

TINJAUAN FIKIH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA DI ATAS TANAH GADAI

Anisa Nurfahana^{1*}, Eficandra¹

¹ Universitas Islam Negeri Mahmud Yunus Batusangkar

Correspondence

anisanurfahana123@gmail.com

Abstract: The problem in this study is how the practice of pawning and renting shophouses on pawned land around Campus 1 UIN Mahmud Yunus Batusangkar, and what is the view of muamalah fiqh on the practice of pawning and renting shophouses on the pawned lands. This type of research is field research. The primary data sources are the pawnbrokers, pawnbrokers, and shophouse tenants. Secondary data sources are the Wali Nagari and documents related to the land pawn and the rental of the shophouse. Data collection through interviews and documentation. The results of this study are, first, the practice of pawning land around Campus 1 of UIN Mahmud Yunus Batusangkar was carried out by the niniak mamak of the S community in writing in the form of a term pawning prohibited from redemption for 85 years. The pawnbroker uses the land by building houses and shophouses which are then rented out to traders on an annual lease basis. Secondly, the practice of pawning is not in accordance with Islamic law. This contract is categorized as a fasid contract because the terms of the prohibition of redemption are contrary to the tabarru characteristic of pawning. Leasing a shop is usury because it includes the use of pawned goods and the law is void, but it is better for the two parties to work together to make a new contract outside the pawn contract.

Abstrak: Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana praktik menggadaikan dan menyewakan ruko di atas tanah gadai di sekitar Kampus 1 UIN Mahmud Yunus Batusangkar, dan bagaimana pandangan fiqh muamalah terhadap praktik menggadaikan dan menyewakan ruko di atas tanah yang digadaikan. Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan. Sumber data primer adalah pegadaian, pegadaian, dan penyewa ruko. Sumber data sekunder adalah Wali Nagari dan dokumen terkait gadai tanah dan sewa ruko. Pengumpulan data melalui wawancara dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini adalah, pertama, praktik gadai tanah di sekitar Kampus 1 UIN Mahmud Yunus Batusangkar dilakukan oleh niniak mamak komunitas S secara tertulis berupa istilah gadai dilarang penebusan selama 85 tahun. Pegadaian memanfaatkan tanah tersebut dengan membangun rumah dan ruko yang kemudian disewakan kepada pedagang dengan sewa tahunan. Kedua, praktik gadai yang tidak sesuai dengan syariat Islam. Akad ini termasuk akad fasid karena syarat larangan penebusannya bertentangan dengan sifat tabarru dalam gadai. Menyewakan toko adalah riba karena termasuk penggunaan barang yang digadaikan dan hukumnya

Received: 17-07-2023

Revised: 19-09-2023

Accepted: 31-12-2023



batal, namun sebaiknya kedua belah pihak bekerjasama untuk membuat akad baru di luar akad gadai..

Keywords: : *Futures Pawn, Leasing, Fiqh Muamalah*

Introduction

Sewa menyewa dalam Islam dikenal dengan nama *Ijarah*. *Ijarah* diartikan sebagai suatu transaksi sewa-menyewa antara pihak penyewa (*musta'jir*) dengan yang mempersewakan (*mu'jir*) suatu barang atau jasa untuk mengambil manfaatnya dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu. Akad *Ijarah* ini ada 2 macam, yaitu sewa barang dan sewa jasa/pengupahan (Mustofa, 2016:102). Salah satu contoh sewa barang adalah akad sewa menyewa ruko untuk berdagang. Sekitar Kampus UIN Batusangkar merupakan tempat yang sangat strategis dimana area tersebut merupakan pusat keramaian dengan banyaknya mahasiswa yang berkuliahan. Selain itu, jalan depan Kampus merupakan jalan lintas yang menghubungkan Kota Batusangkar dengan Kota Padang Panjang. Faktor tersebut menyebabkan banyaknya pedagang yang datang untuk menggelar dagangannya. Akibatnya perekonomian masyarakat di area sekitar Kampus menjadi meningkat, baik dari pendapatan dengan cara berdagang maupun pendapatan dari menyewakan tempat untuk berjualan.

Sewa menyewa sejumlah ruko di sekitar Kampus UIN Batusangkar terletak di atas tanah yang telah digadaikan. Ruko-ruko tersebut dibangun oleh pihak penerima gadai dan kemudian disewakan kepada para pedagang. Tetapi kemudian terjadi sengketa antara pihak penerima gadai yang menyewakan ruko dengan pihak penggadai. Sengketa tersebut dikarenakan pihak penggadai meminta kembali tanahnya dan penerima gadai tidak mau mengembalikannya. Hal ini berujung dengan penutupan akses masuk ke area tanah menggunakan kawat berduri oleh pihak penggadai, sehingga menyebabkan penyewa ruko tidak bisa melangsungkan transaksi jual beli.

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan dengan salah satu penyewa ruko, Penulis mendapatkan informasi bahwa ruko yang disewakan terletak di atas tanah yang telah digadaikan. Penyewa ruko mengatakan bahwa dia telah menyewa ruko dari tahun 2011 dan pada awalnya tidak mengetahui bahwa ruko yang disewakan terletak di atas tanah gadai yang dikuasai oleh orang yang menyewakan ruko tersebut. Hal ini baru diketahui kemudian setelah akses masuk ke dalam ruko dipagari dengan kawat berduri pada tahun 2021 (Wawancara A, penyewa ruko, 10 Maret 2023).

Gadai dalam Islam dikenal dengan sebutan *rahn*. *Rahn* adalah penahanan suatu barang ekonomi milik penggadai atas pinjaman yang didapatkannya dari penerima gadai (Sutedi Adrian, 2011:14). Penggadai disebut dengan *rahin*, yang menerima gadai disebut dengan *murtahin* dan barang jaminan disebut *marhun*. *Murtahin* berhak menahan barang yang dijadikan jaminan sampai pinjaman *rahn* terlunasi. Pada prinsipnya, penerima gadai boleh memanfaatkan barang jaminan sepanjang diberi izin oleh penggadai dan pemanfaatannya sekedar untuk mengganti biaya yang dikeluarakan dalam pemeliharaannya apabila objek gadai merupakan hewan yang dapat diambil susunya ataupun kendaraan (Mardani, 2012:293).

Tanah gadai tempat berdirinya ruko merupakan tanah kaum. Gadai tanah dilakukan oleh niniak mamak pada tahun 1955 secara lisan. Bentuk gadai tanah tersebut adalah gadai berjangka, yang mana tanah dikembalikan setelah 100 tahun. Namun pihak penggadai menilai bahwa penerima gadai sudah mendapatkan manfaat yang lebih dari pemanfaatan tanah. Apalagi pembangunan ruko dilakukan tanpa izin dan bagi hasil dengan pihak penggadai (Wawancara E, Kaum Pemilik Tanah, 14 Maret 2023).

Berdasarkan hasil wawancara dengan kerabat penerima gadai diketahui bahwa pada tahun 2021 pihak penggadai meminta kembali tanah tempat berdirinya ruko. Namun, pihak penerima gadai tidak mau mengembalikan tanah dengan alasan bahwa jangka waktu gadai belum selesai. Upaya negosiasi antara pihak penggadai dan pihak penerima gadai berujung dengan penutupan akses untuk masuk ke area tanah oleh penggadai (Wawancara H, kemenakan penerima gadai, 11 Maret 2023).

Gadai termasuk akad *tabarru* yang artinya suatu tindakan yang bertujuan untuk menolong orang yang membutuhkan uang secara tunai, bukan untuk mengambil keuntungan. Gadai terjadi dengan menahan suatu barang untuk memperkuat kepercayaan dalam akad utang piutang. Oleh karena itu penerima gadai dapat meminta barang dari penggadai sebagai jaminan. Pada kasus di atas, tanah yang dijadikan tempat pembangunan ruko hanya sebagai barang jaminan, bukan menjadi milik dari penerima gadai sepenuhnya. Namun yang terjadi adalah tanah jaminan gadai tersebut dibangun ruko tanpa izin dari penggadai/pemilik tanah, dan kemudian ruko tersebut disewakan kepada para pedagang.

Berdasarkan fakta di atas, penulis melihat bahwa hal ini cenderung berseberangan dengan prinsip *rahm* dan *ijarah* yang seharusnya dalam Islam. Untuk itu perlu dilakukan penelitian dengan pembahasan yang mendalam mengenai bagaimana pandangan fikih muamalah terhadap praktik sewa menyewa ruko yang dibangun di atas tanah yang merupakan objek gadai.

Method

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (field research) yang dilakukan pada 2 unit rukodi Gobah, sekitar Kampus 1 UIN Batusangkar Nagari Limo Kaum, Kabupaten Tanah Datar yang terletak di atas tanah gadai. Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer penelitian ini adalah pemilik tanah/ penggadai, pihak yang menyewakan ruko/penerima gadai, pihak penyewa ruko dan Wali Nagari Limo Kaum. Sumber data sekunder penelitian ini adalah dokumen yang terkait dengan praktik gadai dan sewa menyewa ruko di atas tanah gadai tersebut. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan dokumentasi. Analisis data dilakukan dengan cara reduksi, display data dan penarikan kesimpulan. Untuk menjamin keabsahan penelitian penulis menggunakan triangulasi sumber, yaitu mengecek data dari sumber berbeda dengan memakai teknik yang sama.

Results and Discussion

A. Praktik Gadai dan Sewa Menyewa Ruko di Atas Tanah Gadai

Adat Minangkabau telah lama mengenal sistem pagang gadai. Hal ini kemungkinan dipengaruhi oleh sistem pewarisan di Minangkabau yang melarang menjual lepas harta pusaka. Selain itu, dalam penggadaian harta pusaka tinggi memiliki prosedur yang sulit dengan berbagai macam syarat ketat yang telah diatur sedemikian rupa oleh adat itu sendiri. Tradisi ini muncul dari prinsip kepemilikan tanah ulayat dalam adat matrilineal Minangkabau, yaitu tanah ulayat adalah tanah yang bukan milik pribadi dan tidak dapat diperjualbelikan. Dengan demikian, tradisi lokal pagang gadai timbul dari kesepakatan gotong royong dan memiliki fungsi sosial, karena sebagian besar penggadai dan penerima gadai/pamagang merupakan orang yang masih satu kaum, satu suku, dan paling jauh satu nagari (Hasneni:69).

Praktik ini juga terjadi di Nagari Limo Kaum, Kecamatan Lima Kaum, Kabupaten Tanah Datar, dimana pada tahun 1955 telah terjadi akad gadai menggadai sebidang tanah ulayat yang terletak di Gobah, Jorong Kubu Rajo, Nagari Limo Kaum. Bapak E selaku pihak penggadai mengatakan tanah pusaka tinggi yang digadaikan merupakan tanah ulayat milik kaumnya, yaitu kaum S yang digadaikan oleh niniak mamaknya terdahulu (Wawancara E, Kaum Pemilik Tanah, 23 Maret 2023 Pukul 16.45). Tanah Ulayat Kaum adalah hak atas sebidang tanah beserta kekayaan alam di atasnya dan di dalamnya, yang merupakan milik seluruh anggota suatu kaum yang terdiri atas jurai/paruik, yang penguasaan dan pemanfaatannya diatur mamak kepala waris/mamak jurai (Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 6 Tahun 2008 Pasal 1 Tentang Tanah Ulayat).

Ibu L selaku penerima gadai mengatakan bahwa gadai tanah tersebut dilakukan oleh niniak mamak kaum S secara tertulis kepada orang tuanya dengan jangka waktu 85 tahun. Artinya adalah objek yang digadaikan baru boleh ditebus kembali oleh penggadai setelah jangka waktu yang disepakati berakhir. Jumlah gadainya adalah sebanyak 36,5 emas yang jika dirupiahkan pada

saat itu senilai lebih kurang Rp.5.500.000 (lima juta lima ratus ribu rupiah) (Wawancara L Penerima Gadai, 15 Juni 2023 Pukul 13.15). Wali Nagari Limo Kaum, Bapak Gusrial menerangkan bahwa: gadai *baukat* (berjangka) adalah bentuk gadai yang paling umum di Nagari Limo Kaum. Namun, biasanya gadai baukat ini waktunya hanya sekitar 2-3 tahun saja (Wawancara Gusrial, Wali Nagari, 22 Juni 2023 Pukul 10.30-11.00 WIB).

Pada praktik gadai tanah tersebut, tidak ada kesepakatan pengelolaan tanah yang dijadikan objek jaminan gadai. Tanah yang digadaikan dikelola oleh pihak penerima gadai sesuai dengan kebiasaan umum yang berlaku di Minangkabau (Wawancara E, 23 Maret 2023 Pukul 16.45 WIB). Penerima gadai mengatakan bahwa keluarganya mengelola tanah agar tidak menganggur begitu saja. Awalnya penerima gadai hanya membangun rumah di atas tanah tersebut. Seiring berjalannya waktu, dengan berdirinya kampus UIN Batusangkar pada tahun 1997 yang saat itu masih bernama STAIN Batusangkar dan fakta bahwa tanah berada di jalur lintas Batusangkar-Padang Panjang sehingga membuat lokasi tanah menjadi semakin ramai dan strategis. Hal inilah yang kemudian menjadi salah satu faktor pendorong keluarga penerima gadai menambah membangun kos dan ruko di atas objek gadai pada tahun 2010 (Wawancara L, Penerima Gadai, 15 Juni 2023, Pukul 13.40).

Kebiasaan yang berlaku umum di Minangkabau adalah pemanfaatan tanah gadai dikuasai sepenuhnya oleh pihak pemagang sampai tanah tertebus, bahkan penguasaan objek tersebut bisa diwariskan secara turun temurun. Berdasarkan peilitian yang telah penulis lakukan dengan pihak penggadai, penerima gadai dan penyewa didapatkan informasi bahwa hal serupa juga terjadi dalam gadai tanah kaum S yang terletak di Gobah, Lima Kaum. Penggadai tidak mendapatkan sepeserpun dari hasil pengelolaan tanah tersebut setelah gadai dilakukan (wawancara E, Kaum Pemilik Tanah). Penyewaan kos, ruko serta seluruh transaksi ekonomi di atasnya diambil seluruhnya oleh penerima gadai tanah tanpa bagi hasil dengan pihak penggadai (Wawancara L, Penerima Gadai). Hal ini dibenarkan dengan keterangan pihak penyewa ruko, yang mana mereka hanya membayar sewa kepada pihak pemilik ruko saja (Wawancara D dan R, Penyewa, 15 Juni 2023).

Pembangunan ruko di atas tanah gadai mulai dilakukan pada tahun 2010 secara berangsur-angsur. Transaksi sewa menyewa dilakukan dengan sistem sewa pertahun dan dibayar kepada kakak laki-laki tertua dalam keluarga penerima gadai (Wawancara L, Penerima Gadai). Sewa menyewa diawali dengan calon penyewa menghubungi pihak pemilik ruko untuk menanyakan apakah ruko tersebut bisa disewa. Setelah itu dilakukan kesepakatan harga sewa ruko dan dibuat surat perjanjian sewa serta ditandatangani dengan materai (Wawancara D, Penyewa Ruko, 15 Juni 2023 Pukul 14.55). Saat ini harga sewa ruko setahun adalah 17.500.000 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan cara mentransfer kepada rekening pemilik ruko (Wawancara R, Penyewa Ruko).

Pada praktik sewa menyewa ruko di atas objek gadai tersebut hak dan kewajiban para pihak sama dengan sewa menyewa pada umumnya. Pemilik ruko menyewakan rukonya yang kosong dan penyewa membayar uang sewa sesuai perjanjian (Wawancara L, Penerima Gadai/Pihak Yang Menyewakan). Selama masa sewa, penyewa yang menanggung pemakaian air dan listrik masing-masing ruko (Wawancara D, Penyewa Ruko). Bila terjadi oper kontrak, penyewa diminta untuk menginformasikan kepada pihak pemilik ruko, dan jika terjadi kerusakan yang disebabkan bukan karena kelalaian penyewa maka pihak yang menyewakan akan memperbaikinya (Wawancara R, Penyewa Ruko).

Pihak penerima gadai yang menyewakan ruko mengatakan bahwa tidak pernah memberitahu penyewa bahwasanya ruko yang disewakan terletak di atas objek gadai. (Wawancara L, Penerima gadai). Keterangan penerima gadai tersebut dibenarkan oleh penyewa bahwa mereka tidak mengetahui ruko terletak di atas tanah yang digadaikan sampai terjadinya sengketa yang menyebabkan penutupan akses masuk ke area tanah termasuk ruko yang mereka sewa (Wawancara D dan R, Penyewa).

B. Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Gadai dan Sewa Menyewa Ruko di sekitar Kampus 1 UIN Batusangkar

Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Gadai Tanah di Gobah, Sekitar Kampus 1 UIN Batusangkar

Praktik gadai tanah ulayat di Gobah, sekitar Kampus 1 UIN Batusangkar dalam Islam dikenal dengan sebutan *rahn*. *Rahn* adalah penahanan suatu barang sebagai jaminan dari utang (fatwa DSN-MUI No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*). Tanah yang digadaikan merupakan jaminan atas utang kaum S (penggadai/pemilik tanah) kepada orang tua dari L (penerima gadai) yang berjumlah 36,5 emas, senilai Rp. 5.500.000 (lima juta lima ratus ribu rupiah) pada tahun 1955 atau lebih kurang Rp. 80.300.000 (*delapan puluh juta tiga ratus ribu rupiah*) jika dikonveresikan dalam hitungan rupiah pada masa sekarang. Gadai tersebut merupakan gadai berjangka larang tebus selama 85 tahun. Artinya adalah objek tanah tidak boleh ditebus oleh penggadai sampai waktu gadai yang disepakati berakhir.

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa rukun *Rahn* (gadai) hanya satu, yaitu *shighah* (At-Thayyar, 2015:175). Menurut jumhur ulama, rukun *Rahn* adalah *marhun*, *marhun bih*, *aqidain* (*rahin dan murtahin*) dan *shighat*. Dalam praktik gadai tanah kaum S yang terletak di Gobah, Nagari Limo Kaum, tanah yang digadaikan merupakan *marhun*, utang 36,5 emas, senilai Rp. 5.500.000 (lima juta lima ratus ribu rupiah) pada tahun 1955 atau lebih kurang Rp. 80.300.000 (*delapan puluh juta tiga ratus ribu rupiah*) jika dikonveresikan dalam hitungan rupiah pada masa sekarang merupakan *marhun bih*, kaum S merupakan *rahin* dan pihak keluarga L merupakan *murtahin*, serta surat gadai tanah merupakan *shigat ijab* dan *qabul*.

Ulama Hanafiah berpandangan bahwa jika akad *rahn* dilakukan dengan syarat tertentu, atau dikaitkan pada masa yang akan datang, maka syarat tersebut menjadi batal, sedangkan akad *rahn* tetap sah. Ulama Hanabilah, Malikiyah dan Syafi'iyah berpandangan, jika syarat tersebut merupakan syarat yang mendukung kelancaran akad, maka syarat itu diperbolehkan. Akan tetapi jika syarat itu fasid/berlawanan dengan tujuan akad *rahn*, maka syaratnya menjadi batal (Zuhaili:120-123).

Praktik gadai berjangka larang tebus yang dilaksanakan oleh pihak penggadai dan penerima gadai atas sebidang tanah di Gobah, Sekitar Kampus 1 UIN Batusangkar menurut penulis termasuk kepada praktik gadai yang disertai syarat yang fasid. Syarat larang tebus selama 85 tahun tersebut dapat merugikan pihak penggadai selaku pemilik tanah karena mereka menjadi tidak bisa menguasai kembali tanah jaminan gadai sebelum jangka waktu yang disepakati berakhir, walaupun mereka punya uang untuk menebus utang gadainya. Syarat larang tebus dalam gadai tersebut tidak sesuai dengan prinsip akad gadai yang bersifat tabarru. Dalam hal ini penulis sejalan dengan pendapat jumhur ulama, bahwasanya syarat berjangka larang tebus dalam praktik gadai menggadai tanah milik kaum S di Gobah termasuk ke dalam syarat yang fasid, sehingga syarat ini menjadi batal. Adapun untuk akad gadainya sendiri tetap sah.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis menyimpulkan bahwa praktik gadai menggadai sebidang tanah ulayat kaum S di Gobah, Nagari Limo Kaum (Sekitar Kampus 1 UIN Batusangkar) yang berjangka 85 tahun tidak sesuai dengan konsep *rahn* dalam hukum Islam karena mengandung syarat yang merugikan pihak *murtahin*, sehingga akad ini terkategorikan sebagai akad yang fasid. Namun hukum gadainya adalah sah, karena telah memenuhi rukun dan syarat dalam *rahn*, tetapi syarat berjangka larang tebus tersebut masuk kepada syarat yang fasid sehingga syaratnya menjadi batal.

Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Pemanfaatan Objek Gadai Melalui Sewa Menyewa Ruko di Atas Tanah Gadai

Pada praktik gadai berjangka di atas, tanah jaminan gadai dikuasai dan dimanfaatkan penerima gadai sepenuhnya sesuai dengan kebiasaan. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan penulis, didapatkan informasi bahwa pemanfaatan objek gadai oleh *murtahin* merupakan kenyataan

yang telah dipraktikkan di kalangan masyarakat Nagari Limo Kaum, Kecamatan Lima Kaum, Kabupaten Tanah Datar. Sampai sekarang masyarakat masih melakukan praktik ini, dikarenakan mengikuti kebiasaan turun-temurun yang kemudian berangsur berubah menjadi sebuah tradisi (Wawancara Gusrial, Wali Nagari). Praktik sewa menyewa ruko sekitar Kampus 1 UIN Batusangkar yang terletak di atas tanah gadai merupakan salah satu dari sekian banyak pemanfaatan objek jaminan gadai oleh pihak penerima gadai. Pemanfaatan ini sangat menguntungkan bagi pihak penerima gadai, karena sepanjang jangka waktu gadai tanah belum berakhir, pihak penerima gadai masih bisa terus mengambil manfaat dari objek tersebut. Apalagi, dengan bentuk gadai yang merupakan gadai berjangka larang tebus selama 85 tahun, membuat pemanfaatan objek gadai bisa diwariskan ke anak cucu penerima gadai.

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan, diketahui bahwa pemanfaatan tanah gadai di Gobah, sekitar Kampus 1 UIN Batusangkar salah satunya dilakukan dengan membangun rumah dan 10 unit ruko oleh pihak penerima gadai secara berangsur-angsur dari tahun 2010. Ruko-ruko tersebut kemudian disewakan kepada para pedagang dengan sistem kontrak per tahun. Dalam fikih, sewa menyewa ruko di atas tanah gadai termasuk ke dalam jenis *ijarah a'la manfaat*. *Ijarah a'la manfaat* adalah transaksi terhadap manfaat dari suatu benda dengan memberikan upah, tanpa diiringi kepemilikan dari benda tersebut.

Penyewa ruko tidak mengetahui bahwa ruko yang mereka tempati berada di atas tanah gadai sampai terjadi penutupan akses masuk ke area tanah oleh pemilik/ penggadai pada tahun 2021. Penutupan ini berlangsung selama kurang lebih satu bulan. Akibatnya adalah pihak penyewa merugi dikarenakan mereka kesulitan melangsungkan transaksi jual beli akibat pemagaran tanah dengan kawat berduri. Selain itu pembeli menjadi turun drastis akibat takut melihat spanduk yang melarang masuk tanpa izin pemilik ke area tanah.

Mazhab Hanafi berpendapat bahwa rukun *ijarah* hanya satu, yaitu ijab dan qabul (Muhajir dan Najibi, 2021:88). Sedangkan mayoritas ulama, kecuali mazhab Hanafi berpendapat bahwa rukun *ijarah* ada 4, yaitu kedua belah pihak yang berakad, ujrah dan objek sewa (Yusmad,2017:136). Dalam praktik sewa menyewa ruko yang terletak di atas tanah gadai, penggadai/ yang menyewakan ruko adalah *mu'jur*, penyewa ruko adalah *musta'jur*, pembayaran per-tahun adalah ujrah dan ruko yang dikontrakkan adalah objek sewa.

Mengenai syarat *ijarah*, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi guna sahnya suatu transaksi sewa menyewa dalam Islam, diantaranya adalah syarat terlaksananya akad (*an-nafadz*). Suatu perjanjian sewa-menyewa dapat diberlakukan apabila objeknya dimiliki seluruhnya oleh pihak yang melangsungkan akad (*aqid*). Oleh karena itu, jika *aqid* tidak sepenuhnya memiliki barang yang disewa atau tidak memiliki izin pemilik barang, maka sewa tidak dapat dilanjutkan (Muslich:321). Dalam masalah sewa menyewa sejumlah ruko di Sekitar Kampus 1 UIN Batusangkar, ruko yang disewakan terletak di atas tanah yang merupakan objek jaminan gadai. Artinya ruko tersebut merupakan bentuk pemanfaatan barang gadai oleh pihak penerima gadai dengan menyewakan kepada penyewa. Namun, pihak penerima gadai tidak memiliki secara utuh objek sewaan tersebut, dikarenakan hanya rukunya saja yang dimiliki olehnya, sedangkan tanah tempat berdirinya ruko tersebut merupakan milik dari penggadai.

Akad gadai adalah kesepakatan yang bukan dimaksudkan untuk mencari keuntungan, melainkan sekedar *tabarru* atau tolong menolong. Objek yang digadaikan tersebut hanyalah berstatus sebagai jaminan atas utang yang diberikan oleh penerima gadai kepada penggadai. Hal ini sesuai dengan Qs. Al-Baqarah 283:

وَإِنْ كُتُبْتُمْ عَلَى سَهْرٍ وَّمَ بَجُدُوا كَاتِبًا فَهُنْ مَقْبُوضُونَ

“Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang.

Jumhur ulama selain Mazhab Hambali berpendapat bahwa penerima gadai tidak dibolehkan untuk memanfaatkan barang gadai, kecuali barang tersebut berupa hewan atau kendaraan yang memerlukan biaya pemeliharaan, sesuai dengan hadis dari Abu Hurairah r.a. berkata bahwa Rasulullah saw bersabda:

الظَّهُرُ يُرْكَبُ بِنَفْقَتِهِ إِذَا كَانَ مَرْغُونًا، وَلَبْنُ الدَّرِّ يُشَرِّبُ بِنَفْقَتِهِ إِذَا كَانَ مَرْغُونًا، وَعَلَى الْدِينِ يُرْكَبُ وَيُشَرِّبُ النَّفَقَةُ

"Tunggangan (kendaraan) yang digadaikan boleh dinaiki dengan menanggung biayanya dan binatang ternak yang digadaikan dapat diperah susunya dengan menanggung biayanya. Orang yang menggunakan kendaraan dan memerah susu tersebut wajib menanggung biaya perawatan dan pemeliharaan" (Riwayat Jama'ah, kecuali Muslim dan al-Nasa'i)

Berdasarkan ayat dan hadis di atas, dalam praktik gadai menggadai sebidang tanah di Gobah, Lima Kaum (sekitar Kampus 1 UIN Batusangkar), barang yang digadaikan merupakan sebidang tanah ulayat milik kaum S pada tahun 1955. Tanah yang dijadikan jaminan tersebut dibolehkan dalam Islam sesuai Qs. Al-Baqarah ayat 283. Namun, tanah yang merupakan objek jaminan gadai tidak termasuk ke dalam golongan hewan ataupun kendaraan, sehingga pemanfaatan yang dilakukan oleh pihak penerima gadai dengan mendirikan bangunan di atas tanah tersebut dan menyewakannya dilarang oleh syara.

Mengenai pendirian ruko, walaupun tidak disyaratkan dalam akad, menurut penulis secara tersirat pihak penerima gadai telah mendapat izin dari penggadai untuk mendirikan ruko di atas tanah. Hal ini dikarenakan pengambilan manfaat dari objek gadai melalui sewa menyewa ruko yang dibangun oleh pihak penerima gadai di atas tanah gadai tersebut telah berlangsung dari tahun 2010 dan sebelum tahun 2021 tidak pernah dipermasalahkan oleh pihak penggadai/pemilik tanah. Namun, walaupun sebenarnya pemanfaatan tanah telah diizinkan oleh pemilik, rela dan izin dalam riba tetap tidak mempengaruhi hukum keharaman suatu perbuatan.

Pemanfaatan tanah gadai sekitar Kampus 1 UIN Batusangkar yang dilakukan oleh penerima gadai dengan menyewakan ruko kepada para pedagang tetapi termasuk kepada piutang yang mendarangkan manfaat. Dalam fikih muamalah, ada kaidah yang berbunyi: رِبَا فَهُوَ مُنْعَنَّةٌ جَرَّ قَرْضٍ كُلُّ (setiap piutang yang mendarangkan manfaat adalah riba), sehingga penulis berpendapat bahwa pemanfaatan tanah gadai melalui sewa menyewa ruko yang dibangun di atasnya oleh pihak penerima gadai termasuk kepada piutang yang mendarangkan manfaat dan merupakan riba yang hukumnya adalah haram.

Mengenai sewa menyewa ruko yang telah terlanjur dilakukan, terdapat perbedaan pendapat dari para ulama. Menurut Syafi'iyah dan Hanabilah akad *ijarah* tersebut batal, namun menurut Hanafiyah dan Malikiyah hukumnya tergantung kepada pemilik barang, apabila penyewaan itu diketahui oleh pemilik barang maka hukumnya boleh (Az-Zuhaili, 2011b:389). Berdasarkan pendapat ini, penulis sejalan dengan pendapat Syafi'iyah dan Hanabilah yang bahwasanya sewa menyewa tersebut hukumnya batal, walaupun telah diketahui dan diizinkan oleh penggadai/pemilik tanah. Alasannya adalah hasil sewa merupakan mamfaat yang timbul dari benda gadai yang dapat dibedakan dari benda pokoknya adalah milik dari *rahin* (Zuhaili:277). Dalilnya adalah hadis Abu Hurairah ra bahwa Nabi Muhammad saw bersabda:

لَا يُعَاقِبُ الرَّهْنُ مِنْ صَاحِبِ الدِّيْنِ رَهْنَهُ، لَهُ عُثْمَةٌ وَعَلَيْهِ عُرْمَةٌ

Tidak terlepas kepemilikan barang gadai dari pemilik yang menggadaiannya. Ia memperoleh manfaat dan menanggung resikonya (al-Syafi'i, al-Daraquthni dan Ibnu Majah).

Menurut pendapat jumhur ulama, walaupun *rahin* dilarang memanfaatkan tanah gadai, segala manfaat yang ditimbulkan oleh barang gadaian tetap menjadi hak dari *rahin* (Sutedi:53). Berdasarkan hal tersebut, penulis berpendapat bahwa dalam masalah gadai sebidang tanah yang terletak Gobah, sekitar Kampus 1 UIN Batusangkar, manfaat yang timbul dari sewa menyewa ruko

selama bertahun-tahun telah melebihi biaya untuk pemeliharaan tanah, sehingga manfaat yang dihasilkan dari tanah gadai maupun segala transaksi ekonomi di atasnya memang harus diberikan kepada pihak pemilik tanah karena itu adalah haknya.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis condong dengan pendapat ulama Syafi'iyah dan Hanabilah bahwa sewa menyewa ruko di atas tanah gadai sekitar Kampus 1 UIN Batusangkar hukumnya batal. Sewa menyewa di atas tanah gadai tersebut bukan untuk mengganti biaya pemeliharaan tanah, melainkan sebagai penambahan penghasilan penerima gadai. Praktik sewa menyewa ruko sekitar Kampus 2 pada prinsipnya tidak boleh dan merupakan riba, karena termasuk pemanfaatan barang gadai oleh penerima gadai. Selain itu, tanah gadai tempat berdirinya ruko yang disewakan bukanlah milik dari penerima gadai/ yang menyewakan ruko sepenuhnya, sehingga syarat *an-nafadz* dalam *ijarah* ruko tidak terpenuhi.

Penerima gadai seharusnya tidak memanfaatkan tanah gadai tersebut. Namun dalam Islam juga tidak dibolehkan untuk membuang-buang kemanfaatan. Mengingat objek yang digadaikan adalah sebidang tanah yang letaknya strategis dan produktif, maka untuk terhindar dari riba, jika objek tersebut disewakan sebaiknya penerima gadai dan penggadai mengadakan kerjasama baru di luar akad gadai dengan bagi hasil yang tegas dan jelas.

Conclusion

Praktik gadai tanah dan sewa menyewa ruko sekitar Kampus 1 UIN Batusangkar yang terletak di atas tanah gadai berawal dari Kaum S, melalui Niniak Mamaknya menggadaikan tanah di Gobah, Lima Kaum, kepada orangtua dari E pada tahun 1955 dengan jangka 85 tahun. Tanah gadai kemudian dimanfaatkan oleh penerima gadai dengan membangun ruko dan menyewakan pada pedagang dengan sistem kontrak pertahun.

Praktik gadai yang dilakukan tidak sesuai dengan gadai/*rahn* dalam hukum Islam, sehingga akad ini terkategori akad yang *fasid* karena syarat larang tebus dalam gadai tidak sesuai dengan prinsip akad gadai yang bersifat *tabarru*. Mengenai sewa menyewa yang telah dilakukan penulis condong kepada pendapat ulama Syafi'iyah dan Hanabilah bahwa sewa menyewa ruko di atas tanah gadai tersebut hukumnya batal. Sewa menyewa ruko di atas tanah gadai pada prinsipnya tidak boleh dan merupakan riba, karena termasuk kepada pemanfaatan barang gadai oleh penerima gadai.

References

Buku:

- Afandi, Muhammad Yazid. 2009. *Fiqh Muamalah*. Logung Pustaka. Yogyakarta.
- Anshori, Abdul Ghofur. 2009. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Citra Media. Yogyakarta.
- Anshori, Abdul Ghofur. 2018. *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi, Dan Implementasi)*. Gajah Mada University Press. Yogyakarta.
- Ascarya. 2011. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Rajawali Press. Jakarta.
- At-Thayyar, Abdullah bin Muhammad dkk, 2015. *Ensiklopedi Fiqh Muamalah Dalam Pandangan Empat Madzhab*. Maktabah Al-Hanif. Yogyakarta.
- Dahlan, Abdul Aziz. 2000. *Ensiklopedi Hukum Islam*. Ichtiar Baru. Jakarta.

- Dewan Syari'ah Nasional MUI. 2014. *Himpunan Fatwa Keuangan Syari'ah*. Erlangga. Jakarta.
- Harahap, Isnaini. 2017. *Hadis-Hadis Ekonomi*. Kencana. Jakarta.
- Harun. Nasrun. 2017. *Fiqh Muamalah*. Gaya Media Pratama. Jakarta.
- Hasan, Firman. 1998. *Dinamika Masyarakat Adat Minangkabau*. Pusat Penelitian Universitas Andalas. Padang.
- Hasan. 2004. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. PT Raja Garafindo Pustaka. Jakarta.
- Ibnu., Qudama. 2010. *Al-Mughny Al-Mukashar Jilid 9 (Terjemahan. Muhyidin Mas Rida, dkk)*. Pustaka Azzam. Jakarta.
- Ja'far, Khumedi. 2016. *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*. PermataNet Publishing. Bandar Lampung.
- Jauhari, Imam. 2017. *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam*. Penerbit Deepublish. Medan.
- Kasiram, Moh. 2010. *Model Penelitian Kualitatif*. UIN Maliki Pres. Yogyakarta.
- Mahkamah Agung RI. 2011. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Dirjen Badilag. Jakarta.
- Mardani. 2012. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Kencana. Jakarta.
- Muslich, Ahmad Wardi. 2017. *Fiqh Muamalat*. Amzah. Jakarta.
- Mustofa, Imam. 2016. *Fiqih Muamalah Kontemporer*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Pasaribu, dan Suharwadi K. Lubis. 2004. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Rianto, Nur Al-Arif. 2016. *Lembaga Keuangan Syariah, Suatu Kajian Teoretis Praktis*. Pustaka Setia. Bandung.
- Rosyadi, I. 2017. *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebaan dan Eksekusi)*. Kencana. Jakarta.
- Rusyd, Ibnu. 2007. *Bidayatul Mujtahid*. Dar Al Qutup Al-Islamiyah. Jakarta.
- Sabiq, Sayyid. 2009. *Fikih Sunnah Jilid 5 (Terjemahan Abdurrahindan Masrukhin)*. Cakrawala Publishing. Jakarta.
- Sahrani, Sohari dan Rufah Abdullah. 2011. *Fikih Muamalah*. Ghalia Indonesia. Bogor.
- Subekti, dan R. Tjitrosudibyo. 2005. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. PT. Pradnya Paraminta. Jakarta.

- Sudarsono, Heri. 2004. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Ekanisa. Yogyakarta.
- Sugiyono. 2013. *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*. ALFABETA. Bandung.
- Suhendi, Hendi. 2010. *Fiqih Muamalah*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Sutedi, Adrian. 2011. *Hukum Gadai Syariah*. Alfabeta. Bandung.
- Syafe'i, Rachmat. 2004. *Fiqih Muamalah*. CV Pustaka Setia. Bandung.
- Zuhaili, Wahbah. 2011a. *Fiqhul Islam Wa Adillatuhu V*. Gema Insani.
- Zuhaili, Wahbah. 2011b. *Fiqhul Islam Wa Adillatuhu VI*. Gema Insani. Jakarta.

Jurnal:

- Absari, Dyatri Utami Arina. 2020. Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Pelaksanaan Panjer dalam Sewa-Menyewa Tanah. *JIHBIZ: Jurnal Ekonomi, Keuangan dan Perbankan Syariah* 4(2):223.
- Amir, Rahma. 2015. Gadai Perspektif Ekonomi Islam. *Jurnal Muamalah* 5(1):85.
- Arianti, F., Asmadia, T., & Leli, M. (2022). Fruit Sale Strategy with The Lowest Price Sorakan (Cheering) in The View of Fiqh Muamalah. *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, 30(2), 243–254.
- Arianti, Farida, et al. 2022. Analisis Hiwalah (Pengalihan Hutang) Dalam Penebusan Pagang Gadai di Masyarakat Minangkabau. *eL-Hekam: Jurnal Studi Keislaman*:52.
- Arianti, F., & Hasan, A. (2022). Study of Old Plant Analysis on the Completion of 'Pagang Gadai' (Pawn) Agreement in Minangkabau Society. *Khazanah Sosial*, 4(2), 327–338.
- Asliyah, Muthia Anis. 2021. Pemanfaatan Barang Gadai Perspektif Empat Mazhab. *Jurnal Madzahib*.
- Febriasi, Kiky. 2015. Perkembangan Syarat Menggadai Tanah Harta Pusaka Tinggi Dalam Masyarakat Adat Minangkabau Di Kabupaten Agam Nagari Kamang Mudiak. *Premise Law Jurnal*:2.
- Guritno, B., Dewi, R. S., Arianti, F., Utama, A. S., Norvadewi, N., Anggara, O., & Andiyan, A. (2023). Culture of Islamic Economic Principles and Democracy and Welfare Based on Pancasila Ideology. *Journal of Intercultural Communication*, 23(1), 55–65.
- Hasneni. 2015. Tradisi Lokal Pagang Gadai Masyarakat Minangkabau dalam Perspektif Hukum Islam. *ISLAM REALITAS: Journal of Islamic & Social Studies*. 1(1):76.
- Hidayat, Imam Nur dan Wulansari. Pemanfaatan Barang Gadai Studi Banding Mazhab Syafii dan Hambali. *IJTIHAD: Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam Fakultas Syariah Universitas Darussalam Gontor*. 2015. 9(2) :224.

- Ikmal dan Arif Rahman. 2022. Pandangan Hukum Islam Tentang Sewa-menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen. *SHAUTUNA: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbandingan Mazhab* 3(1):115.
- Irpan, Zainuddin, & Arianti, F. (2021). Penyelesaian Sengketa Jasa Parkir di Kota Padangsidempuan Ditinjau menurut Hukum Ekonomi Syariah. *Jurnal Tamwil*, 7(2), 26-34.
- Junaidi, Mahbub. 2021. Praktik Gadai Sawah Dan Dampaknya Terhadap Perekonomian Masyarakat Perspektif Ekonomi Islam. *ADILLA: Jurnal Ekonomi Syariah* 4(1):53.
- Karimah, Adhiyani Lu'luul. 2022. Analisis Pemanfaatan Gadai Sawah Ditinjau Dari Segi Hukum Islam (Diteliti Di Desa Cijaku Kabupaten Lebak Banten. *An Nawawi: Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam*. 2(2):70-71.
- Misno, Abdurrahman. 2018. Gadai dalam Syari'at Islam. *Ad-Deenar: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 1(1):28.
- Muflikhudin, Ahmad. 2020. Akad As-Sulhu Sebagai Induk Penyelesaian Sengketa Dalam Mu'amalah Menurut Imam Jalaludin As-Suyuti. *As-Salam I*. 9 (1):112.
- Muhajir, Hajar Mukaromah dan Purnama Zafi Najibi. 2021. Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima Di Kelurahan Sindurjan Purworejo. *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Islam* 6(2).
- Musthofa, R. Zainal dan Siti Aminah. 2021. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa (*Ijarah*) Tanah Kas Desa. *AL Maqashid: Journal of Economics and Islamic Business* 1(1):52.
- Nurhayati. 2019. Penyelesaian Sengketa dalam Hukum Ekonomi Islam. *J-HES: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 3(1):6.
- Nurjalal. 2018. Bentuk Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Islam Di Luar Pengadilan. *Jurnal Pahlawan* 1(2):29-31.
- Oktayani, Dewi. 2019. Pelelangan Barang Gadai Dalam Perspektif Islam. *IQTISHADUNA Jurnal Ilmiah Ekonomi Kita* 8(2):261.
- Putra, Aulia Ade. 2019. Analisis Dikabulkannya Permohonan Peninjauan Kembali Setelah Pelaksanaan Putusan Sengketa Gadai Tanah Ulayat. *Jurnal Cendekia Hukum* 4(2):246-247.
- Putri, Annisa Ersya dan Ikhwan Ikhwan. Konflik Petani Dalam Sistem Pagang Gadai Sawah Di Tabek Batu Kelurahan Air Pacah Kecamatan Koto Tangah Kota Padang. *Jurnal Perspektif: Jurnal Kajian Sosiologi dan Pendidikan* 4(4):742.
- Qatrunnada, Hanna Masawayh dkk. 2018. Gadai Dalam Perspektif KuhPerdata Dan Hukum Islam. *Jurnal Hukum Bisnis Islam* 8(2):191.
- Rokhmad, Abu. 2016. Paradigma Hukum Islam dalam Penyelesaian Sengketa. *International Journal Ihya' 'Ulum Al-Din* 18(1):56.

Santika, Rika dkk. 2023. Alih Fungsi Tanah Ulayat Untuk Pembangunan Perumahan Bersubsidi Di Nagari Sarilamak Kecamatan Harau Kabupaten Lima Puluh Kota. *Jurnal Dediaksi Hukum Prodi Ilmu Hukum Universitas Dharmo Andalas* 2(1):45.

Sari, Firda V. 2021. Implementasi Sistem Gadai Sawah Dalam Perspektif Islam. *EKSYDA: Jurnal Studi Ekonomi Syariah* 1(2):115.-128 350

Surahman dkk. 2021. Implementasi Sistem Gadai Tanah Kebun Dalam Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 7(3):1528.

Yuniwati, dkk. 2019. Penerapan Akad *Rahn* Pada Pegadaaian Syariah. *An-Nisbah Jurnal Perbankan Syariah* 2(2):192.

Yusmad, Muammar Arafad. 2017. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kebun Di Desa Pompengan Kecamatan Lamasi Timur Tinjauan Ekonomi Islam. *Al-Amwal: Journal of Islamic Economic Law* 2(2):136.

Wirasaputra, Ayub. 2017. Pagang Gadai Tanah Ulayat di Minangkabau dalam Kacamata Hukum Nasional. *Journal Of Law and Policy Transformation* 2(2):2.