adapun persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis adalah pada obyek pembaasannya yaitu mengenai barang jaminan, sedangkan perbedaannya adalah penelitian tersebut menampilkan masalah pemanfaatan barang jaminan di mana profit dibagi antara *rāhin* dan *murtahin*, sedangkan pada penelitian penulis bahwa obyek jaminan berupa rumah dirusak dan kemudian menjual tanah tempat didirikannya rumah tersebut.[11]

3. Skripsi berjudul "*Tinjauan Hukum Islam tentang Pengalihan Gadai Tanpa Sepengetahuan Rāhin*" oleh Venti Oktamelya pada Tahun 2017 (UIN Raden Intan Lampung). Dalam skripsi tersebut mengemukakan bahwa praktik gadai yang dilakukan di Desa Negeri Ratu sudah sesuai dengan rukun namun syarat gadai belum semua terpenuhi. Bahwa dalam praktinya terjadi pengalihan gadai tanpa sepengetahuan *rāhin*, sehingga tidak dibenarkan dalam Islam. Adapun persamaannya dengan penelitian penulis adalah adanya upaya untuk mengalihkan obyek jaminan hutang kepada pihak ketiga. Sedangkan perbedaannya adalah bahwa dalam penelitian tersebut obyek jaminan digadaikan kepada pihak ketiga, sedangkan dalam penelitian penulis obyek jaminan berupa rumah dirusak dan kemudian menjual tanah tempat didirikannya rumah tersebut.[12]

---

[11]Hasbi, "Praktik Utang Piutang dalam Perspektif Ekonomi Islam di Kecamatan Binuang Kabupaten Polewali Mandar" (Skripsi—UIN Alauddin, Makassar, 2017), 44.
[12]Venti Oktamelya, "Tinjauan Hukum Islam tentang Pengalihan Gadai Tanpa Sepengetahuan Rahin (Studi pada Negeri Ratu Kecamatan Pesisir Utara Kabupaten Pesisir Barat)" (Skripsi—UIN Raden Intan, Lampung, 2017), 62.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

F. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, maka dalam penelitian ini penulis memiliki tujuan sebagai berikut :

1. Mengetahui Kasus Posisi Penjualan Tanah sebagai Obyek Jaminan Hutang secara Sepihak (Studi Kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo).
2. Mengetahui Perspektif Hukum Islam dan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 terhadap Penjualan Tanah sebagai Obyek Jaminan Hutang secara Sepihak (Studi Kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo).

G. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan memiliki kegunaan baik secara teoritis maupun praktis. Secara umum, kegunaan penelitian yang dilakukan penulis dapat dilihat dari dua aspek, diantaranya :

1. Aspek teoritis

   Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan dan pola pikir di bidang hukum Islam dan bidang muamalah terutama pada masalah *rahn* dalam hutang piutang. Hasil penelitian ini dapat dijadikan acuan bagi pihak-pihak yang akan melakukan penelitian lanjutan.
2. Aspek praktis

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam kegiatan bermuamalah yang sesuai dengan aturan-aturan hukum Islam dan fatwa DSN-MUI, serta sebagai bahan untuk memperbaiki akad hutang piutang disertai *rahn* sesuai dengan aturan-aturan hukum Islam dan khususnya fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn.*

H. Definisi Operasional

Dalam memahami suatu pembahasan maka perlu adanya pendefinisian agar tidak terjadi suatu kesalahpahaman istilah dalam penelitian ini, maka penulis memberikan penjelasan terhadap judul penelitian "*Perspektif Hukum Islam dan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 terhadap Penjualan Tanah sebagai Obyek Jaminan Hutang secara Sepihak (Studi Kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo)*" sebagai berikut :

1. Hukum Islam

   Hukum Islam adalah seperangkat aturan yang berisi hukum-hukum *syara'* yang bersifat terperinci.[13] Sebuah data yang diperoleh dianalis untuk ditelaah lebih mendalam dan dikoreksi dengan teori syariat islam yang bersumber dari Alquran dan hadis serta dalil-dalil *syara'* lainnya (berbagai metode ijtihad) yang berkaitan dengan teori *rahn*.

2. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002

[13]Rahman Dahlan, *Ushul Fiqh* (Jakarta: Amzah, 2011), 15.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Adalah fatwa yang membahas tentang *Rahn*. Salah satu ketentuannya menerangkan mengenai penjualan *marhūn*, bahwa apabila telah jatuh tempo, murtahin harus memperingatkan *rāhin* untuk segera melunasi utangnya dan apabila *rāhin* tetap tidak dapat melunasi utangnya, maka *marhūn* dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai syariah dan kelebihan hasil penjualan menjadi milik *rāhin* dan kekurangannya menjadi kewajiban *rāhin*.

3. Penjualan Tanah sebagai Obyek Jaminan Hutang secara Sepihak

Penjualan tanah yang dimaksud adalah proses jual beli tanah tempat didirikannya rumah yang dijadikan sebagai obyek jaminan hutang tanpa sepengetahuan pihak yang memberikan jaminan. Studi kasus berlokasi Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo yang dilakukan antara pihak pemberi pinjaman/kreditur dengan pihak ketiga.

I. Metode Penelitian

Berdasarkan pendapat Sutrisno Hadi, metode penelitian adalah usaha menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha yang dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.[14] Jadi metode penelitian merupakan suatu alat yang digunakan sebagai prosedur kerja yang sistematis, teratur, dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

[14]Hadari Nawawi, *Penelitian Terapan* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1996), 9.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Jenis penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian dilakukan dengan mengumpulkan data dan informasi yang diperoleh langsung dari informan di lokasi penelitian yang sedang diteliti peneliti.[15] Dengan kata lain, penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan data dan berbagai informasi terkait masalah yang diteliti dengan berada langsung di tempat obyek yang diteliti atau di lokasi penelitian, yaitu di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo. Sedangkan metode penelitian yang digunakan adala metode kualitatif.

2. Sumber Data

a. Sumber primer

Sumber primer adalah merupakan data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian dengan mengenakan alat pengukuran atau alat pengambilan data langsung pada subjek sebagai sumber informasi yang dicari.[16] Data yang dicari dapat diperoleh dengan melakukan wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang berhubungan dengan penelitian ini. Wawancara yang dilakukan penulis meliputi informasi data yang dibutukan untuk penelitian, yakni wawancara dengan *rāhin* (Kasim) dan *murtahin* (Sumitro) tentang praktik hutang piutang, jangka waktu pengembalian hutang, penyerahan rumah

[15]Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2007) 21.
[16]Ibid., 92.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sebagai obyek jaminan hutang, perusakan rumah sebagai obyek jaminan hutang, hingga penjualan tanah tempat obyek jaminan hutang.

b. Sumber sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen, publikasi yang sudah dalam bentuk jadi/kepustakaan.[17] Data sekunder ini dapat diperoleh dari beberapa sumber, diantaranya :

a) Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn,*
b) Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*,
c) Jusuf Soewadji, *Pengantar Metodologi*,
d) Hadari Nawawi, *Penelitian Terapan*,
e) M. Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*,
f) Ramlan Dahlan, *Ushul Fiqh*,
g) Jaser Auda, *Membumikan Maqasid Syariah*,
h) Abuzar Asra, dkk., *Metode Penelitian Survei*,
i) Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu 6: Jaminan (al-Kafālah), Pengalihan Utang (al-Hawālah), Gadai (al-Rahn), Paksaan (al-Ikrāh), Kepemilikan (al-Milkiyah)* ,
j) Sayyid Sabiq, *Fiqhus Sunnah,*

[17] Jusuf Soewadji, *Pengantar Metodologi* (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2012), 147.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

k) Abdul Ghofur Ansori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia: Konsep, Regulasi, dan Implementasi*, serta

l) Website yang berhubungan dengan topik permasalahan Penjualan Tanah Obyek Jaminan Hutang secara Sepihak di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo.

3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Observasi

Observasi adalah suatu cara pengamatan yang sistematik dan selektif terhadap suatu interaksi atau fenomena yang sedang terjadi.[18] Dengan melakukan observasi, penulis akan melakukan pengamatan yang mendalam dan mencatat secara sistematik fenomena yang terjadi tentang penjualan tanah sebagai obyek jaminan hutang secara sepihak (Studi Kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo).

b. Wawancara

Wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan informan atau orang yang

[18]Abuzar Asra, dkk., *Metode Penelitian Survei* (Bogor: In Media, 2015), 105.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

diwawancarai.[19]Wawancara yang dilakukan penulis meliputi informasi data yang dibutukan untuk penelitian, yakni wawancara dengan *rāhin* (Kasim) dan *murtahin* (Sumitro) tentang kasus posisi hutang piutang, penyerahan rumah sebagai obyek jaminan hutang, perusakan rumah sebagai obyek jaminan hutang, hingga penjualan tanah tempat obyek jaminan hutang.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah metode yang digunakan untuk menelusuri data historis, dengan kata lain merupakan informasi yang disimpan atau didokumentasikan sebagai bahan dokumenter. Sebagian besar data diperoleh dari surat-surat, catatan harian, cenderamata, laporan, dan sebagainya.[20] Dokumen yang dimaksud dalam penelitian ini meliputi, referensi buku-buku yang dianggap relevan dengan permasalahan *rahn* yang dibahas dalam penelitian ini.

4. Teknik Pengolahan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. *Editing*, adalah kegiatan memeriksa instrumen penelitian (termasuk kuesinoner survei) yang sudah terisi dengan tujuan untuk mengidentifikasikan dan meminimalisir kesalahan-kesalahan isi

[19]M. Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebiajakan Publik, dan Ilmu Sosial lainnya* (Jakarta: Kencana, 2007), 108.
[20]Ibid., 122.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(*content errors*), ketidaklengkapan *(incompleteness*), kesalahan pengklasifikasian (*misclassification*), dan perbedaan-perbedaan pada informasi yang diperoleh dari responden[21]. Yaitu dengan melakukan pemeriksaan kembali terhadap data-data yang diperoleh penulis dari hasil data observasi, wawancara, dan dokumenter tentang penjualan tanah sebagai obyek jaminan hutang secara sepihak (Studi Kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo).

b. *Organizing*, adalah meringkas data secara sistematik yang berisi hasil-hasil observasi yang belum tersusun secara rapi menjadi pengelompokan data sehingga memperoleh gambaran yang sesuai dengan permasalaan yang diteliti.[22] Penyusunan data yang diperoleh mengenai proses hutang piutang, penyerahan rumah sebagai obyek jaminan hutang, perusakan rumah sebagai obyek jaminan hutang, hingga penjualan tanah tempat obyek jaminan hutang (Studi Kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo).

5. Teknik Analisis Data

Setelah mengumpulkan data yang dibutuhkan kemudian disusun secara sistematik dan selanjutnya dianilisis secara kritis oleh penulis menggunakan hukum Islam dan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Analisis data adalah menganalisis data yang diperoleh dari hasil pengumpulan data selanjutnya dideskripsikan

[21]Abuzar Asra, dkk., *Metode Penelitian Survei*, 170.
[22]Ibid., 175.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dengan tolak ukur hukum Islam dan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 sehingga menghasilkan interpretasi yang tepat dan akurat.

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif komparasi kualitatif, yaitu bertujuan untuk menggambarkan, meringkas berbagai kondisi, situasi, fenomena realitas sosial yang ada di masyarakat yang menjadi obyek penelitian, kemudian berupaya menarik menjadi gambaran tentang kondisi, situasi, ataupun fenomena tertentu.[23]

Berdasarkan data-data tentang obyek penelitian ini, penulis mendapatkan informasi yang didapat dari proses mencatat, menganalisa, kemudian menginterpretasikannya menggunakan pola pikir deduktif yang mendasarkan pada hal-hal yang berkaitan dengan kasus posisi penjualan tanah sebagai obyek jaminan hutang secara sepihak selanjutnya ditarik kesimpulan. Penulis meletakkan norma hukum Islam yaitu menggunakan teori *rahn* dan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 sebagai acuan dalam menganalis fakta-fakta di lapangan yang berkenaan dengan kasus posisi penjualan tanah sebagai obyek jaminan hutang secara sepihak (Studi Kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo).

J. Sistematika Pembahasan

[23]M. Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif*, 68.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Untuk mempermudah dan memberikan gambaran yang jelas mengenai pembahasan terhadap masalah tentang "*Perspektif Hukum Islam dan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 terhadap Penjualan Tanah sebagai Obyek Jaminan Hutang secara Sepihak (Studi Kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo)*". Pembahasan disusun secara sistematis yang terdiri dari lima bab pembahasan dengan riciannya sebagai berikut :

Bab pertama berisi tentang **Pendahuluan** berupa gambaran umum sebuah penelitian yang terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua membahas tentang **landasan teori** tentang***Rahn* dalam hukum Islam dan berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002**.

Bab ketiga membahas tentang data yang diperoleh dari hasil penelitian tentang **Gambaran Umum Kasus Posisi Penjualan Tanah sebagai Obyek Jaminan Hutang secara Sepihak dan Lokasi Penelitian**, yakni meliputi studi kasus lokasi penelitian, gambaran umum praktik, akad, dan fakta yang ada di lapangan.

Bab keempat berisi ***Perspektif Hukum Islam dan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 terhadap Penjualan Tanah sebagai Obyek Jaminan Hutang secara Sepihak (Studi Kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo)***. Dalam bab ini, penulis akan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

membahas dan menganalisis hasil penelitian dengan menggunakan teori-teori hukum Islam dan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn.*

Bab kelima berisi **Penutup**, dengan rincian kesimpulan yang menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini dan saran yang dapat memberikan masukan yang membangun, kemudian ditutup dengan daftar pustaka dan lampiran-lampiran lainnya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II

RAHN DALAM HUKUM ISLAM DAN FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL (DSN) NOMOR 25/DSN-MUI/III/2002

A. Konsep *Rahn* dalam Islam

1. Pengertian *Rahn*

Menurut bahasa, *al-rahn* (gadai) berarti *al-ṫhubūt* (tetap), *al-ḥabs* (penahanan), *al-dawām* (lama), dan *al-luzūm* (harus). Adapula yang menjelaskan bahwa *rahn* adalah terkurung atau terjerat.[24]

Sedangkan menurut istilah syara' ialah menahan sesuatu disebabkan adanya hak yang memungkinkan hak itu bisa dipenuhi dari sesuatu tersebut. Artinya, menjadikan *al-'Ain* (barang, harta yang barangnya berwujud konkrit) yang memiliki nilai menurut pandangan syara', sebagai *wathīqah* (pengukuhan, jaminan) utang, sekiranya barang itu memungkinkan untuk digunakan membayar seluruh atau sebagian utang yang ada.[25]

Menurut Ulama fiqih terjadi perbedaan dalam mendefinisikan *rahn*.[26] ulama Ḥanafiyyah mendefinisikannya dengan :

---

[24] Muh. Sholihuddin, M.HI, *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam II: Akad Tabarru' dalam Hukum Islam* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press,), 55.

[25] Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islām wa Adillatuh6: Jaminan (al-Kafālah), Pengalihan Utang (al-Ḥawālah), Gadai (al-Rahn), Paksaan (al-Ikrāh), Kepemilikan (al-Milkiyah) terj. Oleh Abdul Hayyie al-Kattāni, dkk* (Gema Insani: Jakarta, 2011), 107.

[26] Idri, *Hadits Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadits Nabi* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 103.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

جَعْلُ عَيْنٍ لَهَ قِيْمَةٌ فِيْ نَظْرِ الشَرْعِ وَثِيْقَةٌ بِدَيْنٍ بِحَيْثُ يُمْكِنُ اَخْذُالدَيْنِ كُلِهَا اَوْبَعْضِهَا مِنْ تِلْكَ اْلعَيْنِ

"*Menjadikan sesuatu atau barang yang mempunyai nilai dalam pandangan syara' sebagai jaminan terhadap utang piutang yang mungkin dijadikan sebagai pembayar piutang itu, baik seluruhnya maupun sebagian*".

Menurut ulama Shāfi'iyyah, definisi *rahn* adalah :

جَعْلُ عَيْنٍ وَثِيْقَةٌ بِدَيْنٍ يُسْتَوْفَى مِنْهَا عِنْدَ تَعَذّرِ وَفَائِهِ

"*Menjadikan sesuatu atau barang sebagai jaminan utang yang dapat dijadikan pembayaran utang apabila orang yang berutang tidak bisa membayar utangnya*"

Menurut ulama Ḥanābilah, definisi *rahn* adalah :

اَلْمَالُ الَذِىْ يُجْعَلُ وَثِيْقَةٌ بِا لدَيْنِ لِيُسْتَوْفَى مِنْ ثَمَنِهِ اِنْ تَعَذَرَ اِسْتِفَاؤُهُ مِمَنْ هُوَ عَلَيْهِ

"*Harta yang dijadikan sebagai jaminan utang yang dapat dibayarkan dari harganya jika orang yang berutang tidak bisa membayarkan utangnya*"

Menurut ulama Mālikiyyah mendefinisikan *rahn* adalah :

شَيْئٌ مُتَمَوَّلٌ يُؤْخَذُ مِنْ مَالِكِهِ تَوْثَقًا بِهِ فِي دَيْنٍ لازِمٍ اَوْصَارَ اِلَى اللُزُوْمِ

"*Harta yang dijadikan pemiliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat atau akan menjadi mengikat*"[27]

2. Dasar Hukum *Rahn*

   a. Alquran

[27] Wahbah al-Zuhaiłī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh juz V* (Beirūt: Dār al-Fikr, 2005 M.), 180-181.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ٱلَّذِى فَلْيُؤَدِّ بَعْضًا بَعْضُكُم أَمِنَ فَإِنْ مَّقْبُوضَةٌ فَرِهَـٰنٌ كَاتِبًا تَجِدُوا۟ وَلَمْ سَفَرٍ عَلَىٰ كُنتُمْ وَإِن ۞
ءَاثِمٌ فَإِنَّهُۥ يَكْتُمْهَا وَمَن ٱلشَّهَـٰدَةَ تَكْتُمُوا۟ وَلَا ۗ رَبَّهُۥ ٱللَّهَ وَلْيَتَّقِ أَمَـٰنَتَهُۥ ٱؤْتُمِنَ ٱلَّذِى
عَلِيمٌ تَعْمَلُونَ بِمَا 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 yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) 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.*"[28]

Berdasarkan ayat di atas, dapat diketahui bahwa dalam mengadakan perjanjian dengan orang lain dan tidak memperoleh seorang penulis yang dapat dijadikan kepercayaan atau jaminan, hendaknya menyerahkan barang yang menjadi jaminan (yang digadaikan) kepada pemberi utang agar pemilik uang dapat tenang dan menjaga agar orang yang berutang sanggup membayar utangnya.

b. Hadīth

حَدَّثَنَا يُوسُفُ بْنُ عِيسَى حَدَّثَنَا أَبُو مُعَاوِيَةَ حَدَّثَنَا الْأَعْمَشُ عَنْ إِبْرَاهِيمَ عَنْ الْأَسْوَدِ عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا قَالَتْ اشْتَرَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا بِنَسِيئَةٍ وَرَهَنَهُ دِرْعَهُ

(BUKHARI - 1954) : "*Telah menceritakan kepada kami Yusuf bin 'Isa telah menceritakan kepada kami Abu Mu'awiyah telah menceritakan kepada kami al-A'masy dari Ibrahim dari al-Aswad*

[28] Departemen Agama RI, *Alquran dan Terjemahnya: Juz 1-Juz 30* (Jakarta: CV Toha Putra Semarang, 1989), 71.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dari 'Aisyah radliallahu 'anha berkata: 'Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam membeli makanan dari orang Yahudi secara angsuran dan menjaminnya dengan menggadaikan baju besi Beliau'."[29]

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ بَشَّارٍ حَدَّثَنَا ابْنُ أَبِي عَدِيٍّ وَعُثْمَانُ بْنُ عُمَرَ عَنْ هِشَامِ بْنِ حَسَّانَ عَنْ عِكْرِمَةَ عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ قَال تُوُفِّيَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَدِرْعُهُ مَرْهُونَةٌ بِعِشْرِينَ صَاعًا مِنْ طَعَامٍ أَخَذَهُ لِأَهْلِه قَالَ أَبُو عِيسَى هَذَا حَدِيثٌ حَسَنٌ صَحِيحٌ

(TIRMIDZI - 1135) : "*Telah menceritakan kepada kami Muhammad bin Basysyar telah menceritakan kepada kami Ibnu Abu Adi dan Utsman bin Umar dari Hisyam bin Hassan dari Ikrimah dari Ibnu Abbas ia berkata; ketika Nabi shallallahu 'alaihi wasallam wafat sedangkan baju perangnya tergadai dengan dua puluh sha' makanan yang diberikannya kepada keluarganya. Abu Isa berkata; Hadits ini hasan shahih.*"[30]

c. Kaidah Fiqih

اَلأَصْلُ فِي الأَ شْيَاءِ الإِبَا حَةُ حَتَّي يَدُلَّ الدَّ لِيْلُ عَلَى التَحْرِيْمِ

"*Hukum asal segala sesuatu adalah kebolehan sampai ada dalil yang menunjukkan keharamannya.*"[31]

3. Rukun dan Syarat *Rahn*

Menurut Wahbah al-Zuhayli rukun *rahn* berdasarkan para ulama meliputi beberapa hal berikut;

a. akad *ijāb* dan *qabūl* (*ṣighat*),

b. *'Āqid* (*rāhin* dan *murtahin*),

[29] al-Bukhāri, *Kitab 9 Imam* (Lidwa Pustaka i-software), no. 1954.
[30] al-Turmuḍiy, *Kitab 9 Imam* (Lidwa Pustaka i-software), no. 1135.
[31] A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fiqih: Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis* (Jakarta: Kencana, 2006), 51.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. *Marhūn* (barang yang digadaikan), dan

d. Marhūn bih (utang).[32]

Diantara syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam rukun tersebut adalah :

a. *Ṣīghat* (lafal penyeraan dan penerimaan)

Menurut ulama Ḥanāfiyyah *rahn* (jaminan) tidak boleh dikaitkan dengan syarat tertentu atau dikaitkan dengan masa mendatang karena perjanjian *rahn* sama dengan perjanjian jual beli.[33] Jika perjanjian tersebut diikuti dengan syarat tertentu atau dikaitkan dengan masa mendatang, maka syaratnya tidak sah/batal, sedang perjanjiannya tetap sah.

Misalnya, orang yang berutang mensyaratkan apabila tenggang waktu utang telah habis dan utang belum terbayar, maka *rahn* tersebut diperpanjang 1 (satu) bulan; atau pemberi utang mensyaratkan barang jaminan boleh dimanfaatkan. Ulama Mālikiyyah, Shāfi'iyyah, dan Ḥanābilah mengatakan bahwa apabila syarat tersebut adalah syarat yang mendukung kelancaran perjanjian, maka syarat tersebut diperbolehkan, tetapi apabila syarat tersebut bertentangan dengan perjanjian *rahn,* maka syaratnya batal.

[32]Idri, *Hadits Ekonomi*, 106.
[33]Abu Azam al-Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 148.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. *'Āqid* (*rāhin* dan *murtahin*)

Syarat orang yang berakad harus cakap bertindak hukum, kecakapan bertindak hukum menurut jumhur ulama adalah orang yang sudah *bāligh* dan berakal sehat. Menurut ulama Ḥanāfiyyah, kedua belah pihak tidak disyaratkan baligh, tetapi cukup berakal sehat. Oleh sebab itu menurut mereka, anak kecil yang *mumayyiz* (bisa membedakan) boleh melakukan perjanjian *rahn,* dengan syarat mendapat persetujuan dari walinya.

c. *Marhūn* (barang yang dijadikan jaminan)

Menurut ulama fiqh barang yang dijadikan jaminan memiliki syarat-syarat sebagai berikut :

a. Barang jaminan itu boleh dijual dan nilainya sesuai dengan besar utangnya, tetapi dengan syarat sudah melewati jatuh tempo yang telah disetujui dalam perjanjian,

b. Barang jaminan harus memiliki nilai dan manfaat, boleh dimanfaatkan dengan persetujuan orang yang menggadaikan. Oleh karena itu, barang-barang yang tidak memiliki manfaat, dan membahayakan bagi kehidupan manusia, serta tidak bertentangan dengan syari'at islam,

c. Barang jaminan harus jelas dan tertentu,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d. Barang jaminan adalah milik sah orang yang menggadaikan,

e. Barang jaminan itu bukan milik orang lain (masih dalam sengketa), dan

f. Barang jaminan boleh diserahkan baik bendanya maupun surat kepemilikannya.[34]

Jumhur Fuqaha sepakat bahwa apabila dalam akad *rahn*, pihak *murtahin* mensyaratkan bahwa utang yang ada telah jatuh tempo dan tidak dilunasi, maka *marhūn* menjadi milik *murtahin* atau *marhūn* tersebut terjual kepada *murtahin* dengan harga berupa *marhūn bih* yang ada, maka itu adalah syarat yang tidak sah. Sebagaimana hadits Rasulullah Saw.

لاَيَغْلَقُ الرَّهْنُ مِنْ صَاحِبِهِ الَّذِي رَهَنَهُ

"*Tidak terlepas kepemilikan barang gadai dari pemilik yang menggadaikan".*

Jadi, berdasarkan hadits di atas *murtahin* tidak boleh memiliki *marhūn* ketika tidak ditebus pada waktu yang telah disyaratkan. An-Nawawi dalam kitab "*al-Minhāj*" dan para penulis *syarh al-Minhāj* mengatakan bahwa seandainya disyaratkan *marhūn* terjual kepada *murtahin* apabila *marhūn bih* telah jatuh tempo, maka akad *rahn* tersebut rusak dan tidak sah, dikarenakan adanya unsur *al-*

[34]Ibid., 149.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ta'qīt(diberi batas *deadline*), juga pada jual beli tersebut tidak sah karena hal itu digantungkan pada suatu hal.

Ibnu Qudamah (salah satu ulama Ḥanābilah), bahwa akad *rahn* yang disertai dengan syarat tidak sah, maka akadnya juga tidak sah. Seperti halnya disyaratkan adanya batas *deadline*.[35]

d. *Marhūn bih* (utang)

Marhūn bih (utang) mempunyai pengertian bahwa: (a) utang adalah kewajiban bagi pihak yang berutang untuk membayar kepada pihak yang yang memberi piutang; (b) merupakan barang yang dapat dimanfaatkan, jika tidak bermanfaat maka tidak sah; (c) barang tersebut dapat dihitung jumlahnya.[36]

4. Bentuk-bentuk *al-Rahnu*

al-Rahnu yang disepakati oleh ulama memiliki tiga bentuk, yaitu :

a. *Al-Rahnu* yang terjadi dengan akad lain yang memunculkan adanya tanggungan utang, seperti pada transaksi jual beli, antara penjual dan pembeli melakukan akad jual beli secara tidak tunai sampai batas waktu yang ditentukan dengan syarat pembeli menyerahkan barang gadai (*marhūn*) sebagai jaminan. Bentuk *al-Rahnu* ini sah berdasarkan kesepakatan madzab-madzab yang ada, karena kondisi yang ada membutuhkannya.

[35]Wahbah al-Zuhaiłī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*, 219.
[36] Zainuddin Ali, *Hukum Gadai Syariah*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2008), 22.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. *Al-Rahnu* yang terjadi setelah munculnya hak atau setelah munculnya tanggungan utang. *Al-Rahnu* ini juga sah berdasarkan kesepakatan ulama. Karena tanggungan utang yang ada adalah sudah tetap dan kondisi yang ada mengendaki untuk mengambil sesuatu jaminan untuk utang tersebut. Maka dari itu, boleh mengambil sesuatu untuk jaminan utang. Sebagaimana bunyi ayat "*maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang)*". Posisi *al-Rahnu* sebagai solusi pengganti penulisan utang, dan dalam penulisan utang dilakukan setelah tetapnya hak atau tetapnya tanggungan utang.

c. *Al-Rahnu* yang terjadi sebelum munculnya hak. Seperti perkataan *ar-Rāhin*, "saya menggadaikan barang ini kepadamu sebagai jaminan utang seratus yang baru akan kamu pinjamkan kepadaku sekarang". *Al-Rahnu* seperti ini sah menurut ulama Mālikiyyah dan Hanāfiyyah, karena itu dalam *wathīqah* atau penjaminan terhadap suatu hak, oleh karena itu sah sebelum tetapnya suatu hak, seperti *al-Kafālah*, dan ini adalah pendapat yang masuk akal. Namun menurut Shāfi'iyyahdan zhahir ulama Ḥanābilah. Bentuk *al-Rahnu* seperti ini tidak sah. Karena *wathīqah* terhadap suatu hak tidak bisa tetap sebelum tetapnya hak tersebut, sama seperti *asy-Syahādah* (persaksian), juga karena *al-Rahnu* adalah sesuatu yang mengikuti hak atau dengan kata

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

lain keberadaannya mengikuti keberadaan hak, oleh karena itu *al-Rahnu* tidak boleh mendahuluinya.[37]

5. Kewenangan Menjual *Marhūn*

a. Penjualan atas kesadaran sendiri (bukan dipaksa)

Fuqaha sepakat bahwa *marhūn* tetap menjadi milih *rāhin* setelah diserahkan kepada *murtahin,* seperti yang ditegaskan dalam hadits :

لاَيَغْلَقُ الرَّهْنُ مِنْ صَاحِبِهِ الَّذِي رَهَنَهُ

"*Tidak terlepas kepemilikan barang gadai dari pemilik yang menggadaikan".*

Berdasarkan hal ini, maka pihak yang memiliki kekuasaan dan kewenangan untuk menjual *marhūn* adalah *rāhin*. Begitu pun menurut jumhur selain ulama Shāfi'iyyah berpendapat karena *marhūn* juga terikat dengan hak *murtahin* (berupa *marhūn bih*) selain itu karena tetapnya hak *murtahin* untuk menahan *marhūn.* Dengan demikian menurut ulama Mālikiyyah dan ulama Ḥanāfiyyah berpendapat bahwa efektifnya penjualan *rāhin* terhadap *marhūn* tertangguhkan dan tergantung kepada persetujuan *murtahin*, selama hak *murtahin* masih ada. Namun, jika haknya sudah tidak ada lagi (seperti telah dilunasi atau di*ibra'*kan oleh *murtahin* sendiri), maka penjualan tersebut

[37] Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islām wa Adillatuh 6: Jaminan (al-Kafālah), Pengalihan Utang (al-Hawālah), Gadai (al-Rahn), Paksaan (al-Ikrāh), Kepemilikan (al-Milkiyah)* (Damaskus: Darul Fikr, 2007), 112.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

berlaku secara efektif dengan sudah tidak adanya hak *murtahin* tersebut.

Berdasarkan hal tersebut, maka fuqaha sepakat bahwa *rāhin* berhak menjual *marhūn* dengan izin *murtahin*. Jika ternyata *rāhin* telah meninggal dunia, maka kewenangan untuk menjual *marhūn* berpindah kepada *washiy*-nya (pelaksana wasiat) atau ahli warisnya. Seperti halnya, *rāhin* juga boleh mewakilkan penjualan *marhūn* kepada *murtahin* atau *al-'Adl* atau orang lain.[38]

b. Penjualan secara paksa

Tujuan akad *rahn* adalah mendapatkan pembayaran utang dari harga penjualan *marhūn* ketika *rāhin* tidak melunasi utang yang ada ketika waktu pelaksanaan utang tersebut telah jatuh tempo, dengan cara menjual *marhūn.* Apabila kondisi normal, penjualan *marhūn* dilakukan oleh *rāhin* atau wakilnya, karena *rāhin* adalah pemilik *marhūn.*

Berdasarkan hal ini, jika utang telah jatuh tempo dalam pelunasannya, maka *murtahin* meminta *rāhin* untuk melunasi utangnya. Namun, jika *rāhin* tidak melunasinya dengan menunda-nunda padahal ia mampu untuk melunasinya, atau karena memang ia belum mampu melunasinya dikarenakan sempitnya kondisi ekonominya, atau karena *rāhin* sedang tidak ada, maka hakim memaksanya untuk menjual *marhūn.*

[38]Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh 6*, 213.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Menurut ulama Ḥanāfiyyah ulama Mālikiyyah, hakim bisa memaksa wakil *rāhin* untuk menjual *marhūn*. Sedangkan menurut ulama Shāfi'iyyah dan ulama Ḥanābilah, hakim tidak bisa memaksa wakil *rāhin* untuk menjual *marhūn*, karena wakil sifatnya hanya sebagai seorang relawan, sehingga ia boleh untuk meninggalkan posisinya sebagai wakil. Oleh karena itu, hakim tidak bisa memaksanya untuk menjualkan *marhūn.* Akan tetapi, penjualan dilakukan melalui perantara hakim jika *rāhin* sedang tidak ada atau ada di tempat namun tidak mau menjualnya.

Adapun hakim dalam menyelesaikan masalah tersebut adalah dengan meminta *rāhin* untuk menjual *marhūn,* jika ia bersedia, maka tujuannya tela tercapai. Namun, jika *rāhin* menolak untuk menjual *marhūn*, maka menurut ulama Mālikiyyah, ulama Shāfi'iyyah, ulama Ḥanābilah, Abu Yusuf, dan Muhammad, hakim langsung menjualnya tanpa perlu memaksa *rāhin.* Sementara itu, menurut Imam Abu Hanifah berpendapat, hakim tidak boleh menjual *marhūn* tanpa ridha dan persetujuan *rāhin*, akan tetapi hakim boleh memenjarakan *rāhin* hingga bersedia menjual sendiri *marhūn.*

Apabila dalam harta *rāhin* ditemukan harta sejenis dengan utang yang ada (*marhūn bih*), maka utang tersebut dibayar dari harta yang sejenis dengan utang yang ada tersebut, tidak perlu menjual *marhūn* secara paksa.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Jika penjualan *marhūn* membutuhkan biaya, maka yang menanggung biaya tersebut adalah *rāhin*, karena ia adalah pemilik *marhūn* dan berkewajiban untuk membayar utang yang ada, sementara penjualan *marhūn* adalah akibat tidak dilunasinya *marhūn bih*.[39]

6. Hak Dan Kewajiban *Rāhin* dan *Murtahin*

a. Hak dan kewajiban *murtahin*

Tabel 2.1
Hak dan Kewajiban *murtahin*

Hak	Kewajiban
1. Berhak menjual *marhūn* apabila *rāhin* tidak dapat memenuhi kewajibannya pada saat jatuh tempo. Hasil penjualan *marhūn* dapat digunakan untuk melunasi *marhūn bih* dan sisanya dikembalikan pada *rāhin*	1. Bertanggung jawab atas hilang atau merosotnya *marhūn* apabila disebabkan atas kelalaiannya
2. Berhak mendapatkan penggantian biaya yang telah dikeluarkan untuk menjaga keselamatan *marhūn*	2. Tidak boleh menggunakan *marhūn* untuk kepentingan pribadinya
3. Selama pinjaman belum dilunasi maka *murtahin* berhak menahan *marhūn* yang diserahkan oleh *rāhin*	3. Berkewajiban memberitahukan kepada *rāhin* sebelum diadakan pelelangan *marhūn*

b. Hak dan Kewajiban *Rāhin*

Tabel 2.2
Hak dan Kewajiban *Rāhin*

Hak	Kewajiban
1. Berhak mendapat pengembalian *marhūn* sesudah ia melunasi pinjaman hutangnya	1. Berkewajiban melunasi pinjaman yang telah diterimanya dalam tenggang waktu yang telah

[39]Ibid., 216.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

	ditentukan, termasuk biaya-biaya yang ditentukan oleh *murtahin*
2. Berhak menuntut ganti rugi atau kerusakan dan/atau hilangnya *marhūn*, apabila hal itu disebabkan kelalaian *murtahin*	2. Berkewajiban merelakan penjualan *marhūn*, apabila jangka waktu yang telah ditentukan *rāhin* tidak dapat melunasi uang pinjamannya
3. Berhak menerima sisa hasil penjualan *marhūn* sesuai dikurangi biaya pinjaman dan biaya-biaya lainnya	
4. Berhak meminta kembali *marhūn* apabila *murtahin* diketahui menyalahgunakan *marhūn*	

7. Berakhirnya Akad *Rahn*

Akad *rahn* dapat berakhir atau batal disebabkan hal-hal sebagai berikut :

a. Diserahkannya *marhūn* kepada *rāhin*.

Marhūn merupakan kepercayaan atau jaminan disebabkan adanya utangm maka apabila *marhūn* diserahkan kepada *rāhin* (pemiliknya), berarti tidak ada lagi jaminan. Selain itu dipandang berakir akad jika *murtahin* meminjamkan *marhūn*, baik kepada *rāhin* sendiri atau kepada orang lain atas seizin *rāhin*. Pendapat tersebut dikemukakan mayoritas ulama selain Shāfi'iyyah.

b. *Rāhin* melunasi semua hutangnya

c. *Rāhin* dipaksa menjual *marhūn* atas perintah hakim atau hakim terpaksa menjualnya jika *rāhin* menolak.

d. Terbebasnya utang dengan akad lain

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Misalnya dengan cara akad pemindahan utang kepada orang lain (*hiwālah*).

e. *Murtahin* membatalkan akad, sekalipun tanpa izin *rāhin*

Karena hal itu merupakan hak prerogatifnya, selain itu karena akad *rahn* bagi *murtahin* bersifat tidak mengikat (*ghair lāzim*). Hal ini berbeda dengan *rāhin* yang bersifat *lāzim*[40]

f. Meninggalnya atau pailitnya *rāhin* sebelum *marhūn* dikuasai oleh *murtahin* atau *rāhin* ditagih oleh pihak lain atau ia terhalang untuk melaksanakan akad[41]

Menurut ulama Ḥanāfiyyah akad gadai berakhir atau batal disebabkan meninggalnya *rāhin* atau *murtahin* sebelum dikuasainya barang jaminan (*marhūn*) oleh *murtahin*, namun tidak batal karena pailitnya *rāhin*. Sedangkan Shāfi'iyyah dan Ḥanābilah berpendapat hak tersebut tidak batal. Akan tetapi bagi *rāhin* mempunyai hak *khiyār,* yaitu memilih apakah *marhūn* tersebut akan diserahkan kemudian dikuasai tidaknya oleh ahli waris *murtahin.*

Adapun apabila meninggalnya *rāhin* atau *murtahin* setelah *marhūn* dikuasai oleh *murtahin* atau karena pailitnya *rāhin*, para ulama sepakat tidak menyebabkan batalnya akad *rahn.*

---

[40] Menurut Ḥanafiyyah Shāfi'iyyah Ḥanabilah : *Rahn* bersifat *lāzim* hanya dimiliki pihak *rāhin,* setelah *marhūn* diserahkan kepada *murtahin* kemudian dikuasai olehnya (*qabdh*), jadi *rāhin* diperbolehkan menarik kembali/membatalkan akad sebelum terjadinya *qabdh.* Sedangkan menurut Mālikiyyah bahwa *rahn* bersifat *lāzim* dengan adanya ijab qabul (sempurnanya akad setelah *marhūn* dikuasai oleh *murtahin*).

[41]Misalnya karena dipenjara atau sakit parah yang menyebabkan tidak bisa melanjutkan akad. (menurut ulama Mālikiyyah)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Rusaknya *marhūn*, *marhūn* merupakan amanat di tangan *murtahin* kecuali karena disengaja atau karena ketidakhatian yang menyebabkan rusaknya *marhūn*. Hal ini disepakati oleh para ulama.

b. *Rāhin* menjual, menghibahkan, atau menshadaqahkan *marhūn* kepada orang lain atas seizin *murtahin.*[42]

B. *Rahn* dalamFatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002

1. Sekilas tentang Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)

Dewan Syariah Nasional (DSN) adalah lembaga yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang mempunyai fungsi melaksanakan tugas-tugas MUI dalam menangani masalah-masalah yang berhubungan dengan aktifitas lembaga keuangan syariah. Salah satu tugas pokok DSN adalah mengkaji, menggali dan merumuskan nilai dan prinsip-prinsip hukum Islam (Syarȋah) dalam bentuk fatwa untuk dijadikan pedoman dalam kegiatan transaksi di lembaga keuangan syarȋah. Melalui Dewan Pengawas Syarȋah melakukan pengawasan terhadap penerapan prinsip syarȋah dalam sistem dan manajemen Lembaga Keuangan Syarȋah (LKS).

a. Sejarah singkat berdirinya Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)

[42]Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2016), 199-200.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- Lokakarya Ulama tentang Reksadana Syari'ah yang diselenggarakan MUI Pusat pada tanggal 29-30 Juli 1997 di Jakarta merekomendasikan perlunya sebuah lembaga yang menangani masalah-masalah yang berhubungan dengan aktivitas lembaga keuangan syariah (LKS).
- Majelis Ulama Indonesia (MUI) mengadakan rapat Tim Pembentukan Dewan Syariah Nasional (DSN) pada tanggal 14 Oktober 1997.
- Dewan Pimpinan MUI menerbitkan SK No. Kep-754/MUI/II/1999 tertanggal 10 Februari 1999 tentang Pembentukan Dewan Syari'ah Nasional MUI.
- Dewan Pimpinan MUI mengadakan acara ta'aruf dengan Pengurus DSN-MUI tanggal 15 Februari 1999 di Hotel Indonesia, Jakarta.
- Pengurus DSN-MUI untuk pertama kalinya mengadakan Rapat Pleno I DSN-MUI tanggal 1 April 2000 di Jakarta dengan mengesahkan Pedoman Dasar dan Pedoman Rumah Tangga DSN-MUI.

b. Kewenangan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)

- Memberikan peringatan kepada LKS, LBS, dan LPS lainnya untuk menghentikan penyimpangan dari fatwa yang diterbitkan oleh DSN-MUI;

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- Merekomendasikan kepada pihak yang berwenang untuk mengambil tindakan apabila peringatan tidak diindahkan;
- Membekukan dan/atau membatalkan sertifikat Syariah bagi LKS, LBS, dan LPS lainnya yang melakukan pelanggaran;
- Menyetujui atau menolak permohonan LKS, LBS, dan LPS lainnya mengenai usul penggantian dan/atau pemberhentian DPS pada lembaga yang bersangkutan;
- Merekomendasikan kepada pihak terkait untuk menumbuhkembangkan usaha bidang keuangan, bisnis, dan ekonomi syariah; dan
- Menjalin kemitraan dan kerjasama dengan berbagai pihak, baik dalam maupun luar negeri untuk menumbuhkembangkan usaha bidang keuangan, bisnis, dan ekonomi syariah.

2. Pengertian *Rahn*

Rahn menurut fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 adalah menahan barang sebagai jaminan atas utang. Dimana dalam pemeliharaan dan penyimpanan *marhūn* tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlah pinjaman. Dalam hal ini, *murtahin* mempunyai hak untuk menahan *marhūn* sampai semua utang *rāhin* dilunasi. Hal ini dimaksudkan untuk menciptakan rasa aman dan kepercayaan antara *rāhin* dan *murtahin* dengan didasarkan pada ketentuan bahwa *marhūn* diserahkan pada *murtahin* dan dapat diambil setelah *rāhin*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

melunasi utangnya. Apabila telah memasuki jatuh tempo, *murtahin* berkewajiban memperingatkan *rāhin* untuk segera melunasi utangnya, jika *rāhin* tidak dapat melunasi utangnya maka *marhūn* dijual paksa/dieksekusi melalui lelang syariah. Hasil penjualan *marhūn* digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan. Adapun kelebihan hasil penjualan menjadi milik *rāhin* dan kekurangan menjadi kewajiban *rāhin.*[43]

3. Dasar Hukum *Rahn*

   a. Firman Allah, QS. al-Baqarah [2]: 283,

   ...مَّقْبُوضَةٌ فَرِهَـٰنٌ كَاتِبًا تَجِدُوا۟ وَلَمْ سَفَرٍ عَلَىٰ كُنتُمْ وَإِن۞

   Artinya: "*Dan jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang) ...*".[44]

   b. Hadis Nabi riwayat al-Bukhari dan Muslim dari 'Aisyahr.a., ia berkata:

   انَّ رَسُوْلَ اللهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ وَرَهَنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

   "*Sesungguhnya Rasulullah Saw pernah membeli makanan dengan berutang dari seorang Yahudi, dan Nabi menggadaikan baju besi kepadanya*".

[43]Fatwa DSN Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*, 3.
[44] Departemen Agama RI, *Alquran dan Terjemahnya: Juz 1-Juz 30* (Jakarta: CV Toha Putra Semarang, 1989), 71.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Hadits Nabi riwayat al-Syafi'i, al-Daraquthni dan IbnuMajah dari Abu Hurairah, Nabi Saw. bersabda:

لاَيَغْلَقُ الرَّهْنُ مِنْ صَاحِبِهِ الَّذِي رَهَنَهُ, لَهُ غُنْمُهُ, وَعَلَيْهِ غُرْمُهُ

"*Tidak terlepas kepemilikan barang gadai dari pemilik yang menggadaikan. Ia memperoleh manfaat dan menanggung resikonya*"[45]

d. Hadits Nabi riwayat Jama'ah, kecuali Muslim dan al-Nasa'i, Nabi Saw bersabda:

اَلظَّهْرُ يُرْكَبُ بِنَفَقَتِهِ إِذَا كَانَ مَرْهُونًا وَلَبَنُ الدَّرِّ يُشْرَبُ بِنَفَقَتِهِ إِذَا كَانَ مَرْهُونًا وَعَلَى الَّذِي يَرْكَبُ وَيَشْرَبُ النَّفَقَةُ

"*Tunggangan (kendaraan) yang boleh digadaikan boleh dinaiki dengan menanggung biayanya. Orang yang menggunakan kendaraan dan memerah susu tersebut wajib menanggung biaya perawatan dan pemeliharaan*".

e. Ijma'

Para ulama sepakat memperbolehkan akad *rahn* (al-Zuhaili, al-Fiqh al-Islami wa adillatuhu, 1985, V:181).

f. Kaidah Fiqih

اَلأَ صْلُ فِي الأَ شْيَاءِ الإِبَا حَةُ حَتَّي يَدُلَّ الدَّ لِيْلُ عَلَى التَحْرِيْمِ

"*Hukum asal segala sesuatu adalah kebolehan sampai ada dalil yang menunjukkan keharamannya.*"[46]

[45]Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulughul Maram Min Adillatil Ahkam: Sampainya Cita-Cita Berdasar Dalil-Dalil Hukum*, terj. Asep dan Abdullah Jinan (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2012), 353.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

g. Pendapat Ulama Lain tentang *Rahn*

وَأَمَّا الإِجْمَاعُ فَأَجْمَعَ اْلمسْلِمُوْنَ عَلَى جَوَازِ الرَّهْنِ فِيْ الجُمْلَةِ (المغني لابن قدامة، ج٤،ص٣٦٧)

"Mengenai dalil ijma' ummat islam sepakat (ijma') bahwa secara garis besar akad rahn (gadai/penjaminan utang) diperbolehkan"

لِلرَّاهِنِ كُلُّ انْتِفَا عٍ بِالرَّهْنِ لَيَتَرَتَبُ عَلَيْهِ نَقْصُ اْلمرْهُوْنِ (مغني المحتا ج للشربيني، ج ٢ ص ١٣١

"*Pemberi gadai boleh memanfaatkan barang gadai secara penu sepanjang tidak mengakibatkan berkurangnya (nilai) barang gadai tersebut*"

يَرَى الجُمْهُرُ غَيْرُ اْلحَنَابِلَةِ أَنَّهُ لَيْسَ لِلْمُرْتَهِنِ أَنْ يَنْتَفِعَ بِشَيْءٍ مِنَ الرَّهْنِ

"*Mayoritas Ulama selain mazhab Hanbali berpendapat bawa penerima gadai tidak boleh memanfaatkan barang gadai sama sekali*".

4. Rukun dan Syarat *Rahn*

Dalam menetapkan rukun *rahn* Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)ada 4 empat, yautu *rāhin* dan *murtahin* (orang yang menyerahkan barang gadai danpenerima barang gadai), *marhūn* (barang yang di jadikan jaminan gadai), *marhūn bih* (utang), dan *Sighat* (lafadz *ijab* dan *Qabul*).Adapun syarat *rahn* sebagaimana yang telah disusun oleh DewanNasioonal Syariah Majelis Ulama Indonesia

[46] A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fiqih*, 51.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(DSN-MUI) sesuai dengan rukun *rahn* itusendiri. Dengan demikin syarat-syarat *rahn* adalah sebagai berikut:

a. Orang yang berakad (*rāhin* dan *murtahin*) adalah cakapbertindak hukum. artinya kecakapan bertindak hukum adalahorang yang sudah baligh dan berakal.Syarat yang terkait dengan *sighat*, dalam hal ini tidak bolehmengaitkan adanya syarat tertentu, seperti ketentuan penetapanfatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) kedua no. 4 yaitu, besar biaya pembiayaan danpemeliharaan *marhūn* tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlahpinjaman. Sehingga apabila akat *rahn* disertakan syarat-syarattertentu maka syaratnya menjadi batal sedangkan akadnya tetapsah.
b. Hutang (*marhūn bih*), syarat yang terkait yakni hutang itu boleh dilunasi dengan jaminan, kegunaan hutang jelas dan tertentu, dan hutang wajib dikembalikan kepada *murtahin*
c. Barang yang dijadikan jaminan(*marhūn*), adalah sebagai berikut:
    1. Barang jaminan itu berupa barang yang ada nilainya, yangmampu menutupi hutang ketika *rāhin* tidak mampu melunasihutangnnya.
    2. Barang gadai merupakan barang yang dapat diketahui ukuran,jenis dan sifatnya.
    3. Berharga dan boleh dimanfaatkan,
    4. Jelas dan tertentu,
    5. Milik sah orang yang berhutang,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

6. Tidak terkait dengan orang lain,
7. Merupakan harta utuh,
8. Boleh diserahkan baik materinya maupun manfaatnya. Dalam hal ini, rahn baru dianggap sah dan sempurna apabila barang yang digadaikan itu secara hukum telah berada ditangan murtahin dan uang yang dibutuhkan telah diterima oleh *rāhin*.

5. Penjualan *Marhūn*

Menurut ketentuan syari'at bahwa apabila masa yang telah diperjanjikan untuk pembayaran utang telah terlewati, maka debitur (*rāhin*) berkewajiban untuk membayar utangnya. Namun, apabila debitur (*rāhin*) tidak mampu untuk mengembalikan pinjamannya, atas izin *rāhinmurtahin* dapat menjual barang gadai (*marhūn*). Jika *rāhin* tidak mengizinkan penjualan tersebut maka *murtahin* dapat menyelesaikannya dengan mengajukan perkara tersebut kepada hakim untuk memaksa *rāhin* melunasi utangnya atau memberikan izin kepada *murtahin* untuk menjual barang gadai (*marhūn*).[47]

Berdasarkan penjelesan di atas, sesuai dengan ketentuan umum fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 bahwa apabila telah jatuh tempo dalam perjanjiannya, maka *murtahin* harus memperingatkan *rāhin* untuk segera melunasi utangnya. Apabila *rāhin* tetap tidak dapat melunasi utangnya, maka *marhūn* dijual secara

[47]Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 143.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

paksa/dieksekusi melalui lelang syariah. Hasil penjualan *marhūn*digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan. Adapun kelebihan hasil penjualan menjadi milik *rāhin* dan kekurangan menjadi kewajiban *rāhin.*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB III

GAMBARAN UMUM PENJUALAN TANAH SEBAGAI OBYEK JAMINAN HUTANG SECARA SEPIHAK DAN LOKASI PENELITIAN

A. Gambaran Umum Desa Karang Tanjung Kecamatan Kabupaten Sidoarjo

1. Letak Geografis

Karang Tanjung merupakan salah satu kelurahan yang terletak di Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur. Dilihat dari kondisi geografis ketinggian tanah di wilayah ini mencapai 4 meter dari permukaan laut. Intensitas curah hujan mencapai rata-rata 200 mm/tahun. Luas wilayah Karang Tanjung adalah kurang lebih 144,99 Ha[48] dibagi menjadi 26 Rukun Tetangga, 5 Rukun Warga dan 2.326 Kepala Keluarga. Adapun batas-batas wilayah Kelurahan Karang Tanjung antara lain sebagai berikut:

- Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Ganggang Panjang
- Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Sumorame
- Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Kedungkendo dan Desa Sugihwaras

[48]Badan Pusat Statistik Kabupaten Sidoarjo, *Kecamatan Candi dalam Angka 2018* (Sidoarjo: BPS Kabupaten Sidoarjo, 2018), 1.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Perumahan Puri Prima Sari Desa Ketegan

Jarak tempuh Kelurahan Karang Tanjung ke Kecamatan Candi adalah 5 Km dengan waktu tempuh kurang lebih 10 menit.

Gambar 3.1
Peta Lokasi Penelitian

2. Kondisi Demografis

Kelurahan Karang Tanjung memiliki jumlah penduduk 8.128 pada tahun 2017. Status kewarganegaraan penduduk seluruhnya berkewarganegaraan Indonesia, tidak ada yang berkewarganegaraan asing. Jumlah kelahiran penduduk di wilayah ini di tahun 2017 sebanyak 137 jiwa dengan rincian laki-laki 63 jiwa dan perempuan 74 jiwa. Sedangkan jumlah kematian penduduk sebanyak 17 jiwa dengan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

rician 9 laki-laki dan 8 perempuan.[49] Berikut adalah jumlah penduduk berdasarkan jenis kelamin :

Tabel 3.1
jumlah penduduk menurut jenis kelamin

Jenis Kelamin	Jumlah
Laki-laki	4.173
Perempuan	3.955
Jumlah	**8.128**

Berdasarkan data di atas dapat disimpulkan bahwa jumlah penduduk laki-laki lebih banyak dibanding jumlah perempuan.

3. Sosial Keagamaan

Mayoritas penduduk di Karang Tanjung adalah beragama islam, hal ini dapat dilihat dengan adanya 4 Masjid dan 15 Musholla/langgar sebagai sarana penunjang terlaksananya peribadatan bagi umat muslim dan tidak tersedianya fasilitas umum berupa rumah ibadah untuk agama lain.[50]

Tabel 3.2
jumlah penduduk menurut Agama[51]

Agama	Jumlah
Islam	8.024
Kristen/Katolik	177
Hindu	35
Budha	-
Jumlah	**8.236**

[49]Ibid., 15-18.
[50]Ibid., 61.
[51]Idid., 60.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sedangkan untuk kegiatan keagamaan rutinan yang diadakan masyarakat Karang Tanjung adalah sebagai berikut :

a. Pengajian ibu-ibu (setiap hari rabu malam kamis),
b. Kegiatan Nariyyah (setiap hari minggu malam senin),
c. Majelis Ta'lim (perempuan rabu malam kamis, laki-laki kamis malam jum'at),
d. Shalawat diba' (sabtu malam minggu satu bulan sekali untuk laki-laki),
e. Shalawatan atau terbangan (setiap jum'at malam sabtu per 2 minggu sekali),
f. Lailatul ijtima' (setiap malam jum'at legi),
g. Khataman Alquran (setiap minggu pon), dan
h. Kegiatan lainnya.

4. Kondisi Ekonomi

Sarana ekonomi di Desa Karang tanjung meliputi beberapa kegiatan ekonomi berupa perdagangan atau penjualan kebutuhan sehari-hari.

Tabel 3.3
Sarana Ekonomi masyarakat Desa Karang Tanjung

Jenis	Jumlah
Mini Market	-
Restoran	-
Warung makan/minum	18
Toko Pracangan	21
jumlah	**39**

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Kasus Posisi Penjualan Tanah sebagai Obyek Jaminan Hutang secara Sepihak

Sebelum penulis menjelaskan mengenai tata cara akad dan kasus posisi penjualan tanah sebagai obyek jaminan hutang secara sepihak, terlebih dahulu penulis menjelaskan mengenai tata cara akad *rahn* agar mengetahui latar belakang alasan penjualan obyek jaminan secara sepihak.

1. Tata cara akad *rahn*

   Kasus posisi akad *rahn* yang dilakukan antara *murtahin* dan *rāhin* studi kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo ini dilakukan dengan cara tradisional yakni secara lisan tanpa ada perjanjian tertulis antara kedua belah pihak. Hal ini sudah menjadi kebiasaan yang didasarkan prinsip saling percaya. Dalam akadnya pun tidak ada kesepakatan batas waktu/jatuh tempo pengembalian hutang. Dengan demikian, secara otomatis pembayaran hutang didasarkan atas kemampuan *rāhin*.[52]

   Perjanjian akad *rahn* yang diberlakukan oleh kedua belah pihak memang hanya dilakukan secara lisan, tidak tertulis secara formal. Namun pihak *murtahin* (yang memiliki piutang terhadap *rāhin*) memiliki catatan mengenai transaksi akad tersebut.[53]

2. Kronologi kasus posisi penjualan tanah obyek jaminan hutang secara sepihak

   Berdasarkan studi kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo ini, terjadi hutang piutang disertai dengan

[52]Kasim, wawancara, 13 Desember 2018
[53]Sumitro, wawancara, 15 Desember 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penyerahan barang jaminan, dengan istilah *rahn.* Transaksi ini dilakukan antara antara Kasim (*rāhin*) dengan Sumitro (*murtahin*) pada tahun 1999.

Ketika melaksanakan akad hutang piutang, *Kasim* meminjam uang sebesar 3 juta rupiah kepada Sumitro dengan menyerahkan rumahnya sebagai jaminan. Praktik *rahn* tersebut dilakukan dengan cara tradisional yakni secara lisan tanpa ada perjanjian tertulis antara kedua belah pihak dan juga para pihak tidak menentukan batas waktu/jatuh tempo pembayaran hutang. Setelah itu Kasim memutuskan untuk merantau ke Sumatera.

Pada tahun 2009, sebelum membayar hutang pada Sumitro, Kasim mengatakan bahwa ia mengunjungi pekarangan yang dijadikan jaminan di Desa Karang Tanjung, pada saat itu Kasim mengetahui bahwa pekarangan yang dijadikan obyek jaminan berada pada kondisi tidak ada lagi (telah dihancurkan) oleh Sumitro. Setelah melihat kondisi pekarangannya, Kasim melakukan konfirmasi kepada Sumitro perihal perusakan pekarangannya tersebut.[54] Hal itu juga dibenarkan oleh Sumitro. Kasim berharap Sumitro mengembalikan pekarangannya seperti sedia kala dan apabila telah dikembalikan sebagaimana kondisi saat penyerahan jaminan, Kasim bersedia membayar hutannya.[55]

Selang beberapa waktu tepatnya 2 minggu kemudian, berdasarkan keterangan Kasim, ia menanami pohon di pekarangan tersebut dengan

[54]Kasim, wawancara, Sidoarjo, 13 Desember 2018.
[55]Ibid.,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tujuan menandai kepemilikan pekarangannya. Setelah beberapa hari, menurut pernyataan Kasim, Sumitro mendatanginya untuk melarang menanami pohon di pekarangannya dan memberitahukan bahwa pekarangan tersebut telah menjadi miliknya dengan menunjukkan surat perjanjian jual beli yang berisi para pihak Kasim dan Sumitro dengan nominal jual beli senilai 27 juta rupiah. Hal ini dibenarkan oleh Sumitro bahwa benar terjadi perjanjian tersebut.[56] Sedangkan berdasarkan pernyataan Kasim, ia tidak merasa telah menjual pekarangannya itu dan bahkan tidak menerima uang sepeserpun apabila benar pekarangan tersebut dijual.[57]

Proses penjualan *marhūn* dilakukan antara *murtahin* dengan pihak ketiga yaitu Ibu Rodiyah (54). Akad yang digunakan adalah jual beli dengan bukti surat perjanjian jual beli senilai 100 juta rupiah. Berdasarkan keterangan Sumitro, memang benar tanah tersebut telah dijual kepada orang lain yakni Ibu Rodiyah dengan dibuktikan surat perjanjian jual beli senilai 100 juta rupiah. Penulis mencoba melakukan konfirmasi kepada Ibu Rodiyah terkait jual beli tanah antara Sumitro dengannya, namun saat ini keberadaannya tidak diketahui dengan jelas. Penulis hanya mendapat informasi bahwa Ibu Rodiyah adalah warga pindahan korban lumpur lapindo dengan alamat RT 004 RW 001 Desa Karang Tanjung (pada saat akad jual beli dilakukan).

[56]Sumitro, wawancara, Sidoarjo, 15 Desember 2018.
[57]Kasim, wawancara, Sidoarjo, 13 Desember 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan pernyataan Kasim, ia melakukan konfirmasi dengan perangkat Desa di Kelurahan. Bahwa dalam buku besar tanah tersebut masih atas nama Ma'un (orang tua Kasim) dan nama tersebut tidak dicoret.[58] Jadi, kepemilikan pekarangan tersebut masih berada pada penguasaan Kasim sebagai ahli waris. Hal ini juga dibuktikan dengan adanya surat letter C pada Kasim.

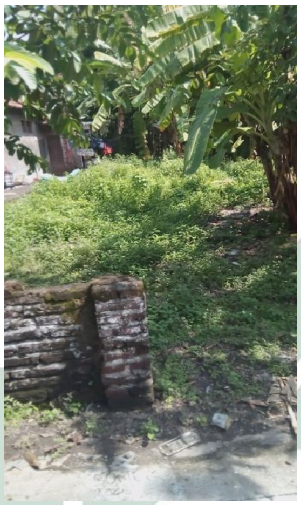
Mengingat rata-rata tanah di Desa Karang Tanjung bersifat tanah sawah, oleh karena itu belum memiliki sertifikat tanah, dan hanya dibuktikan dengan Letter C atau buku besar Desa. Surat keterangan Letter C berada pada penguasaan *rāhin* atas nama Ma'un (orang tua Kasim) sebagai ahli waris orang tuanya.[59]

Dalam kasus ini penulis melihat adanya sesuatu yang terlarang dalam tindakan *murtahin* terhadap *rāhin*, yakni pertama *murtahin* telah merusak rumah yang dijadikan obyek jaminan hutang dan yang kedua telah menjual tanah tempat didirikannya rumah sebagai obyek jaminan hutang tanpa sepengetahuan *rāhin* sebagai pemilik jaminan, serta yang terakhir hasil tanah yang dijual tanpa sepengetahuan *rāhin* yang seharusnya ketika dijual dapat menutupi hutangnya namun, sisa penjualan tanah tersebut tidak diberikan kepada *rāhin*, jika akad jual beli yang dilakukan antara *murtahin* dan pihak ketiga diketahui dan diizinkan oleh *rāhin.*

[58]Kasim, wawancara, 13 Desember 2018
[59]Kasim, wawancara, Sidoarjo, 13 Desember 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Gambar 3.2
Lokasi Penelitian



Hingga akhirnya pada tahun 2017, Kasim telah menyerahkan kasus tersebut untuk diselesaikan melalui jalur litigasi yaitu Pengadilan Negeri. Akan tetapi hingga kini, belum menemukan titik temu penyelesaian. Dalam tuntutannya menyatakan bahwa Sumitro telah mengalihkan kepemilikan tanah sebagai tempat melekatnya barang gadai (*marhūn*) menjadi hak miliknya melalui akad jual beli. Hal ini dibuktikan adanya pernyataan perjanjian jual beli senilai 27 juta rupiah dengan para pihak yaitu Kasim dan Sumitro. Berdasarkan hal itu, menurut keterangan Kasim, ia menolak pernyataan perjanjian jual beli tersebut dengan mendasarkan bahwa pada saat awal akad menggunakan akad *rahn* dengan rumah sebagai jaminan untuk ditahan selama hutang belum dibayar, bukan akad jual beli.[60]

Tata cara yang dilakukan berdasarkan prinsip saling percaya sehingga hanya melakukan akad *rahn* secara lisan tidak ada perjanjian tertulis, tidak

[60]Kasim, wawancara, Sidoarjo, 13 Desember 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ada kesepakatan jatuh tempo, serta timbul penjualan *marhūn* secara sepihak yang dilakukan *murtahin* tanpa sepengetahuan *rāhin*.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB IV

PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL (DSN) NOMOR 25/DSN-MUI/III/2002 TERHADAP PENJUALAN TANAH SEBAGAI OBYEK JAMINAN HUTANG SECARA SEPIHAK (STUDI KASUS DI DESA KARANG TANJUNG KECAMATAN CANDI KABUPATEN SIDOARJO)

A. Perspektif Kasus Posisi Penjualan Tanah sebagai Obyek Jaminan Hutang secara Sepihak (Studi Kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo)

Kasus hutang piutang disertai penyerahan jaminan di Desa Karang Tanjung Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo ini, dikenal dengan istilah *rahn* dalam hukum Islam.Akad dilakukan antara Kasim (*rāhin*) dengan Sumitro (*murtahin*) pada tahun 1999.

Ketika melaksanakan akad hutang piutang, Kasim meminjam uang sebesar 3 juta rupiah kepada Sumitro dengan menyerahkan rumahnya sebagai jaminan. Hutang piutang dan penyerahan jaminan ini dilakukan secara lisan tanpa ada perjanjian tertulis antara kedua belah pihak serta tidak adanya kesepakatan jatuh tempo. Setelah itu Kasim memutuskan untuk merantau ke Sumatera.

Adapun perbandingan antara jumlah hutang (*marhūn bih*) dengan barang gadai (*marhūn*) lebih besar barang gadai (*marhūn*). Hal ini sesuai dengan syarat *marhūn* bahwa nilai *marhūn* harus sesuai dengan besar hutang (*marhūn*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bih). Apabila ditaksir pada tahun terjadinya akad, barang gadai (*marhūn*) senilai 27 juta rupiah (berdasarkan surat perjanjian milik *murtahin,* dengan *'Āqid* Sumitro dan Kasim). Sedangkan hutang (*marhūn bih*) senilai 3 juta rupiah. Berdasarkan hal tersebut, *rāhin* berhak menerima sisa penjualan *marhūn,* apabila jual beli yang dilakukan antara *murtahin* dan pihak ketiga diketahui dan diizinkan oleh *rāhin.*

Pada tahun 2009, sebelum membayar hutang kepada Sumitro, Kasim mengatakan bahwa ia mengunjungi pekarangan yang dijadikan sebagai jaminan di Desa Karang Tanjung. Pada saat dilihat ternyata obyek jaminan berada pada kondisi tidak ada lagi (telah dihancurkan) oleh Sumitro. Berdasarkan kejadian tersebut, Kasim mengatakan bahwa ia melakukan konfirmasi kepada Sumitro perihal perusakan rumah tersebut,[120] hal itu dibenarkan oleh Sumitro.[121] Tindakan Sumitro tersebut, berdasarkan kewajiban sebagai *murtahin* bahwa iabertanggung jawab atas hilang atau merosotnya *marhūn* apabila disebabkan atas kelalaiannya dan *rāhin* berhak menuntut ganti rugi atas kerusakan dan/atau hilangnya *marhūn.* (**lihat tabel 2.1 dan tabel 2.2 tentang hak dan kewajiban *murtahin* dan *rāhin***)

Selang beberapa waktu tepatnya 2 minggu kemudian, menurut pernyataan Kasim, ia menanami pohon di pekarangan tersebut dengan tujuan menandai kepemilikan pekarangannya. Setelah beberapa hari, Kasim mengatakan bahwa Sumitro mendatanginya untuk melarang menanami pohon di

[120]Kasim, wawancara, 13 Desember 2018.
[121]Sumitro, wawancara, 15 Desember 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pekarangannya dan memberitahukan bahwa pekarangan tersebut telah menjadi miliknya dengan menunjukkan surat perjanjian jual beli yang berisi para pihak Kasim dan Sumitro dengan nominal jual beli senilai 27 juta rupiah. Hal ini dibenarkan oleh Sumitro bahwa benar terjadi perjanjian tersebut.[122] Sedangkan menurut pernyataan Kasim, ia tidak merasa telah menjual pekarangannya itu dan bahkan tidak menerima uang sepeserpun apabila benar pekarangan tersebut dijual.[123]

Ada beberapa hal yang mendasari tidak adanya kepastian hukum dalam akad *rahn* ini, diantaranya perjanjian hutang piutang disertai jaminan (*rahn*) dilakukan secara lisan tanpa ada perjanjian tertulis, serta tidak ada kesepakatan jatuh tempo. Dampak yang ditimbulkan diantaranya perbedaan penafsiran masing-masing pihak (*rāhin dan murtahin*) mengenai barang gadai (*marhūn*). Tidak adanya kesepakatan jatuh tempo mengakibatkan *rāhin* membayar hutang berdasarkan kemampuannya, hal ini dibuktikan adanya kebiasaan dalam masyarakat khususnya di Desa Karang Tanjung yang berpegang pada prinsip kekeluargaan dan saling percaya.[124] Sedangkan pihak *murtahin* menginginkan piutang segera dilunasi sehingga mengambil langkah menjual *marhūn.*[125]

Pelaksanaan akad *rahn* yang dilakukan secara tradisional, yakni secara lisan dan juga tidak ada kesepakatan jatuh tempo, berdampak pula pada

[122]Sumitro, wawancara, Sidoarjo, 15 Desember 2018.
[123]Kasim, wawancara, Sidoarjo, 13 Desember 2018.
[124]Manyang, wawancara, 28 Januari 2018.
[125]Sumitro, wawancara, Sidoarjo, 15 Desember 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penjualan *marhūn* secara sepihak yang dilakukan *murtahin* tanpa izin dan tidak diketahui oleh *rāhin*.

Berdasarkan kasus posisi di atas berdasarkan hukum perjanjian dalam buku Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian oleh Elly Erawati dan Harlien Budiono bahwa sebuah perjanjian yang dibuat oleh orang yang menurut undang-undang tidak berwenang dalam hal ini Sumitro (*murtahin*) yang menjual barang gadai (*marhūn*) milik Kasim (*rāhin*) kepada pihak lain (Ibu Rodiyah) tanpa seizin pemilik barang gadai (*rāhin*) berakibat batal demi hukum. (*vide* pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

B. Perspektif Hukum Islam dan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 terhadap Penjualan Tanah sebagai Obyek Jaminan Hutang secara Sepihak (Studi Kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo)

1. Perspektif menurut Hukum Islam

Pada dasarnya, memberikan barang gadai atau jaminan dalam peminjaman utang adalah diperbolehkan sepanjang tidak melanggar ketentuan Alquran dan al-Sunnah. Sebagaimana Allah berfirman dalam Alquran Surah al-Baqarah [2]: 283 yang berbunyi :

ٱلَّذِى فَلْيُؤَدِّ بَعْضًا بَعْضُكُم أَمِنَ فَإِنْ مَّقْبُوضَةٌ فَرِهَـٰنٌ كَاتِبًا تَجِدُوا۟ وَلَمْ سَفَرٍ عَلَىٰ كُنتُمْ وَإِن ۞
ءَاثِمٌ فَإِنَّهُۥ يَكْتُمْهَا وَمَن ٱلشَّهَـٰدَةَ تَكْتُمُوا۟ وَلَا ۗ رَبَّهُۥ ٱللَّهَ وَلْيَتَّقِ أَمَـٰنَتَهُۥٓ ٱؤْتُمِنَ ٱلَّذِى
عَلِيمٌ تَعْمَلُونَ بِمَا ٢٨٣

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Artinya: "*Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) 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.*"[126]

Kepercayaan dalam bentuk jaminan ini sangat penting bagi kedua belah pihak. Mengingat *rāhin* meminjam sejumlah uang dari *murtahin*, sedangkan *murtahin* berada pada posisi pihak yang menahan barang milik *rāhin* sebagai antisipasi agar *rāhin* sanggup membayar utangnya. Sebagaimana dalam sabda Rasulullah Saw :

حَدَّثَنَا يُوسُفُ بْنُ عِيسَى حَدَّثَنَا أَبُو مُعَاوِيَةَ حَدَّثَنَا الْأَعْمَشُ عَنْ إِبْرَاهِيمَ عَنْ الْأَسْوَدِ عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا قَالَتْ اشْتَرَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا بِنَسِيئَةٍ وَرَهَنَهُ دِرْعَهُ

(BUKHARI - 1954) : "*Telah menceritakan kepada kami Yusuf bin 'Isa telah menceritakan kepada kami Abu Mu'awiyah telah menceritakan kepada kami al-A'masy dari Ibrahim dari al-Aswad dari 'Aisyah radliallahu 'anha berkata: 'Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam membeli makanan dari orang Yahudi secara angsuran dan menjaminnya dengan menggadaikan baju besi Beliau'.*"[127]

Namun terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi agar dapat terpenuhinya hukum dalam *rahn.* Pada kasus ini, terdapat beberapa syarat

[126] Departemen Agama RI, *Alquran dan Terjemahnya: Juz 1-Juz 30*, 71.
[127] al-Bukhāri, *Kitab 9 Imam* (Lidwa Pustaka i-software), no. 1954.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang tidak terpenuhi sehingga menyebabkan kerugian terhadap salah satu pihak, diantaranya terdapat pada :

- *Ṣīghat* (Ijab Qabul)

Menurut ulama Ḥanāfiyyah *rahn* (jaminan) tidak boleh dikaitkan dengan syarat tertentu atau dikaitkan dengan masa mendatang karena perjanjian *rahn* sama dengan perjanjian jual beli. Jika perjanjian tersebut diikuti dengan syarat tertentu atau dikaitkan dengan masa mendatang, maka syaratnya tidak sah/batal, sedang perjanjiannya tetap sah.

Yang terjadi dalam kasus ini adalah pada saat akad kedua belah pihak menyepakati bahwa *rāhin* berhutang sejumlah 3 juta rupiah dengan menyerahkan rumah sebagai jaminan kepada *murtahin.* Dikemudian hari, sebelum *rāhin* membayar hutannya, *marhūn* telah diakui milik *murtahin* dan telah menjual tanah didirikannya rumah sebagai jaminan kepada pihak lain tanpa sepengetahuan *rāhin.*

Seharusnya pada saat melakukan transaksi semua kesepakatan dituangkan dalam bentuk tertulis beserta penjelasan detail dengan ditandatangani kedua belah pihak, terutama yang terkait dengan hak dan kewajiban, karena akan berpotensi menimbulkan konflik. Sebagaimana firman Allah Swt surat al-Maidah:1

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ.....

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Artinya : "*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu....*"

Ketika akad sudah disepakati maka masing-masing pihak yang terkait melaksanakan hak dan kewajiban sesuai yang tertuang dalam kesepakatan.

- *Marhūn* (barang yang dijadikan jaminan)

Menurut ulama fiqh barang yang dijadikan jaminan memiliki syarat-syarat sebagai berikut :

a. Barang jaminan itu boleh dijual dan nilainya sesuai dengan besar utangnya, tetapi dengan syarat sudah melewati jatuh tempo yang telah disetujui dalam perjanjian,

b. Barang jaminan harus memiliki nilai dan manfaat, boleh dimanfaatkan dengan persetujuan orang yang menggadaikan. Oleh karena itu, barang-barang yang tidak memiliki manfaat, dan membahayakan bagi kehidupan manusia, serta tidak bertentangan dengan syari'at islam,

c. Barang jaminan harus jelas dan tertentu,

d. Barang jaminan adalah milik sah orang yang menggadaikan,

e. Barang jaminan itu bukan milik orang lain (masih dalam sengketa), dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

f. Barang jaminan boleh diserahkan baik bendanya maupun surat kepemilikannya.

Berdasarkan kasus ini, pada saat akad kedua belah pihak sepakat bahwa *rāhin* meminjam sejumlah 3 juta rupiah serta menyerahkan jaminan berupa rumah kepada *murtahin*. Pada saat itu *rāhin* mengetahui bahwa tanah tempat berdirinya bangunan rumah yang dijadikan obyek jaminan utang telah diakui miliknya dan dijual oleh *murtahin* tanpa sepengetahuan pemiliknya yaitu *rāhin.* Rasulullah Saw bersabda dalam hadisnya :

لاَيَغْلَقُ الرَّهْنُ مِنْ صَاحِبِهِ الَّذِي رَهَنَهُ

"*Tidak terlepas kepemilikan barang gadai dari pemilik yang menggadaikan".*

Berdasarkan hadis tersebut, pihak *murtahin* tidak bisa memiliki barang yang digadaikan ketika pihak *rāhin* tidak mampu untuk menebusnya atau dengan kata lain ketika pihak *rāhin* tidak membayar utang yang ada ketika telah jatuh tempo.

Jadi, meskipun *murtahin* memiliki kewenangan untuk menahan obyek jaminan agar memberikan ketenangan padanya selama *rāhin* belum membayar utangnya, tidak serta merta membuat *murtahin*berbuat sewenang-wenang terhadap *marhūn*. Dalam hal ini, seharusnya *murtahin* melakukan musyawarah terlebih dahulu atau memperingatkan *rāhin* untuk segera membayar hutangnya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pada dasarnya hak *rāhin* terhadap *marhūn* terdapat pada aspek barangnya (*al-'Ain*). Jadi, barangnya tetap milik *rāhin*. Sedangkan hak *murtahin* terhadap *marhūn* terdapat pada aspek kehartaannya. Oleh karena itu, *murtahin* hanya berhak untuk menahan *marhūn* sebagai jaminan utang yang ada.

Ulama Ḥanāfiyyah dan ulama Mālikiyyah berpendapat, bahwa *murtahin* tidak boleh melakukan pentasharufan[128] terhadap sesuatu yang dimiliki, karena *murtahin* tidak memiliki hak apapun terhadap *marhūn* kecuali hanya *habs* (menahannya) saja. Apabila *murtahin* melakukan pentasharufan tanpa izin *rāhin* maka hal tersebut dianggap ditangguhkan dan digantungkan kepada legitimasi *rāhin*. Jadi, jika *rāhin* melegitimasinya maka pentasharufan tersebut berlaku, namun jika tidak maka akad *rahn* dianggap batal dan tidak sah.

Ulama Shāfi'iyyah dan Ḥanābilah berpendapat, bahwa *murtahin* tidak boleh melakukan pentasharufan terhadap *marhūn* tanpa seizin *rāhin*, karena *marhūn* bukanlah milik *murtahin.* Apabila ia melakukan pentasharufan tanpa seizin *rāhin*, maka pentasharufannya dianggap batal dan tidak sah, sedangkan akad *rahn* yang ada tetap sah dan tidak batal.

Berdasarkan kasus posisi di atas, menurut hukum islam berdasarkan teori *rahn* bahwa tindakan Sumitro (*murtahin*) menjual *marhūn* milik Kasim (*rāhin*) tanpa sepengetahuannya dianggap batal dan tidak sah.

[128]Bentuk pentasharufan yang dimaksud diantaranya seperti; menjualnya, menghibahkannya, menyedekahkannya, meminjamkannya atau yang lainnya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Pespektif menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002

Rahn menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 adalah menahan barang sebagai jaminan atas utang. Pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan utang dalam bentuk *rahn* diperbolehkan apabila sesuai dengan Fatwa DSN Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *rahn.*

Kasus posisi utang piutang disertai jaminan studi kasus di Desa Karang Tanjung ini antara *rāhin* dan *murtahin* melakukan perjanjian utang piutang dimana pihak *rāhin* menyerahkan barang gadaian (*marhūn*) berupa rumah kepada *murtahin*, perjanjian tersebut hanya dilakukan secara lisan tanpa ada perjanian tertulis antara kedua belah pihak. Namun, dalam perjalanannya, *murtahin* telah menjual jaminan milik *rāhin* kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan *rāhin* dan juga *murtahin* tidak melakukan musyawarah terlebih dahulu atau memperingatkan *rāhin* untuk segera membayar utangnya. Akan tetapi langsung melakukan perbuatan hukum yaitu menjual jaminan milik *rāhin.*

Pada dasarnya *rāhin* mampu untuk mengembalikan utangnya kepada *murtahin*, namun karena sebelum sempat mengembalikan ternyata rumah sebagai obyek jaminan utang telah dihancurkan dan pekarangannya dijual kepada orang lain (pihak ketiga). Jadi, setelah melihat kondisi tersebut *rāhin* menahan niatnya untuk mengembalikan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

utangnya sampai *murtahin* mengembalikan kondisi *marhūn* seperti sedia kala.

Hal ini tidak sesuai dengan ketentuan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002, berdasarkan prosedur penjualan barang gadai (*marhūn*) dalam ketentuan fatwa tersebut telah dijelaskan bahwa apabila telah jatuh tempo dalam perjanjiannya, maka *murtahin* harus memperingatkan *rāhin* untuk segera melunasi utangnya. Apabila *rāhin* tetap tidak dapat melunasi utangnya, maka *marhūn* dijual secara paksa/dieksekusi melalui lelang syariah. Hasil penjualan *marhūn* digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan. Adapun kelebihan hasil penjualan menjadi milik *rāhin* dan kekurangan menjadi kewajiban *rāhin.*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB V
PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kasus posisi hutang piutang disertai penyerahan jaminan studi kasus di Desa Karang Tanjung Kecamatan Sidoarjo terjadi antara Kasim (*rāhin*) dan Sumitro (*murtahin*). Pada akad awal, Kasim meminjam uang sebesar 3 juta rupiah kepada Sumitro dengan menyerahkan rumahnya sebagai jaminan yang dilakukan secara lisan tanpa ada perjanjian tertulis antara kedua belah pihak. Dalam perjalanannya, ternyata Sumitro telah mengakui bahwa jaminan berupa pekarangan tersebut sudah menjadi miliknya dan juga telah dijual kepada pihak ketiga menggunakan akad jual beli tanpa sepengetahuan *rāhin.* Melihat kasus posisi tersebut berdasarkan hukum perjanjian bahwa sebuah perjanjian yang dibuat oleh orang yang menurut undang-undang tidak berwenang dalam hal ini Sumitro (*murtahin*) yang menjual barang gadai (*marhūn*) milik Kasim (*rāhin*) kepada pihak lain (Ibu Rodiyah) tanpa seizin pemilik barang gadai (*rāhin*) berakibat batal demi hukum. (*vide* pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
2. Perspektif menurut hukum Islam dan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002

   a. Menurut hukum Islam berdasarkan teori *rahn* bahwa tindakan Sumitro (*murtahin*) menjual *marhūn* milik Kasim (*rāhin*) tanpa

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sepengetahuannya dianggap batal dan tidak sah. Dilihat dari segi syarat *rahn,* yakni (1) *ṣighat*, karena pada awal akad *marhūn* bersifat sebagai jaminan untuk ditahan sampai *rāhin* dapat menebusnya, namun *murtahin* mengakui miliknya dan dijual tanpa sepengetahuan *rāhin*, (2) *marhūn*, karena *murtahin* menjual *marhūn* sebelum *rāhin* melunasi hutangnya.

b. Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002, melihat kasus posisi di lapangan maka dapat disimpulkan bahwa belum sesuai dengan ketentuan prosedur penjulan *marhūn* yakni, *murtahin* telah menjual jaminan milik *rāhin* kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan *rāhin* dan juga *murtahin* tidak melakukan musyawarah terlebih dahulu atau memperingatkan *rāhin* untuk segera membayar utangnya. Akan tetapi langsung melakukan perbuatan hukum yaitu menjual jaminan milik *rāhin.*

B. Saran

1. Hendaknya dalam melakukan akad hutang piutang dilakukan dengan membuat perjanjian tertulis agar segala rincian hal-hal yang perlu diperhatikan mengenai hak dan kewajiban, resiko dan lain sebagainya agar meminimalisir ataupun agar tidak terjadi perselisian yang tidak diinginkan sehingga natinya akan merugikan salah satu pihak.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Hendaknya *murtahin* sebagi pihak yang awalnya menolong *rāhin* untuk memperoleh pinjaman disaat membutuhkan dapat melaksanakan transaksi bermuamalah dengan baik dan benar sesuai syariah islam.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

(2013, Mei Rabu). Dipetik Oktober Kamis, 2018, dari Tentang Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis: www.hukumonline.com

Abuzar Asra, d. (2015). *Metode Penelitian Survei.* Bogor: In Media.

al-Asqalani, I. H. (2012). *Bulughul Maram Min Adillatil Ahkam: Sampainya Cita-Cita Berdasar Dalil-Dalil Hukum terj. Asep dan Abdullah Jinan.* Jakarta: PT Elex Media Komputindo.

al-Hadi, A. A. (2014). *Fiqh Muamalah Kontemporer.* Surabaya: UIN Sunan Ampel Press.

Ali, Z. (2008). *Hukum Gadai Syariah.* Jakarta: Sinar Grafika.

Anam, A. S. (2009). *Implementasi Hukum Jaminan Lembaga Keuangan Mikro Syari'ah (Studi Kasus BMT di Kota Semarang).* Semarang: Tesis—Universitas Negeri Diponegoro.

Ansori, A. G. (2018). *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia: Konsep, Regulasi, dan Implementasi.* Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Azwar, S. (2007). *Metode Penelitian.* Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Bungin, M. B. (2007). *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya.* Jakarta: Kencana.

Dahlan, R. (2011). *Ushul Fiqh.* Jakarta: Amzah.

Djazuli, A. (2006). *Kaidah-Kaidah Fiqih: Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis.* Jakarta: Kencana.

Hasbi. (2017). *Praktik Utang Piutang dalam Perspektif Ekonomi Islam di Kecamatan Binuang Kabupaten Polewali Mandar.* Makassar: Skripsi—UIN Alauddin.

Hidayat, E. (2016). *Transaksi Ekonomi Syariah.* Bandung: PT Remaja Rosdakarya.

Idri. (2014). *Hadits Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadits Nabi.* Surabaya: UIN Sunan Ampel Press.

Kasim. (2018, Desember 13). wawancara. (Y. Widiani, Pewawancara)

Kasim. (2018, Oktober 2018). Wawancara. (Y. Widiani, Pewawancara)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Lidwa Pusaka i-Software. (t.thn.). Kitab 9 Imam: بَلِّغُوا عَنِّى وَلوْ اية.

Lubis, C. P. (2004). *Hukum Perjanjian dalam Islam.* Jakarta: Sinar Grafika.

Nawawi, H. (1996). *Penelitian Terapan.* Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Nst, A. S. (Vol. XVIII No. 2 2012). Pemanfaatan Barang Gadai Menurut Islam. *Jurnal Ushuluddin*, 160.

Oktamelya, V. (2017). *Tinjauan Hukum Islam tentang Pengalihan Gadai Tanpa Sepengetahuan Rahin (Studi pada Negeri Ratu Kecamatan Pesisir Utara Kabupaten Pesisir Barat).* Lampung: Skripsi—UIN Raden Intan.

RI, D. A. (1989). *Alquran dan Terjemahnya: Juz1-Juz 30.* Jakarta: CV Toha Putra Semarang.

Sabiq, S. (2008). *Fiqih Sunah Sayyid Sabiq jilid 3 terj. Asep Sobari et.al. .* Jakarta: Al-I'tisom.

Sholihuddin, M. (t.thn.). *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam II: Akad Tabarru' dalam Hukum Islam.* Surabaya: UIN Sunan Ampel Press.

Sidoarjo, B. P. (2018). *Kecamatan Candi dalam Angka 2018.* Sidoarjo: BPS Kabupaten Sidoarjo.

Soewadji, J. (2012). *Pengantar Metodologi.* Jakarta: Mitra Wacana Media.

Sumitro. (2018, Desember 15). Wawancara. (Y. Widiani, Pewawancara)

Zuhaili, W. (2011). *al-Fiqh al-Islām Adillatuh 6: Jaminan (al-Kafālah), Pengalihan Utang (al-Hawālah), Gadai (ar-Rahn), Paksaan (al-Ikrāh), Kepemilikan (al-Milkiyah) terj. Oleh Abdul Hayyie al-Kattāni, dkk.* Jakarta: Gema Insani.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id