

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Indonesia merupakan negara yang memiliki keberagaman yang sangat luas yang tercermin dari budaya adat istiadat bahasa daerah serta kehidupan sosial masyarakat yang berbeda di setiap wilayah. Keberagaman tersebut turut memengaruhi kebiasaan masyarakat dalam menjalankan aktivitas ekonomi untuk memenuhi kebutuhan hidup. Berbagai bentuk transaksi berkembang mengikuti kondisi dan kebiasaan yang berlaku di lingkungan masyarakat sehingga melahirkan praktik muamalah yang beragam. Perkembangan tersebut menunjukkan bahwa kegiatan ekonomi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan masyarakat dan terus mengalami perubahan seiring dengan meningkatnya kebutuhan serta dinamika kehidupan sosial.

Setiap transaksi yang dilakukan oleh masyarakat tidak cukup hanya didasarkan pada kesepakatan para pihak tetapi juga harus sesuai dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah yang mengedepankan kejujuran keadilan tanggung jawab dan kemaslahatan. Kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa masih terdapat praktik muamalah yang belum sepenuhnya memperhatikan ketentuan syariat sehingga berpotensi menimbulkan ketidakadilan maupun kerugian bagi salah satu pihak. Kondisi tersebut menunjukkan pentingnya Hukum Ekonomi Syariah sebagai pedoman dalam mengatur setiap aktivitas ekonomi agar seluruh transaksi yang dilakukan memiliki kepastian hukum serta tetap sejalan dengan nilai-nilai yang diajarkan dalam Islam.

Kebutuhan masyarakat terhadap dana untuk memenuhi berbagai keperluan hidup terus mengalami peningkatan. Kondisi tersebut mendorong sebagian masyarakat memilih jalan utang piutang sebagai salah satu solusi untuk memperoleh pembiayaan. Islam memperbolehkan praktik utang piutang karena mengandung nilai tolong-menolong dan saling membantu di antara sesama. Akad utang piutang tidak dimaksudkan sebagai sarana untuk memperoleh keuntungan bagi pihak yang memberikan pinjaman. Tujuan utamanya adalah memberikan

kemudahan kepada pihak yang sedang mengalami kesulitan ekonomi sehingga kebutuhan hidupnya dapat terpenuhi tanpa menimbulkan beban yang memberatkan.

Pelaksanaan utang piutang sering disertai dengan adanya jaminan sebagai bentuk perlindungan terhadap pemberi pinjaman. Keberadaan jaminan memberikan rasa aman karena dapat menjadi pegangan apabila pihak yang berutang belum mampu memenuhi kewajibannya sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Dalam Hukum Ekonomi Syariah bentuk jaminan tersebut dikenal dengan akad *rahn*. *Rahn* memberikan hak kepada penerima jaminan untuk menahan barang yang dijadikan jaminan sampai utang dilunasi. Hak tersebut tidak mengubah status kepemilikan barang karena pemilik tetap memiliki hak atas barang yang dijaminkan. Fungsi *rahn* hanya sebagai penguat atas adanya utang dan bukan sebagai sarana untuk mengalihkan kepemilikan maupun memperoleh keuntungan dari barang jaminan.

Rumah menjadi salah satu jenis harta yang sering dijadikan sebagai jaminan utang karena memiliki nilai ekonomi yang tinggi. Dalam praktik yang berkembang masyarakat biasanya menyerahkan sertifikat hak milik rumah sebagai bukti adanya jaminan atas pinjaman yang diterima. Penyerahan sertifikat tersebut tidak menyebabkan rumah berpindah kepemilikan kepada pihak pemberi pinjaman. Pemilik rumah tetap memiliki hak untuk menguasai menempati dan memanfaatkan rumah tersebut selama tidak ada ketentuan lain yang menyebabkan hak tersebut beralih. Kondisi ini menunjukkan bahwa penyerahan sertifikat sebagai jaminan hanya berfungsi untuk memberikan kepastian terhadap pelunasan utang.

Praktik *rahn* yang berkembang di tengah masyarakat tidak selalu dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Hukum Ekonomi Syariah. Sebagian masyarakat menerapkan kebiasaan yang lahir dari kesepakatan para pihak tanpa memahami batasan-batasan yang telah ditentukan dalam syariat. Keadaan tersebut dapat menimbulkan persoalan hukum ketika salah satu pihak memperoleh manfaat yang sebenarnya tidak menjadi tujuan dari akad *rahn*. Pelaksanaan transaksi yang tidak sesuai dengan prinsip syariat berpotensi menimbulkan ketidakadilan serta menghilangkan nilai tolong-menolong yang menjadi dasar dalam akad utang piutang.

Fenomena tersebut ditemukan dalam praktik utang piutang yang terjadi di Desa Gumelar Kecamatan Pelabuhanratu Kabupaten Sukabumi. Masyarakat yang membutuhkan dana menyerahkan sertifikat rumah sebagai jaminan kepada pihak pemberi pinjaman. Rumah yang dijadikan jaminan tetap ditempati oleh pemiliknya sebagaimana sebelum terjadinya akad *rahn*. Pihak pemberi pinjaman kemudian meminta sejumlah uang kepada pemilik rumah dengan alasan sebagai uang sewa selama utang belum dilunasi. Pembayaran tersebut dilakukan secara berkala dan menjadi syarat agar pemilik tetap dapat menghuni rumah yang secara hukum masih menjadi miliknya.

Praktik tersebut menimbulkan persoalan hukum karena rumah yang ditempati tetap berada dalam penguasaan pemiliknya. Penerima *rahn* hanya menerima sertifikat sebagai jaminan utang dan tidak menguasai maupun memanfaatkan rumah tersebut. Keadaan ini menimbulkan pertanyaan mengenai dasar hukum adanya kewajiban membayar uang sewa kepada penerima *rahn*. Persoalan tersebut perlu dikaji karena berkaitan dengan batas hak yang dimiliki oleh penerima jaminan dalam akad *rahn* menurut Hukum Ekonomi Syariah.¹

Akad *rahn* tidak hanya dikenal dalam ketentuan hukum Islam tetapi juga telah memperoleh pengaturan dalam hukum positif sebagai salah satu bentuk jaminan atas utang. Pengaturan mengenai *rahn* terdapat dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang menjelaskan bahwa *rahn* merupakan akad penyerahan barang sebagai jaminan untuk menjamin pelunasan utang. Barang yang dijadikan jaminan tetap menjadi milik pihak yang berutang sehingga hak kepemilikannya tidak beralih kepada penerima jaminan. Penerima jaminan hanya memiliki hak untuk menahan barang tersebut sampai kewajiban utang dipenuhi. Pengaturan tersebut menunjukkan bahwa tujuan utama akad *rahn* adalah memberikan perlindungan kepada pihak yang memberikan pinjaman tanpa menghilangkan hak kepemilikan pihak yang menjaminkan barangnya.²

¹ Maman Surahman dan Panji Adam, "Penerapan Prinsip Syariah Pada Akad Rahn Di Lembaga Pegadaian Syariah," Jurnal *Law and Justice* 2, no. 02 (2017), Hal.140.

² Murtila Karina Calvin Alief Junitama, Elvira Dwi Rahmawati, "Rahn (Gadai) Dalam Perspektif Fikihmuamalah, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Khes), Dan Hukum Perdata," Jurnal *Hukum Bisnis Islam* 12, no. 01 (2022), Hal.28.

Ketentuan mengenai rahn juga diperkuat dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*. Fatwa tersebut menjelaskan bahwa barang yang dijadikan sebagai jaminan tetap berada dalam kepemilikan *rahn*. Murtahin hanya diberikan hak untuk menahan barang jaminan sebagai bentuk kepastian atas pelunasan utang. Fatwa tersebut juga menegaskan bahwa *murtahin* tidak dibenarkan mengambil manfaat dari barang jaminan apabila manfaat tersebut muncul karena adanya hubungan utang piutang. Ketentuan ini bertujuan menjaga agar akad rahn tetap menjadi bentuk tolong-menolong dan tidak berubah menjadi sarana untuk memperoleh keuntungan dari pihak yang sedang membutuhkan bantuan.³

Kajian terhadap praktik tersebut menjadi penting karena Hukum Ekonomi Syariah memberikan batasan yang jelas mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam akad *rahn*. Penerima *rahn* memiliki hak untuk memperoleh jaminan atas pelunasan utang tetapi tidak memiliki hak untuk memperoleh keuntungan yang muncul akibat adanya hubungan utang piutang. Setiap tambahan manfaat yang diperoleh dari akad tersebut perlu dianalisis untuk mengetahui apakah masih sesuai dengan tujuan *rahn* atau justru bertentangan dengan prinsip syariat yang menghendaki keadilan dan keseimbangan dalam setiap transaksi.⁴

Konsep kemaslahatan juga menjadi bagian penting dalam menilai praktik tersebut. Hukum Ekonomi Syariah menghendaki agar setiap transaksi memberikan manfaat bagi seluruh pihak tanpa menimbulkan kerugian maupun tekanan kepada salah satu pihak. Masyarakat yang melakukan utang piutang umumnya berada dalam kondisi membutuhkan bantuan sehingga pelaksanaan akad seharusnya mampu memberikan kemudahan dan rasa aman. Praktik yang justru menambah beban ekonomi bagi pihak yang berutang perlu dikaji secara mendalam agar dapat diketahui kesesuaiannya dengan tujuan syariat dalam mewujudkan keadilan dan perlindungan terhadap harta.

³ Maman Surahman dan Panji Adam, "Penerapan Prinsip Syariah Pada Akad Rahn Di Lembaga Pegadaian Syariah," Jurnal *Law and Justice* 2, no. 02 (2017), Hal.135.

⁴ Yuyun Juwita Lestari, "Dasar Hukum Pegadaian Syariah Dalam Fatwa DSN-MUI," Jurnal Hukum Ekonomi Islam (JHEI) 5, no. 02 (2021), Hal.158.

Praktik sewa-menyewa rumah yang dijadikan sebagai objek jaminan utang masih menjadi fenomena yang menarik untuk diteliti karena masih dijumpai dalam kehidupan masyarakat. Praktik tersebut memunculkan persoalan hukum yang berkaitan dengan pembayaran uang sewa oleh pemilik rumah kepada penerima *rahn* meskipun rumah yang dijadikan jaminan tetap berada dalam penguasaan dan digunakan oleh pemiliknya. Kondisi tersebut memerlukan kajian yang lebih mendalam untuk mengetahui kedudukan hukumnya berdasarkan ketentuan Hukum Ekonomi Syariah. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai pelaksanaan akad *rahn* yang sesuai dengan prinsip syariat sehingga hak dan kewajiban para pihak dapat terlindungi serta nilai keadilan dan kemaslahatan dalam setiap transaksi dapat diwujudkan.

Fenomena yang terjadi di Desa Gumelar Kecamatan Pelabuhanratu Kabupaten Sukabumi menunjukkan adanya praktik yang menimbulkan perbedaan antara pelaksanaannya di masyarakat dengan ketentuan yang diatur dalam Hukum Ekonomi Syariah. Keadaan tersebut menjadi dasar bagi penulis untuk melakukan penelitian yang lebih mendalam mengenai status hukum praktik sewa-menyewa rumah yang dijadikan objek jaminan utang. Permasalahan tersebut mendorong penulis untuk melakukan penelitian dengan judul "Status Hukum Praktik Sewa-Menyewa Rumah yang Dijadikan Objek Jaminan Utang (*Rahn*) Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Desa Gumelar Kecamatan Pelabuhanratu Kabupaten Sukabumi)."

B. Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis merumuskan permasalahan dalam skripsi ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan sewa menyewa rumah yang menjadi objek jaminan dalam akad gadai di Desa Gumelar, Kecamatan Pelabuhanratu, Kabupaten Sukabumi?
2. Bagaimana status hukum praktik sewa-menyewa rumah yang dijadikan objek jaminan utang (*rahn*) menurut perspektif Hukum Ekonomi Syariah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian skripsi ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan sewa menyewa rumah yang menjadi objek jaminan dalam akad gadai di Desa Gumelar, Kecamatan Pelabuhanratu, Kabupaten Sukabumi; dan
2. Untuk mengetahui bagaimana status hukum praktik sewa-menyewa rumah yang dijadikan objek jaminan utang (*rahn*) menurut perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat bagi Masyarakat di Tempat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pemahaman kepada masyarakat Desa Gumelar Kecamatan Pelabuhanratu Kabupaten Sukabumi mengenai pelaksanaan akad rahn yang sesuai dengan ketentuan Hukum Ekonomi Syariah. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam transaksi utang piutang yang disertai jaminan sehingga masyarakat dapat memahami batasan-batasan yang ditetapkan dalam syariat Islam.

Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi masyarakat dalam melaksanakan transaksi yang sejenis agar setiap akad dilakukan secara adil transparan dan tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Pemahaman tersebut diharapkan mampu meningkatkan kesadaran masyarakat untuk menerapkan prinsip-prinsip syariat dalam setiap aktivitas muamalah sehingga tercipta hubungan hukum yang memberikan perlindungan dan kemaslahatan bagi semua pihak.

2. Manfaat Bagi Akademik

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah. Hasil penelitian dapat menjadi salah satu referensi ilmiah

bagi mahasiswa maupun peneliti yang memiliki ketertarikan untuk mengkaji praktik akad *rahn* yang berkembang di masyarakat. Penelitian ini juga diharapkan dapat memperkaya literatur mengenai status hukum praktik sewa-menyewa rumah yang dijadikan objek jaminan utang berdasarkan perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Temuan dalam penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan perbandingan bagi penelitian selanjutnya sehingga mampu mendorong lahirnya kajian-kajian baru mengenai penyelesaian persoalan muamalah yang berkembang di tengah masyarakat.

3. Manfaat Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan serta memperluas wawasan penulis mengenai penerapan akad *rahn* dalam praktik utang piutang yang terjadi di masyarakat. Proses penelitian ini juga menjadi sarana bagi penulis untuk memahami secara lebih mendalam ketentuan Hukum Ekonomi Syariah khususnya yang berkaitan dengan status hukum praktik sewa-menyewa rumah yang dijadikan objek jaminan utang. Penelitian ini memberikan pengalaman kepada penulis dalam melakukan penelitian ilmiah mulai dari proses pengumpulan data analisis permasalahan hingga penarikan kesimpulan berdasarkan teori dan ketentuan hukum yang berlaku. Pengalaman tersebut diharapkan dapat meningkatkan kemampuan penulis dalam berpikir kritis menyusun karya ilmiah serta menganalisis berbagai persoalan hukum ekonomi syariah yang berkembang di Masyarakat.

E. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya dengan objek atau topik yang berkaitan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Penelitian tersebut membantu penulis dalam melakukan perbandingan serta memahami berbagai sudut pandang yang relevan dengan topik yang dikaji. Dalam penelitian ini, penulis menelaah beberapa penelitian sebelumnya yang sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas. Adapun penelitian yang menjadi dasar dalam penelitian ini antara lain:

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Nurlailiyah Aidatus Sholihah (2024) yang berjudul “*Analisis Multiakad dalam Gadai Sawah Pendekatan Emik*” mengkaji praktik penggabungan beberapa akad dalam transaksi gadai sawah yang terjadi di masyarakat dengan menggunakan pendekatan emik, yaitu berdasarkan cara pandang masyarakat setempat. Hasil penelitian menunjukkan adanya penerapan multi akad, yaitu gabungan antara akad rahn dengan akad lain seperti ijarah atau maro. Pelaksanaannya ditentukan melalui kesepakatan terkait jumlah utang, jangka waktu, serta kondisi sawah yang dijadikan jaminan. Pengelolaan sawah juga berbeda-beda, ada yang dikerjakan oleh penerima gadai dan ada yang tetap dikelola oleh pemilik. Penelitian ini memiliki kesamaan dalam membahas multi akad dalam muamalah serta ditinjau dari hukum ekonomi syariah. Perbedaannya terletak pada objek kajian, di mana penelitian sebelumnya berfokus pada gadai sawah, sedangkan penelitian ini mengkaji sewa rumah sebagai jaminan gadai.⁵

Kedua, skripsi oleh Anin Safira Sari (2025) yang berjudul “*Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Dibayarkan Menggunakan Gabah (Studi Di Desa Sukaraja Nuban, Kecamatan Batanghari Nuban, Lampung Timur)*”. Hasil penelitian ini menekankan bahwa praktik sewa-menyewa lahan yang dilakukan oleh masyarakat setempat menggunakan sistem pembayaran hasil panen (gabah) telah memenuhi unsur-unsur kesepakatan dalam ijarah. Meskipun terdapat unsur ketidakpastian (*gharar*) pada jumlah gabah yang dihasilkan, namun hal tersebut dianggap sah menurut hukum ekonomi syariah karena sudah menjadi kearifan lokal atau kebiasaan (*urf*) yang tidak memberatkan salah satu pihak. Maka bisa dikatakan penelitian ini lebih fokus terhadap bagaimana keabsahan alat bayar dalam sewa-menyewa lahan pertanian serta dampaknya terhadap kesejahteraan para petani di pedesaan. Perbedaannya yaitu penelitian ini membahas tentang penggabungan akad gadai (rahn) dan sewa (ijarah) pada objek rumah tinggal.⁶

⁵ Nurlailiyah Aidatus Sholihah, “Analisis Multiakad Dalam Gadai Sawah Pendekatan Emik,” *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 10, no. 01 (2024).

⁶ Anin Safira Sari, “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Dibayarkan Menggunakan Gabah (Studi Di Desa Sukaraja Nuban, Kecamatan

Ketiga, penelitian yang dilakukan oleh Anisa Nurfahana dan Eficandra (2023) yang berjudul “*Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Di Atas Tanah Gadai*”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktik penyewaan ruko yang berdiri di atas tanah yang dijadikan jaminan gadai di sekitar Kampus 1 UIN Mahmud Yunus Batusangkar melibatkan tiga pihak, yakni pihak yang menggadaikan (*rahin*), pihak penerima gadai (*murtahin*), serta pihak penyewa. Dalam kajian fikih muamalah, pemanfaatan barang gadai oleh *murtahin* dengan cara menyewakannya kepada orang lain pada dasarnya tidak diperbolehkan apabila tidak mendapatkan izin dari *rahin*, karena secara prinsip kepemilikan barang gadai tetap berada pada *rahin*. Penelitian ini lebih menitikberatkan pada status hukum pengelolaan aset gadai yang dimanfaatkan secara komersial kepada pihak ketiga serta bagaimana pembagian hasil keuntungan dari pemanfaatan tersebut. Perbedaannya yaitu penelitian ini membahas praktik sewa menyewa rumah yang justru dilakukan oleh *rahin* sendiri kepada *murtahin* sebagai bentuk kompensasi atas penggunaan objek jaminan.⁷

Keempat, skripsi oleh Nita Saharani (2018) yang berjudul “*Tinjauan Hukum Ekonomi Syari’ah Terhadap Praktik Ijarah (Sewa Menyewa Tanah Di Desa Bumi Nabung Baru Kecamatan Bumi Nabung Kabupaten Lampung Tengah)*”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktik sewa menyewa lahan pertanian di Desa Bumi Nabung Baru dilaksanakan berdasarkan kesepakatan secara lisan yang dilandasi oleh kepercayaan antar masyarakat. Dalam perspektif hukum ekonomi syariah, praktik tersebut dianggap sah karena telah memenuhi rukun dan syarat akad ijarah, yaitu objek sewa yang jelas serta manfaat yang diperoleh tidak bertentangan dengan ketentuan syariat, meskipun kesepakatan tidak dibuat dalam bentuk tertulis. Dengan demikian, penelitian ini lebih menitikberatkan pada mekanisme pelaksanaan akad ijarah pada lahan pertanian di lingkungan pedesaan serta analisis keabsahannya berdasarkan prinsip-prinsip muamalah. Adapun perbedaannya, penelitian ini mengkaji praktik sewa menyewa rumah yang

Batanghari Nuban, Lampung Timur)” (Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2025), Hal.63.

⁷ Eficandra Anisa Nurfahana, “Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Di Atas Tanah Gadai,” *Jurnal Integrasi Ilmu Syariah (Jisrah)* 4, No. 3 (2023), Hal.346.

dijadikan sebagai objek jaminan gadai, yang di dalamnya terdapat penggabungan dua akad, yaitu rahn dan ijarah.⁸

Kelima, skripsi oleh Muhammad Aidil S (2024) yang berjudul “*Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pemanfaatan Gadai Sawah Tanpa Batas Waktu (Studi Kasus Kec. Sarjo Kab. Pasangkayu)*”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktik gadai sawah di masyarakat yang tidak disertai batas waktu pelunasan yang jelas dapat menimbulkan unsur ketidakpastian (*gharar*) serta berpotensi merugikan salah satu pihak. Dalam kajian hukum ekonomi syariah, pemanfaatan lahan sawah oleh penerima gadai (*murtahin*) secara berkelanjutan selama utang belum dilunasi dapat mengarah pada praktik yang menyerupai riba apabila hasil pengelolaan tidak diperhitungkan sebagai pengurang utang. Dengan demikian, penelitian ini lebih menitikberatkan pada ketentuan batas waktu dalam akad gadai serta keabsahan pemanfaatan barang jaminan dalam jangka panjang pada sektor pertanian. Perbedaannya yaitu penelitian ini mengkaji praktik sewa menyewa rumah yang dijadikan sebagai objek jaminan gadai, dengan fokus pada hubungan antara akad rahn dan ijarah sebagai bentuk kompensasi atas penggunaan aset oleh pihak penggadai.⁹

Penelitian saya yang berjudul Status Hukum Praktik Sewa-Menyewa Rumah Yang Dijadikan Objek Jaminan Utang (Rahn) Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Desa Gumelar Kecamatan Pelabuhanratu Kabupaten Sukabumi). Penelitian ini membahas praktik utang piutang yang menggunakan sertifikat rumah sebagai jaminan. Rumah yang dijadikan jaminan tetap ditempati oleh pemiliknya selama masa utang berlangsung. Pemilik rumah diwajibkan memberikan pembayaran setiap bulan kepada pihak pemberi pinjaman dengan alasan sebagai uang sewa. Keadaan tersebut menimbulkan persoalan karena rumah tetap dikuasai dan dimanfaatkan oleh pemiliknya. Pihak penerima *rahn* hanya memegang sertifikat rumah sebagai jaminan utang. Kondisi tersebut perlu

⁸ Nita Saharani, “Tinjauan Hukum Ekonomi Syari’ah Terhadap Praktik Ijarah (Sewa Menyewa Tanah Di Desa Bumi Nabung Baru Kecamatan Bumi Nabung Kabupaten Lampung Tengah)” (Institut Agama Islam Negeri (Iain) Metro, 2018), Hal.53.

⁹ Muhammad Aidil S, “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pemanfaatan Gadai Sawah Tanpa Batas Waktu (Studi Kasus Kec. Sarjo Kab. Pasangkayu)” (Institut Agama Islam Negeri Parepare, 2024), Hal.74-75.

dikaji untuk mengetahui kesesuaian praktik tersebut dengan ketentuan akad *rahn* dan *ijarah* dalam Hukum Ekonomi Syariah.

Penelitian ini berfokus pada pembahasan mengenai status hukum pembayaran uang sewa terhadap rumah yang dijadikan objek jaminan utang menurut perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Pembahasan dilakukan dengan melihat kesesuaian praktik tersebut terhadap ketentuan akad *rahn*, akad *ijarah*, prinsip keadilan, kemaslahatan, serta larangan mengambil manfaat dari hubungan utang piutang. Kajian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai batas hak dan kewajiban para pihak dalam akad *rahn* sekaligus memberikan gambaran mengenai kedudukan hukum praktik yang berkembang di masyarakat.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad *rahn* telah memenuhi rukun dan syarat sehingga dinyatakan sah. Kewajiban membayar uang sewa tidak memenuhi ketentuan akad *ijarah* karena tidak terdapat perpindahan manfaat atas rumah yang dijadikan jaminan. Tambahan pembayaran yang diterima oleh *murtahin* muncul akibat adanya hubungan utang piutang sehingga mengandung unsur riba dan tidak sesuai dengan prinsip Hukum Ekonomi Syariah.

Tabel 1. 1 Penelitian Terdahulu

No	Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Nurlailiyah Aidatus Sholihah	Analisis Multiakad dalam Gadai Sawah Pendekatan Emik	Penelitian ini memiliki kesamaan dalam membahas multi akad dalam muamalah serta ditinjau dari hukum ekonomi syariah.	Perbedaannya terletak pada objek kajian, di mana penelitian sebelumnya berfokus pada gadai sawah, sedangkan penelitian ini mengkaji sewa

				rumah sebagai jaminan gadai
2.	Anin Safira Sari	Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Multi Akad Pada Gadai Sawah (Studi Kasus Gampong Blang Mane Dua Meunasah, Kecamatan Simpang Mamplam, Kabupaten Bireuen)	Penelitian ini memiliki kesamaan dalam penggunaan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris (studi lapangan). Keduanya juga sama-sama mengkaji praktik sewa menyewa (<i>ijarah</i>) yang terjadi di masyarakat pedesaan berdasarkan sudut pandang Hukum Ekonomi Syariah.	Perbedaan yang sangat mendasar terletak pada objek dan skema transaksinya. Penelitian Anin Safira Sari berfokus pada sewa menyewa lahan pertanian dengan alat bayar berupa hasil panen (gabah), sedangkan penelitian ini berfokus pada rumah yang menjadi objek jaminan gadai (<i>rahn</i>) namun disewakan kembali kepada pemiliknya. Selain itu, penelitian ini melibatkan

				analisis <i>multi akad (rahn dan ijarah)</i>, sementara penelitian sebelumnya fokus pada keabsahan alat bayar dalam <i>ijarah</i>.
3.	Anisa Nurfahana dan Eficandra	Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Di Atas Tanah Gadai.	Persamaan penelitian ini terletak pada penggunaan metode kualitatif (studi lapangan) dan fokus kajiannya yang membahas mengenai interaksi antara akad gadai (<i>rahn</i>) dan sewa menyewa (<i>ijarah</i>) pada objek benda tidak bergerak (tanah/bangunan).	Perbedaan yang jelas terlihat pada subjek penyewanya. Penelitian terdahulu membahas aset gadai yang disewakan kepada pihak ketiga (orang lain), sedangkan penelitian ini membahas aset gadai yang disewakan kembali kepada pemilik asalnya. Selain itu, objek pada

				penelitian terdahulu berupa ruko komersial, sementara penelitian ini berupa rumah tinggal.
4.	Nita Saharani	Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Terhadap Praktik Ijarah (Sewa Menyewa Tanah Di Desa Bumi Nabung Baru Kecamatan Bumi Nabung Kabupaten Lampung Tengah).	Persamaannya terletak pada penggunaan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan lapangan (<i>field research</i>). Selain itu, keduanya sama-sama mengkaji praktik <i>ijarah</i> (sewa menyewa) di lingkungan masyarakat pedesaan berdasarkan perspektif Hukum Ekonomi Syariah.	Perbedaan yang mendasar terletak pada objek dan konteks transaksinya. Penelitian Nita Saharani fokus pada sewa menyewa lahan pertanian murni, sedangkan penelitian ini mengkaji sewa rumah yang statusnya sedang menjadi jaminan gadai. Penelitian ini juga lebih kompleks karena

				menganalisis keterkaitan antara akad <i>rahn</i> dan <i>ijarah</i> dalam satu transaksi.
5.	Muhammad Aidil S	Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pemanfaatan Gadai Sawah Tanpa Batas Waktu (Studi Kasus Kec. Sarjo Kab. Pasangkayu)	Persamaannya terletak pada metode penelitian kualitatif deskriptif dengan jenis penelitian lapangan (<i>field research</i>). Keduanya juga sama-sama meneliti praktik gadai (<i>rahn</i>) di masyarakat dan meninjaunya berdasarkan prinsip Hukum Ekonomi Syariah.	Perbedaan yang paling terlihat terletak pada objek kajian serta permasalahan hukumnya. Penelitian sebelumnya menyoroti potensi masalah dari pemanfaatan gadai sawah yang tidak memiliki ketentuan waktu pelunasan yang jelas, sedangkan penelitian ini mengkaji rumah yang dijadikan

				jaminan gadai kemudian disewakan kembali kepada pihak pemilikanya dengan penetapan biaya sewa secara bulanan yang bersifat tetap.
--	--	--	--	---

F. Kerangka Berpikir

Praktik sewa menyewa terhadap rumah yang dijadikan sebagai objek jaminan utang (*rahn*) di Desa Gumelar Kecamatan Pelabuhanratu Kabupaten Sukabumi merupakan bentuk transaksi yang menggabungkan dua akad dalam satu hubungan hukum. Pelaksanaan transaksi tersebut memerlukan analisis berdasarkan ketentuan Hukum Ekonomi Syariah untuk menilai kesesuaian antara akad *rahn* dan akad *ijarah*. Penilaian dilakukan dengan mengkaji terpenuhinya rukun dan syarat pada masing-masing akad sehingga dapat ditentukan status hukum serta keabsahan praktik tersebut menurut syariat Islam.

Landasan utama mengenai pelaksanaan akad terdapat dalam Al-Qur'an Surat Al-Maidah ayat 1.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ ٱلْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتَنَّى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلَّى الصَّيْدِ وَأَنتُمْ حُرْمٌ إِنَّ ٱللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya : Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji! Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.

Ayat tersebut memerintahkan setiap orang beriman untuk memenuhi setiap akad yang telah disepakati.¹⁰ Ketentuan ini menjadi dasar bahwa setiap transaksi muamalah bersifat mengikat selama tidak bertentangan dengan syariat. Praktik pinjam meminjam dengan jaminan sertifikat rumah serta pembayaran sewa rumah di Desa Gumelar harus berpedoman pada prinsip tersebut.

Hukum Islam memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk mengembangkan berbagai bentuk transaksi muamalah. Ketentuan ini didasarkan pada kaidah fikih yang menyatakan bahwa hukum asal muamalah adalah boleh sampai terdapat dalil yang melarangnya. Penggabungan akad jaminan utang dengan akad sewa rumah di Desa Gumelar lahir sebagai bentuk kerja sama antarwarga. Kebolehan tersebut tetap dibatasi oleh ketentuan syariat sehingga tidak boleh mengandung unsur yang diharamkan.

Penggabungan dua akad atau lebih dalam satu transaksi dikenal sebagai *al-uqud al-murakkabah* atau multi akad. Bentuk transaksi tersebut harus dinilai berdasarkan prinsip fikih muamalah. Hukum Islam melarang praktik yang secara lahir tampak sah tetapi pada hakikatnya mengandung unsur eksploitasi terhadap utang. Larangan tersebut dijelaskan dalam hadits Nabi yang melarang penggabungan akad pinjaman (*qardh*) dengan akad komersial apabila menghasilkan keuntungan bagi pihak pemberi pinjaman.¹¹

Permasalahan muncul ketika debitur menyerahkan sertifikat rumah sebagai jaminan utang tetapi tetap menempati rumah tersebut dengan kewajiban membayar uang sewa setiap bulan kepada kreditur. Keadaan ini menimbulkan ketidakjelasan mengenai hak pemanfaatan rumah karena kepemilikan tidak berpindah sedangkan penggunaan rumah dikenai biaya. Kondisi tersebut berpotensi mengurangi prinsip keadilan dalam transaksi muamalah. Penilaian hukum diperlukan untuk mengetahui

¹⁰ Muhammad Ardi, "Asas-Asas Perjanjian (Akad), Hukum Kontrak Syariah Dalam Penerapan Salam Dan Istisna," *Jurnal Hukum Diktum* 14, No. 2 (2016), Hal.266.

¹¹ Arridho Abduh; Asmuni; Tuti Anggraini, "Konsep Multiakad Dalam Fatwa DSN-MUI: Sebuah Inovasi Dalam Praktik Keuangan Syariah Di Indonesia," *Keagamaan, Kutubkhanah: Jurnal Penelitian Sosial* 23, no. 01 (2023), Hal.135.

keabsahan pembayaran sewa sebesar Rp500.000 setiap bulan atas pemanfaatan objek gadai (*marhun*).

Fatwa DSN-MUI Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn menjadi dasar dalam menentukan status hukum rumah yang dijadikan jaminan. Fatwa tersebut menegaskan bahwa kepemilikan barang gadai tetap berada pada pihak yang berutang (*rahin*). Penerima gadai (*murtahin*) hanya berhak menahan barang sebagai jaminan pelunasan utang.¹² Hak untuk memperoleh manfaat ekonomi dari rumah tersebut tetap berada pada pemilik sehingga penerima gadai tidak berwenang menyewakannya demi memperoleh keuntungan.¹³

Keabsahan akad sewa atas rumah yang menjadi objek jaminan juga dikaji berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah. Suatu akad sewa dinilai sah apabila memenuhi seluruh rukun dan syarat yang telah ditentukan. Objek sewa harus jelas dan penyewa bukan merupakan pemilik barang. Praktik di Desa Gumelar menunjukkan bahwa penyewa adalah pemilik sah rumah tersebut. Kreditur yang menerima pembayaran sewa tidak mempunyai hak kepemilikan atas rumah sehingga akad *ijarah* yang dilakukan berpotensi tidak memenuhi ketentuan syariah.¹⁴

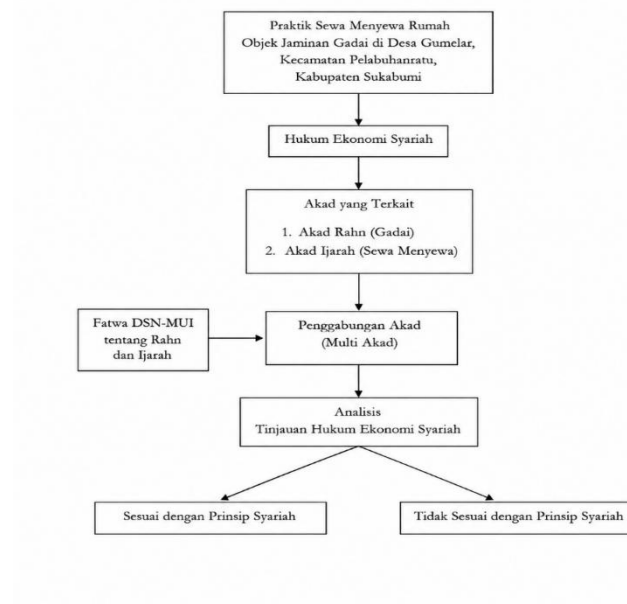
Hukum Ekonomi Syariah melarang setiap tambahan manfaat yang dipersyaratkan dalam transaksi pinjaman karena termasuk bentuk riba. Kaidah fikih menyatakan bahwa setiap pinjaman yang menghasilkan keuntungan bagi pemberi pinjaman termasuk kategori riba. Pembayaran uang sewa kepada penerima jaminan berpotensi menjadi keuntungan yang berasal dari akad utang. Akad sewa tersebut tidak dapat dibenarkan apabila terbukti menjadi syarat untuk memperoleh pinjaman.

¹² Lamtana; Vemmy Mayditri, "Penerapan Prinsip Syariah Pada Akad Rahn Di Lembaga Pegadaian Syariah (Studi Gadai Syariah Berbagi Berkah Samarinda)," *Jurnal Pendidikan Dan Kewirausahaan* 10, no. 02 (2022), Hal.426–27.

¹³ Ihyannisak Zain; Syahrizal Abbas; Zahratul Idami, "Klausula Akad Rahn Dari Perspektif Hukum Islam Dan Urgensi Notaris Dalam Penyusunannya," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 26, No. 02 (2019), Hal.417.

¹⁴ Sakti, Lanang, and Nadhira Wahyu Adityarani. "Tinjauan hukum penerapan akad ijarah dan inovasi dari akad ijarah dalam perkembangan ekonomi syariah di Indonesia." *Jurnal Fundamental Justice* (2020), Hal.39-50

Penentuan status hukum akad sewa rumah yang menjadi objek jaminan utang dilakukan berdasarkan prinsip syariat Islam agar terhindar dari praktik yang mengandung riba. Kajian terhadap penggabungan akad *rahn* dan *ijarah* memberikan batasan mengenai pemanfaatan barang yang dijadikan jaminan. Hasil penelitian diharapkan menjadi pedoman dalam pelaksanaan transaksi muamalah yang adil sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.



Gambar 1. 1 Kerangka Berpikir