

**STATUS HUKUM SEWA-MENYEWA RUMAH  
GADAIAN MENURUT ULAMA MAZHAB  
DAN FATWA DSN-MUI**

**Oleh : Maksudin**

*Sekolah Tinggi Agama Islam Al-Ittihad Cianjur*

*Email : [emaks11maksudin@gmail.com](mailto:emaks11maksudin@gmail.com)*

**ABSTRAK**

Praktik gadai (al-rahḥ) berupa rumah di masyarakat sekarang ini diambil manfaatnya dengan disewakan lagi oleh murtahin kepada pihak lain, sehingga murtahin mendapatkan uang bukan hanya untuk pengganti pengelolaan marhun tersebut, tetapi ia menjadikannya sebagai mata pencahariannya. Praktek gadai tersebut terjadi di sekitar kecamatan Pacet kabupaten Cianjur. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui status hukum menyewakan rumah gadaian di sekitar masyarakat tersebut menurut ulama mazhab dan menurut fatwa DSN-MUI Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn. Metode penelitian kualitatif bentuknya deskriptif. Penelitian ini berkesimpulan menurut ulama mazhab bahwa status hukum dari penyewaan rumah gadaian itu tidak sah, karena rumah yang dijadikan sebagai barang jaminan atau marhun itu seharusnya bersifat tetap tidak berkurang dan tidak bertambah. Juga menurut fatwa DSN-MUI tersebut status hukumnya tidak sah, karena bahwa gadaian itu tidak boleh dimanfaatkan kecuali untuk biaya perawatannya bukan untuk dijadikan mata pencaharian atau sebagai tambahan dari jumlah uang pinjaman.

**Kata Kunci** : Sewa-Menyewa ; Rumah Gadaian ; Ulama Mazhab ; Fatwa DSN-MUI

## **LEGAL STATUS OF RENTING A PAID HOUSE ACCORDING TO MAZHAB ULAMA AND DSN-MUI FATWA**

**By : Maksudin**

*Sekolah Tinggi Agama Islam Al-Ittihad Cianjur*

*Email : [emaks11maksudin@gmail.com](mailto:emaks11maksudin@gmail.com)*

### **ABSTRACT**

The practice of pawning in the form of houses in today's is taken advantage of by being rented out again by the murtahin to other parties, so that the murtahin gets money not only to replace the management of the marhun, but he makes it his livelihood. The practice of pawning occurred around Pacet, Cianjur. The purpose of this study was to determine the legal status of renting out pawn houses around the community according to the mazhab scholars and according to the DSN-MUI fatwa Number 25/DSN-MUI/III/2002 concerning Rahn. The qualitative research method is descriptive. This study concludes according to the mazhab scholars that the legal status of the mortgage rental is invalid, because the house that is used as collateral or marhun should be permanent not reduced and not increased. Also according to the DSN-MUI fatwa, the legal status is invalid, because the mortgage should not be used except for maintenance costs, not for livelihood or in addition to the loan amount.

**Keywords** : Legal Status, Rent a house, Rahn.

## **A. PENDAHULUAN**

Masalah muamalah terus berkembang, tetapi perlu diperhatikan agar perkembangan tersebut tidak menimbulkan kesulitan hidup pada pihak tertentu yang disebabkan oleh adanya tekanan atau tipuan dari pihak lain.

Muamalah merupakan salah satu bagian dari uraian hukum Islam, yaitu hal yang mengatur hubungan antara manusia dalam masyarakat berkenaan dengan persoalan kebendaan, hak dan kewajiban. Masalah-masalah muamalah inilah kemudian di dalam syariat Islam diatur dalam fikih muamalah. Salah satu bentuk perilaku manusia dalam menjalin hubungan dengan sesamanya, yang kemudian diatur di dalam fikih muamalah adalah masalah gadai (*al-rahn*). Gadai (*al-rahn*) merupakan salah satu praktek perilaku yang dilakukan manusia dalam sebagai pola hubungan antar sesama, juga sebagai cara manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya.

Gadai (*al-rahn*) dalam etimologinya adalah tetap dan lestari. Gadai (*al-rahn*) dikatakan juga *al-hasbu*, artinya penahanan, misalnya ungkapan *ni'matun rahinah* (karunia tetap dan lestari). (Siah Khosyiah, 2014 : 187). Secara terminologinya, ulama fikih mendefinisikan *rahn* dengan makna, menjadikan sebuah barang sebagai jaminan utang yang dapat dijadikan pembayar apabila tidak bisa membayar utang.

Praktek gadai (*al-rahn*) memiliki ketentuan hukum tersendiri yang meliputi syarat dan rukun serta hal-hal lain yang telah

ditentukan oleh syari'at dan ada kaitannya dengan gadai (*ar-rahn*) sehingga apabila syarat-syarat dan rukun-rukunnya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan kehendak syarak.

Gadai (*al-rahn*) merupakan bagian dari pelaksanaan prinsip *ta'awun* (saling tolong menolong) antar sesama manusia. Bagi *murtahin* menolong *rahin* yang membutuhkan uang. Prinsip saling tolong-menolong tersebut sebagaimana firman Allah Swt di dalam Al-Qur'an surat Al-Maidah ayat 2 yang sekaligus sebagai landasan kuat pelaksanaan prinsip tolong menolong.

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ  
وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ. (المائدة :  
٢).

“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah. Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya” (Q.S. Al-Maidah : 2). (Depag, 2010 : 106).

Sementara itu, mengenai landasan hukum gadai (*al-rahn*), yaitu firman Allah Swt di dalam Al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 283 :

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ  
أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ  
اللَّهَ رَبَّهُ الْبَقَرَةَ : (٢٨٣).

*“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedangkan kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Namun, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya” (Q.S. al-Baqarah : 283). (Depag, 2010 : 49).*

Hadis Rasulullah yang berkaitan dengan gadai (*al-rahn*) adalah sebagai berikut :

عَنْ عَائِشَةَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى  
طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ (رواه  
البخارى ومسلم).

*“Dari Aisyah, bahwa Rasulullah SAW. pernah membeli makanan dengan berutang dari seorang Yahudi dan Nabi menggadaikan sebuah baju besi kepadanya.” (H.R. Bukhari dan Muslim). (Saltanera Teknologi, 2009, Kutub al-Tis'ah, (Versi Lidwa Pusaka).*

Kandungan normatif dalam ayat Al-Qur'an dan hadis di atas menunjukkan bahwa sesungguhnya praktek gadai (*al-rahn*) itu diperbolehkan. Dalil lain tentang gadai adalah adanya jumhur ulama atas hukum gadai adalah mubah. (Siah Khosyiah, 2014 : 190).

Dalam masyarakat kita, ada cara gadai yang hasil barang gadaianya itu langsung dimanfaatkan oleh pegadai (orang yang memberi piutang). Hal tersebut banyak terjadi, terutama di desa-desa, bahwa sawah dan kebun yang digadaikan langsung oleh

pegadai dan hasilnya pun sepenuhnya dimanfaatkan. Ada cara lain, bahwa sawah atau kebun yang dijadikan jaminan itu diolah oleh pemilik sawah atau kebun itu. Namun, hasilnya dibagi antara pemilik dan pegadai. Kondisi pemilik barang (jaminan) boleh memanfaatkan hasilnya tetapi dalam beberapa hal tidak boleh bertindak untuk menjual, mewakafkan, atau menyewakan barang jaminan itu, sebelum ada persetujuan dari pegadai.

Pada kenyataannya, bahwa gadai yang ada pada saat ini, khususnya di Indonesia dalam prakteknya menunjukkan adanya beberapa hal yang dipandang memberatkan dan dapat mengarahkan kepada suatu persoalan riba. Hal ini dapat dilihat dari praktek pelaksanaan gadai itu sendiri yang secara ketat ia harus menambahkan adanya barang gadai (*rahn*) karena ia harus menambahkan sejumlah uang tertentu dalam melunasi utangnya. (Muhammad Sholikul Hadi, 2003 : 8).

Rahn dapat juga dilakukan terhadap rumah dengan syarat dan rukun yang harus dipenuhi. Di mana pemilik rumah menggadaikan rumahnya kepada pemilik uang, yang selanjutnya pemilik modal akan memberikan sejumlah uang sebagaimana yang disepakati dengan rumah yang digadaikan. Namun, dalam praktek gadai (*al-rahn*) rumah di masyarakat sekarang ini rumah yang jadi barang jaminan itu diambil manfaatnya dengan disewakan lagi oleh *murtahin* kepada pihak lain, sehingga *murtahin* mendapatkan uang bukan hanya untuk pengganti pengelolaan *marhun* tersebut, akan tetapi *murthin* menjadikan rumah tersebut sebagai mata

pencaharian dari hasil sewa (*ijarah*) rumah tersebut. Praktek gadai (*al-rahn*) tersebut terjadi atau dilakukan oleh masyarakat di sekitar Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur.

Di dalam pelaksanaan gadai (*al-rahn*) ini, beberapa dari pihak masyarakat mengatakan bahwa gadai (*al-rahn*) dan praktek pemanfaatan rumah sebagai *marhun*-nya itu tidak ada kejelasan tentang hukum kehalalan dan keharamannya. Terkadang akad yang dilakukan itu telah sesuai dengan hukum syarak. Namun, dalam pelaksanaan dari akad dan sistem yang diterapkan itu sendiri belum ditindaklanjuti dan masih terus dipertanyakan tentang hukumnya. Maka dari itu, penulis akan membahas mengenai status hukum penyewaan rumah gadaian tersebut. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui status hukum menyewakan rumah gadaian menurut ulama mazhab dan menurut Fatwa DSN-MUI Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tanggal 26 Juni 2002. Juga untuk mengetahui pendapat mana yang paling kuat antara pendapat ulama mazhab dan fatwa DSN-MUI Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn.

## **B. LITERATURE REVIEW**

Kajian mengenai pemanfaatan gadai rumah untuk disewakan sebenarnya sudah banyak dilakukan oleh para ahli. Namun, masih sedikit yang menggunakan perspektif studi komparatif antara ulama mazhab dan fatwa DSN-MUI. Oleh karena selain dari berdasarkan hasil survei dan data-data yang diperoleh, peneliti juga berpijak pada penelitian-penelitian dan kajian yang sudah

dilakukan sebelumnya. Di antaranya penelitian yang dilakukan oleh Agus Salim Nst yang berjudul “*Pemanfaatan Barang Gadai Menurut Hukum Islam*”, Jurnal Ushuluddin Vol. XVIII No. 2, Juli 2012. Di dalam penelitian ini menjelaskan tentang pandangan para ulama yang berbeda pendapat tentang boleh atau tidaknya memanfaatkan barang gadai, baik oleh pemiliknya maupun penerima/pemegang gadai, karena masing-masing tidak mempunyai hak milik secara sempurna. Oleh karena itu, masing-masing pihak harus mendapat izin secara ikhlas sebelum barang tersebut dapat dimanfaatkan.

Berdasarkan dari penelitian terdahulu tersebut, maka fokus penelitian yang dilakukan oleh peneliti akan menggunakan analisis perspektif ulama mazhab dan fatwa DSN MUI yang tentu fokus penelitian akan banyak mengkaji masalah kedudukan status hukum dari penyewaan rumah gadaian yang menjadi jaminan gadai atau *marhun*. Hal ini dilakukan agar penelitian yang dilakukan memiliki ruang analisis yang berbeda dari penelitian-penelitian sebelumnya.

### **C. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini bentuknya kualitatif dengan menggunakan metode penelitian deskriptif analisis karena penelitian ini mengeksplorasi fenomena dalam pemanfaatan barang gadaian yakni penyewaan rumah hasil gadaian dan teknik pengumpulan datanya menggunakan wawancara yang dilakukan terhadap masyarakat yang melakukan praktek penyewaan rumah gadaian di wilayah Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur. Wawancara



digunakan untuk memperoleh informasi tentang penyewaan rumah gadaian yang dilakukan oleh masyarakat Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur.

## D. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Gadai (Rahn)

Menurut bahasa, *al-Rahn* (gadai) berarti *al-subut dan al-habs*, yaitu penetapan dan penahanan. Ada pula yang menjelaskan bahwa *Rahn* adalah terkurung atau terjat. Sedangkan *rahn* menurut istilah syarak diartikan oleh para ulama sebagai berikut :

جَعَلَ عَيْنَ لَهَا قِيمَةً مَالِيَّةً فِي نَظَرِ الشَّارِعِ وَشَيْقَةَ بَدَيْنِ بِحَيْثُ  
يُمْكِنُ أَخْذُ ذَلِكَ الدَّيْنِ أَوْ أَخْذُ بَعْضِهِ مِنْ تِلْكَ الْعَيْنِ.

“Menjadikan suatu benda berharga dalam pandangan syarak sebagai jaminan atas uang selama ada dua kemungkinan, untuk mengembalikan uang itu atau mengambil sebagian harta itu.”

جَعَلَ الْمَالَ وَثِيقَةً بَدَيْنِ

“Menjadikan harta sebagai jaminan utang.”

Ringkasnya *rahn* ialah menjadikan satu benda bernilai menurut pandangan syarak sebagai tanggungan utang, dengan adanya benda yang menjadi tanggungan itu seluruh atau sebagian utang dapat diterima. (Hendi Suhendi, 2002 : 105-106). Sayid Sabiq mengartikan *rahn* menurut istilah yaitu menjadikan suatu benda yang mempunyai nilai harta dalam pandangan syarak untuk kepercayaan suatu utang,

sehingga memungkinkan mengambil seluruh atau sebagian utang dari benda itu.

Ibnu Manzur mengartikan *rahn* dengan apa-apa yang diberikan sebagai jaminan atas suatu manfaat barang yang diagunkan. (Ibnu Manzur, 1999 : 347). Dari kalangan ulama mazhab Maliki mendefinisikan *rahn* sebagai “harta yang dijadikan pemiliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat“. Ulama Mazhab Hanafi mendefinisikannya dengan “menjadikan suatu barang sebagai jaminan terhadap hak (piutang) yang mungkin dijadikan sebagai pembayar hak tersebut, baik seluruhnya maupun ebagiannya“. Ulama Syafii dan Hambali dalam mengartikan *rahn* dalam arti akad yakni menjadikan materi (barang) sebagai jaminan utang, yang dapat dijadikan pembayar utang apabila orang yang berutang tidak bisa membayar utangnya. (Ensiklopedi Hukum Islam, 1996 : 1480).

Dalam bukunya “*Pegadaian Syariah*”, Muhammad Sholikul Hadi (2003) mengutip pendapat Imam Abu Zakaria al-Ansari dalam kitabnya “*Fathul Wahhab*” yang mendefenisikan *rahn* dengan “*menjadikan benda bersifat harta sebagai kepercayaan dari suatu utang yang dapat dibayarkan dari (harga) benda itu bila utang tidak dibayar.*” Sedangkan menurut Ahmad Baraja, *rahn* adalah jaminan bukan produk dan semata untuk kepentingan sosial, bukan kepentingan bisnis, jual beli mitra.

Pengertian *rahn* didefinisikan oleh Ibnu Qudamah melalui karyanya “*al-Mugni*” dalam Muhammad Firdaus, dkk (2005) dengan “sesuatu benda yang dijadikan kepercayaan dari suatu utang untuk

dipenuhi dari harganya, apabila yang berutang tidak sanggup membayarnya dari yang berpiutang”.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa rahn merupakan suatu akad utang piutang dengan menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut pandangan syara’ sebagai jaminan, hingga orang yang bersangkutan boleh mengambil utang. (Abdul Gafur Ansari, 2005).

Selanjutnya definisi gadai (*al-rah*n) dalam KUHPerduta Pasal 1150 tentang gadai, yaitu “hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh orang yang berutang atau oleh orang lain atas namanya”. Juga dalam fatwa DSN-MUI Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn, *al-rah*n dimaknai dengan berutang atau meminjamkan sesuatu yang disertai penyerahan jaminan tertentu.

Praktek gadai (*al-rah*n) diperbolehkan oleh hukum Islam. Hal ini bersandar pada firman Allah Swt dalam Al-Qur’an surat Al-Baqarah ayat 283:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ (اليقرة : ٢٨٣).

“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” (Q.S. al-Baqarah ayat 283). (Depag RI : 49).

Hadis Rasulullah yang berkaitan dengan gadai (*al-rahn*) sebagai berikut :

إِنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ (رواه البخاري ومسلم عن عائشة).

“*Sesungguhnya Rasulullah SAW. pernah membeli makanan dengan berutang dari seorang Yahudi dan Nabi menggadaikan sebuah baju besi kepadanya.*” (H.R. Bukhari dan Muslim dari Aisyah). (Lidwa Pusaka, Saltanera Teknologi. 2009).

Rahn mempunyai syarat dan rukunnya. Para ulama menjelaskannya sebagai berikut :

Menurut Al-Jaziri rukun gadai (*rahn*) ada tiga yaitu: *pertama*, orang yang melakukan akad yakni *rahin* dan *murtahin*. *Kedua*, *ma'qud 'alaih* yang mencakup barang gadai dan utang. *Ketiga*, *sighat*, ijab kabul. (Abd al-Rahman al-Jaziri, 2000 : 470).

Sedangkan syarat yang berkaitan dengan gadai terbagi ke dalam tiga kelompok, yakni syarat *in'iqad*, syarat sah, dan syarat luzum. Syarat *in'iqad* terkait dengan barang yaitu *marhun* harus berupa harta dan *marhun bih* berupa barang yang dapat diserahterimakan. Syarat sah yang berkaitan dengan akad ada tiga. *Pertama*, terkait akad, yakni tidak boleh dikaitkan dengan waktu tertentu. *Kedua*, terkait dengan barang jaminan (*marhun*), syaratnya sebagai berikut : harus berupa

barang tertentu dan bukan benda najis, bisa boleh dijual dan nilainya seimbang dengan utang, bernilai harta dan boleh dimanfaatkan, karenanya khamer tidak boleh dijadikan barang jaminan, disebabkan khamr tidak bernilai harta dan tidak bermanfaat dalam Islam, jelas dan tertentu, milik sah orang yang berutang, tidak terkait dengan hak orang lain, merupakan harta yang utuh, tidak bertebaran dalam beberapa tempat, bisa diserahkan baik materinya maupun manfaatnya (Nasrun Haroen : 254-255).

*Ketiga*, terkait dengan *rahin* dan *murtahin*, keduanya harus orang yang berakal. *Ketiga*, syarat luzum yaitu menyerahkan *marhun*. (Al-Jaziri : 474-477).

Menurut jumbuh ulama rukun *rahn* itu ada empat, yaitu *sigat* (lafaz ijab dan kabul), *rahin* dan *murtahin* (orang yang berakad), *marhun* (barang yang dijadikan jaminan), *marhun bih* (utang). Ulama Hanafiah berpendapat bahwa rukun *rahn* itu hanya ijab dan kabul. Di samping itu menurut mereka, untuk sempurna dan mengikatnya akad *a-rahn* ini, maka diperlukan penyerahan barang (*al-qabd*) oleh pemberi utang. Adapun kedua orang yang melakukan akad, harta yang dijadikan agunan, dan utang, menurut ulama Hanafiah termasuk syarat-syarat *ar-rahn*, bukan rukunnya. (Nasrun Haroen : 254-255).

## 2. Sewa-Menyewa (Ijarah)

Idris Ahmad dalam bukunya yang berjudul "*Fiqih Syafi'i*" berpendapat ijarah berarti upah mengupah. (Idris Ahmad : 1986 : 139). Hal ini terlihat ketika beliau menerangkan rukun dan syarat upah mengupah, yaitu *mu'jir* dan *musta'jir* (yang memberikan upah dan

yang menerima upah). Sedangkan Sayyid Sabiq dalam karyanya “*Fiqh al-Sunnah*” menjelaskan makna ijarah dengan sewa menyewa. (Sayyid Sabiq : 203).

Dari dua buku tersebut ada perbedaan terjemahan kata “ijarah” dari bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Antara sewa dan upah juga ada perbedaan makna operasional, sewa biasanya digunakan untuk benda, seperti “seorang mahasiswa menyewa kamar untuk tempat tinggal selama kuliah”, sedangkan upah digunakan untuk tenaga, seperti “para karyawan bekerja dipabrik dibayar gajinya (upahnya) satu kali dalam seminggu”.

Sedangkan sewa menurut KUHPerdara Pasal 1548 KUHPerdara tentang sewa-menyewa yaitu perjanjian di mana pihak yang satu mengingatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya.

Secara etimologis *ijarah* berasal dari kata “*al-ajru*” yang arti menurut bahasanya ialah *al-iwad* yang arti dalam bahasa Indonesianya adalah ganti dan upah. Sedangkan menurut Rachmat Syafi’i dalam “*Fiqh Muamalah*” disebutkan ijarah adalah menjual manfaat. (Rachmat Syafii, 2004 : 121). Sedangkan menurut terminologinya terdapat beberapa pendapat para ulama sebagai berikut :

Ulama Hanafiah mengartikannya dengan *akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti* (al-Kasani, 4: 174). Ulama Syafiiyah mengartikannya dengan *akad atas suatu kemanfaatan yang*

*mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.”* (Muhammad al-Syarbini, 11: 2). Ulama Malikiyah dan Hanabilah mengartikannya dengan *menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti. Ada yang menerjemahkan, ijarah sebagai jual beli jasa (upah-mengupah ), yakni mengambil manfaat tenaga manusia, ada pula yang menerjemahkan sewa menyewa, yakni mengambil manfaat dari barang.* (Syarh al-Kabir, 4: 2). (Ibnu Qudamah, 5: 398). Sementara itu jumbuh ulama mengartikan ijarah adalah menjual manfaat Dan yang boleh di sewakan. Dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. (Ibnu Abidin, 4 : 110).

Selanjutnya rukun dan syarat ijarah menurut jumbuh ulama rukun ijarah ada empat, yaitu orang yang melakukan akad (*aqid*), sigat akad, upah (*ujrah*), dan manfaat. Sedangkan syaratnya terbagi ke dalam empat macam sebagai berikut. *Pertama, syarat terjadinya akad (in'iqad akad), yang berkaitan dengan aqid, zat akad, dan tempat akad. Kedua, syarat pelaksanaan akad (al-nafadz) yang berkaitan dengan akad agar ijarah dapat terlaksanakan, barang harus dimiliki oleh aqid, atau dia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (ahliah). Ketiga, syarat sah ijarah yang berkaitan dengan keabsahan ijarah sangat berkaitan dengan aqid (orang yang aqad), ma'qud alaih (barang yang menjadi obyek aqad), ujrah (upah). Dan zat akad (nafs al-aqad), yaitu : a) Adanya keridaan dari kedua pihak yang akad, b) ma'qud alaih bermanfaat dengan jelas, c) ma'qud alaih (barang) harus*

dapat memenuhi secara syarak, d) kemanfaatan benda dibolehkan menurut syarak, e) tidak menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepadanya, f) tidak mengambil manfaat dari diri orang yang di sewa, g) manfaat *ma'qud alaih* sesuai keadaan yang umum. *Keempat, syarat kelaziman* terdiri dari dua macam, yaitu : a) *ma'qud alaih* (barang sewaan) terhindar dari cacat, b) tidak ada uzur yang dapat membatalkan akad.

### **3. Status Hukum Penyewaan Rumah Gadaian Menurut Ulama Mazhab**

Mengenai pemanfaatan barang *rahn* atau *marhun*, Wahbah al-Zuhail (V, 2008 : 143-145) mengelompokan pada dua bagian, yaitu sebagai berikut :

*Pertama*, pemanfaatan barang *rahn* oleh *rahin* atau pihak yang menggadaikan. Menurut mazhab Hanafiah dan Hanabilah, pemanfaatan tersebut tidak diperbolehkan kecuali atas izin *murtahin*. Hal ini berdasarkan bahwa *murtahin* memiliki hak untuk menahan barang *rahn*. Lebih tegas lagi, mazhab Malikiah melarang hal tersebut meskipun *murtahin* memberi izin. Sedangkan menurut mazhab Syafiiyah, *rahin* boleh memanfaatkan barang *rahn* selama tidak mengurangi nilai barang tersebut, dengan alasan manfaat barang *rahn* itu milik *rahin*. Namun, apabila pemanfaatan tersebut mengakibatkan berkurangnya nilai barang *rahn*, maka hal ini tidak diperbolehkan kecuali atas izin *murtahin*, seperti menggarap tanah atau lahan yang digadaikan.



*Kedua*, pemanfaatan barang *rahn* oleh *murtahin*. Menurut sebagian ulama Hanafiah, *murtahin* tidak boleh memanfaatkan barang *rahn* kecuali atas izin *rahin*. Karena *murtahin* hanya memiliki hak untuk menahan barang *rahn* saja, bukan untuk memanfaatkannya. Namun menurut sebagian yang lain, pemanfaatan tersebut tetap tidak boleh meski atas izin *rahin*. Karena hal itu termasuk dalam *riba* atau dipersamakan dengan *riba*, sedangkan adanya unsur kerelaan tidak menghalalkan *riba*. Selanjutnya, menurut mazhab Malikiyah dan mazhab Hanabilah, apabila *rahin* memberikan izin kepada *murtahin* untuk memanfaatkan barang *rahn* tersebut, maka hal ini diperbolehkan selama akad yang digunakan berupa akad *muawadah* atau tukar menukar seperti jual beli. Sebaliknya, apabila akad utang piutang tersebut berdasarkan akad *qard*, maka hal ini tidak diperbolehkan, karena termasuk dalam kategori utang yang menarik manfaat. Sebagaimana halnya mazhab Malikiyah, mazhab Syafiiyah juga melarang pemanfaatan barang *rahn* oleh *murtahin*. Hal ini berdasarkan hadis sebagai berikut :

لَا يُغْلَقُ الرَّهْنُ مِنْ صَاحِبِهِ، الَّذِي رَهْنَهُ، لَهُ غَنَمُهُ وَعَلَيْهِ  
غَرْمُهُ (رواه الشافعي والدارقطني وابن ماجه عن أبي  
هريرة).

“Tidak terlepas kepemilikan barang gadai dari pemilik yang menggadaikannya, ia memperoleh manfaat dan menanggung resikonya” (HR. al-Syafii, al-Daruqutni dan Ibnu Majah dari Abu Hurairah).

Hadis tersebut menjelaskan bahwa *keuntungan dan kerugian ditanggung oleh rahin*. Namun demikian, menurut mazhab Hanabilah diperbolehkan mengambil manfaat dari barang *rahn* apabila *marhunnya* berupa hewan yang membutuhkan pemeliharaan. (Wahbah al-Zuhaili, 2008, 5 : 143-145).

Berdasarkan pendapat pandangan para ulama di atas, maka pemanfaatan *marhun* yang berupa barang yaitu rumah yang disewakan oleh *murtahin* kepada pihak lain sehingga *murtahin* mengambil manfaatnya yaitu berupa penambahan penghasilan yang bukan untuk pembiayaan perawatan dari *marhun* itu sendiri, maka hukum menyewakan rumah gadaian tersebut itu tidak sah karena barang yang disewakan merupakan jaminan daripada akad gadai.

#### **4. Status Hukum Menyewakan Rumah Gadaian Menurut Fatwa DSN MUI Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 2002 tentang Rahn**

Di dalam fatwa DSN MUI tersebut dijelaskan bahwa *marhun* dan manfaatnya tetap menjadi milik *rahin*. Pada prinsipnya, *marhun* tidak boleh dimanfaatkan oleh *murtahin*, kecuali seizin *rahin* dengan tidak mengurangi nilai *marhun* dan pemanfaatannya itu sekadar pengganti biaya pemeliharaan dan perawatannya.

Seharusnya gadai (*al-rahn*) merupakan salah satu akad yang dapat digunakan dalam akad pengelolaan rumah dengan syarat dan rukun yang harus dipenuhi. Di mana pemilik rumah akan menggadaikan rumahnya kepada pemilik uang, yang selanjutnya pemilik modal akan memberikan sejumlah uang sebagaimana yang

disepakati dengan rumah yang digadaikan. Namun, dalam praktek gadai (*al-rahn*) di masyarakat sekarang ini seperti halnya gadai rumah yang mana rumah itu menjadi barang penjamin atau *marhun* diambil manfaatnya dengan disewakan lagi oleh *murtahin* kepada pihak lain, sehingga *murtahin* mendapatkan uang bukan hanya untuk pengganti pengelolaan *marhun* tersebut, akan tetapi *murtahin* menjadikan rumah tersebut sebagai mata pencaharian dari hasil sewa (ijarah) rumah tersebut. Fatwa DSN-MUI tersebut menjelaskan pemanfaatan *marhun* oleh *murtahin* diperbolehkan dengan adanya izin dari *rahin* dengan tidak mengurangi nilai *marhun* dan pemanfaatannya itu sekadar pengganti biaya pemeliharaan dan perawatannya bukan untuk pemanfaatan sebagai mata pencaharian uang. Sedangkan mengenai status hukum menyewakan rumah gadaian berdasarkan analisis fatwa DSN-MUI tersebut tidak sah, karena bahwa gadaian itu tidak boleh dimanfaatkan kecuali hanya untuk biaya perawatannya bukan untuk dijadikan mata pencaharian atau sebagai tambahan daripada jumlah uang pinjaman.

Dari kedua pendapat antara ulama madzhab dan fatwa DSN-MUI dapat dikompromikan bahwa di dalam pemanfaatan *marhun* atau barang jaminan gadai yaitu rumah tidak diperbolehkan karena *marhun* harus bersifat tetap tidak bertambah ataupun berkurang. Namun keduanya berpendapat boleh dimanfaatkan hanya untuk biaya perawatannya.

## **E. SIMPULAN**

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan pendapat ulama mazhab mengenai pemanfaatan *marhun* berupa rumah yang disewakan oleh *murtahin* kepada pihak lain sehingga *murtahin* mengambil manfaatnya, yaitu berupa penambahan penghasilan yang bukan untuk pembiayaan perawatan dari *marhun* itu sendiri, maka hukum menyewakan rumah gadaian tersebut itu tidak sah karena barang yang disewakan merupakan jaminan daripada akad gadai. Demikian pula berdasarkan analisis fatwa DSN-MUI Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tanggal 26 Juni 2002 tentang Rahn secara implisit menjelaskan status penyewaan rumah gadian itu tidak sah, karena jaminan (barang gadaian) berupa rumah itu tidak boleh dimanfaatkan kecuali hanya untuk biaya perawatannya bukan untuk dijadikan mata pencaharian atau sebagai tambahan daripada jumlah uang pinjaman.

## **F. DAFTAR PUSTAKA**

- Al-Jaziri, Abd al--Rahman. 2000. *Al-Fiqh Ala Al-Mazahib Al-Arbaah* (Terjemahan). Kairo: Dar Al-Fajar.
- Al-Kasani, Alauddin. *Badai' Ash Shanai' fi taqrib asy Shafii*. Juz IV. Saltanera Teknologi. 2009. *Kutubut Tis'ah, (Versi Lidwa Pusaka)*.
- Al-Zuhaili, Wabhah. 2008. *Al-Fiqh Al-Islam wa Adillatuhu* (Damaskus: Dar Al-Fikr).
- Ahmad, Idris. *Fiqh al-Syafi'iyah*. 1986. Jakarta: Karya Indah.

- Anshori, Abdul Gafur. 2005. *Gadai Syariah Di Indonesia*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press Anggota IKAPI.
- Departemen Agama RI. 2010. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Bandung: CV. Diponegoro.
- Ensiklopedi Hukum Islam. 1996. Jakarta: Ikhtiar Baru Van Hoeve.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tanggal 26 Juni 2002 tentang Ar-Rahn.
- Firdaus NH dkk, Muhammad. 2005. *Mengatasi Masalah dengan Pegadaian Syariah*. Jakarta: RENAISSAN.
- Ibn Manzur. 1999. *Lisan al-Arab*. Beirut: Muassah Tarikh al-Arabi.
- Rasjid, Sulaiman. 1994. *Fiqh Islam*. Bandung: Sinar Baru Algensindo.
- Sabiq, Sayyid. 2004. *Fiqhus Sunnah* (Terjemah : Nor Hasanuddin). Jakarta: Pena Pundi Aksara.
- Sholikul Hadi, Muhammad. 2003. *Pegadaian Syariah*. Jakarta: Salemba Diniyah.
- Suhendi, Suhendi. 2002. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sholikul Hadi, Muhammad. 2003. *Pegadaian Syariah*. Jakarta: Salemba Diniyah.
- Syafi'i, Rachmat. 2004. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia.

