

HAK-HAK ATAS TANAH MENURUT HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA

Oleh :

Dr. Hj. Nurhayati A, SH, M.Hum

Dosen Kopertis wil. I Medan, DPK. Universitas Dharmawangsa

ABSTRAKSI

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada dilangit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Sebagai pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) kemudian Allah SWT memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Asal usul kepemilikan (aslul milki) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tidak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasarruf) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT. Konsekuensi yuridisnya, maka setiap kebijakan dibidang pertanahan hendaklah dilaksanakan dengan mengaplikasikan hukum-hukum Allah SWT kedalam kebijakan tersebut.

Tanah merupakan salah satu faktor produksi penting yang harus dimanfaatkan secara optimal. Setiap jenis tanah selain mempunyai zat yakni tanah, yaitu tanah itu sendiri, juga mempunyai manfaat tertentu misalnya untuk pertanian, perumahan atau industri. Islam memperbolehkan seseorang memiliki tanah memanfaatkannya. Kalau dicermati *nas-nas syara'* yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, maka ditemukan ketentuan hukum tentang tanah berbeda dengan kepemilikan benda-benda lainnya. Di dalam al-Quran sebagai sumber hukum Islam banyak ditemukan ayat-ayat yang berbicara tentang bumi/tanah sebagai karunia Allah Swt kepada manusia.

Ada tiga kata yang disebutkan Allah Swt tentang tanah di dalam Alquran, di samping kata *al-ardhun* (الارض) kata yang juga banyak disinggung adalah *al-thin* (الطين) kemudian kata *al-turab* (التراب) yang jika diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia berarti tanah. Hal ini ditunjukkan dengan banyaknya kata-kata *al-ard* (} الأرض diungkap oleh al-Quran, antara lain QS. *Al-Nahl*: 16/52-65-73-77, seperti yang terdapat di dalam QS. *Al-Nahl*: 16/65:

وَاللَّهُ أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِقَوْمٍ يَسْمَعُونَ⁴⁶

Artinya: “Dan Allah menurunkan dari langit air (hujan) dan dengan air itu dihidupkan-Nya bumi (al-ard) sesudah matinya. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda (kebesaran Tuhan) yang orang-orang yang mendengarkan (pelajaran)”.

Kata-kata *al-thin* (الطين) terdapat dalam QS. *Ali-Imran*: 3/49, *Al-Maidah*:5/110, *Al-An'am*: 6/2, *Al-A'raf*: 7/12, sebenarnya masih banyak lagi dalam al-Quran kata-kata *al-thin* (الطين). Salah satunya yang terdapat dalam QS. *Ali-Imran*: 3/49:

وَرَسُولًا إِلَىٰ بَنِي إِسْرَائِيلَ أَنِّي قَدْ جِئْتُكُمْ بِآيَةٍ مِنْ رَبِّكُمْ أَنِّي أَخْلُقُ لَكُمْ مِنَ الطِّينِ كَهَيْئَةِ الطَّيْرِ فَأَنْفُخُ فِيهِ فَيَكُونُ طَيْرًا بِإِذْنِ اللَّهِ وَأُبْرِئُ الْأَكْمَةَ وَالْأَبْرَصَ وَأُحْيِي الْمَوْتَىٰ بِإِذْنِ اللَّهِ ...⁴⁷

Artinya: “dan (sebagai) Rasul kepada Bani Israil (yang berkata kepada mereka):”Sesungguhnya aku telah datang kepadamu dengan membawa sesuatu tanda (mukjizat) dari Tuhanmu, Yaitu aku membuat untuk kamu dari tanah berbentuk burung; kemudian aku meniupnya, Maka ia menjadi seekor burung dengan seizin Allah...”

Kata-kata *al-turab* (التراب) terdapat dalam QS. *Al-Baqarah*: 2/264, *Ali-Imran*: 3/59, *Al-Kahfi*: 18/37, *Al-Hajj*: 22/35. dalam al-Quran masih banyak lagi Kata-kata *al-turab* (التراب). Misalnya QS. *Al-Baqarah*: 2/264.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تُبْطِلُوا صَدَقَاتِكُمْ بِالْمَنِّ وَالْأَذَىٰ كَالَّذِي يُثَقِّفُ مَالَهُ رِئَاءَ النَّاسِ وَلَا يُؤْمِنُ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ فَمَثَلُهُ كَمَثَلِ صَفْوَانٍ عَلَيْهِ تُرَابٌ فَأَصَابَهُ وَابِلٌ فَتَرَكَهُ صَلْدًا لَا يَقْدِرُونَ عَلَىٰ شَيْءٍ مِمَّا كَسَبُوا وَاللَّهُ لَا يَهْدِي الْقَوْمَ الْكَافِرِينَ⁴⁸ (٢٦٤)

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu menghilangkan (pahala) sedekahmu dengan menyebut-nyebutnya dan menyakiti (perasaan si penerima), seperti orang yang menafkahkan hartanya karena riya kepada manusia dan Dia tidak beriman kepada Allah dan hari kemudian. Maka perumpamaan orang itu seperti batu licin yang di atasnya ada tanah, kemudian batu itu ditimpa hujan lebat, lalu menjadilah Dia bersih (tidak bertanah). mereka tidak menguasai sesuatupun dari apa yang mereka usahakan; dan Allah tidak memberi petunjuk kepada orang-orang yang kafir.

⁴⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahannya dengan transliterasi*, (Semarang: PT. Karya Toha Putra,t.t). h.523.

⁴⁷ Agama RI, *Al-Qur'an*, h. 102-103.

⁴⁸ *Ibid*, Agama RI, *Al-Qur'an* h. 82-83.

Menurut Al- Raghib al-Ashfahani dfinisi “tanah” yaitu: ”dengan sesuatu yang rendah atau di bawah (kebalikan dari sesuatu yang tinggi, misal: langit); sesuatu yang bisa menumbuhkan sesuatu yang lain atau sesuatu yang bisa menyuburkan sesuatu.⁴⁹ Dfinisi serupa juga dikemukakan oleh Fairuz Abadi dalam *Al-Qamus Al-Muhith*⁵⁰ Abdurrahman memberikan definisi tanah yaitu “tempat bermukim bagi ummat manusia disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani”.⁵¹ Boedi Harsono memberikan defenisi tentang tanah yaitu “adapun permukaan bumi itu disebut tanah, dalam penggunaannya meliputi juga tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar hal itu diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan tanah tersebut”.⁵² K. Wancik Saleh berpendapat, yang dimaksud dengan tanah adalah hanya “permukaan bumi”,⁵³ jadi merupakan sebagian dari pada bumi.

Releigh Barlowe Mengibaratkan tanah sebagai sepotong intan (batu permata) yang mempunyai banyak sisi, adakalanya tanah dipandang sebagai ruang, alam, faktor produksi, barang-barang konsumsi, milik, dan modal. Di samping itu ada juga yang memandang tanah sebagai benda yang berkaitan dengan Tuhan (sang pencipta), berkaitan dengan masyarakat yang menimbulkan pandangan bahwa tanah sebagai kosmos, dan pandangan bahwa tanah adalah sebagai tabungan (*saving*) serta menjadikan tanah sebagai asset (kekayaan).⁵⁴

Dari rangkaian pengertian di atas maka definisi operasional akan tanah yaitu permukaan bumi yang dijadikan sebagai tempat tinggal dan tempat mencari nafkah bagi ummat manusia. Kepemilikan lahan di dalam Islam sangat tergantung dengan status tanah yang bersangkutan apakah tanah yang diperoleh karena penaklukan atau tidak. Kepemilikan atas tanah juga tergantung dengan status pemanfaatannya apakah untuk pertanian atau untuk selain pertanian. Juga status lahan tersebut apakah tanah yang mati ataukah tanah yang sudah pernah dihidupkan. Serta tanah tersebut apakah dimiliki oleh individu ataukah oleh Negara.

⁴⁹ Al-Raghib Al-Ashfahani, *Al-Mu'jam Al-Mufradat li Al-Fazh Al-Qur'an*, (Beirut: Dar Al-Kutub Al-'Ilmiyyah, 2004), h. 22-23.

⁵⁰ Muhammad ibn Ya'qub Fairuz Abadi, *Al-Qamus Al-Muhith*, (Beirut: Dar Al-Kutub Al-'Ilmiyyah, 2004), h. 658..

⁵¹ Abdurrahman, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, (Bandung,: Citra Aditya Bakti, 1994), h. 25.

⁵² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Bagian I*, (Jakarta: Djambatan 1975), jilid I, h. 5.

⁵³ Saleh, K. Wancik, *Hak Anda Atas Tanah*, , (Jakarta: Ghalia Indonesia 1977), h. 10.

⁵⁴ Releigh Barlowe, *Land Resource Economics: The Economics of Real Estate*, (New Jersey: Prentice-Hall Inc, 1978), h. 10.

Dengan menelaah hukum-hukum yang berkaitan dengan masalah tanah di dalam Islam akan ditemukan bahwa hukum-hukum tersebut ditetapkan agar tanah yang ada dapat dimanfaatkan secara optimal bagi kepentingan rakyat atau masyarakat keseluruhan, serta dalam rangka menjamin tercapainya tujuan politik ekonomi Islam yakni adanya jaminan kebutuhan pokok bagi setiap anggota masyarakat sekaligus menjamin adanya peluang untuk memenuhi kebutuhan pelengkap (sekunder dan tersier) masyarakat. Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai “hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaan (*tasarruf*), dan pendistribusian (*tauzi*) tanah”.⁵⁵ Pengakuan Islam terhadap kepemilikan tanah, menyebabkan pemilik tanah memiliki hak-hak atas tanah yaitu:

- 1) *Al-Milkiyah* (الملكية) = Hak Milik.
- 2) *Ijarah* (اجاره) = Hak Sewa.
- 3) *Muzara'ah* (مزارعه) = Hak Pakai - Hak Bagi Hasil.
- 4) *Ihya' al-mawat* (احياء الموات) = Membuka Tanah
- 5) *Rahn* (الرهن) = Hak Gadai Atas Tanah

- 1) *Al-Milkiyah* (الملكية) = Hak Milik.

Hukum Islam mengakui adanya hak kepemilikan manusia, meskipun hak itu hanya terbatas pada legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan *syari'* (Allah) sebagai pemilik sebenarnya. Sebagaimana yang tercantum dalam QS. *Al-Imran*: 3/109. QS. *Al-Ma'idah*: 5/17.

QS. *Al-Ma'idah*: 5/120

لِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَمَا فِيهِنَّ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ (١٢٠)

Artinya: “Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu”.

Allah memberikan hak dan wewenang kepada manusia untuk memiliki, mengelola dan memanfaatkan seluruh benda yang ada termasuk di dalamnya bumi dan segala isinya adalah karunia Allah Swt. Konsep hak milik atau kepemilikan dalam Islam, dalam terma fikih sering disebut sebagai *milkiyah*. Kata *al-Milkiyah* berasal dari “ملك” atau “يملك” yang mempunyai arti “adanya hubungan antara orang

⁵⁵ Jamaluddin Mahasari, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, (Yogyakarta: Gama Media, 2008), h.39.

⁵⁶ Agama RI, *Al-Qur'an*, h. 1196-1197.

dengan harta yang ditetapkan oleh *syara'*, sehingga ia dapat bertindak dan memanfaatkan harta itu sesuai dengan kehendaknya".⁵⁷ Menurut etimologi "hak milik" berasal dari kata "hak dan milik". "Hak adalah menetapkan sesuatu dan memastikannya".⁵⁸

Sedangkan menurut hukum Islam hak milik ada dua macam ;

- a) *al-Milk al-tam* (المالك التام)
- b) *al-Milk al-Naqis* (المالك الناقص)

a). *al-Milk al-tam*

Milk tam ialah hak yang meliputi 'ain (zat) benda dan manfaat benda itu sekaligus, dengan demikian *milkut tam* memiliki suatu benda dan sekaligus mendapatkan manfaatnya. Bentuk kepemilikan ini dikategorikan sebagai pemilikan sempurna (*al-milk al-tam*), karena pemiliknya memiliki otoritas untuk menguasai materi (benda) dan manfaatnya sekaligus. Pemilikan ini tidak dibatasi oleh waktu dan tidak dapat digugurkan hak miliknya oleh orang lain.

b). *al-Milk al-Naqis* (المالك الناقص)

Milk naqis ialah "seseorang hanya memiliki bendanya saja, tetapi manfaatnya diserahkan kepada orang lain atau sebaliknya, seseorang hanya memiliki hak memanfaatkan suatu benda, sedangkan hak miliknya dikuasai oleh orang lain".⁵⁹

2) *Ijarah* (اجاره) = Hak Sewa.

Menurut pengertian *syara'* (hukum Islam) sewa menyewa dinamakan *al-ijarah*, "secara etimologis, kata *ijarah* berasal dari kata *ajru* yang berarti "iwad" pengganti. Oleh karena itu, "sawab" pahala disebut juga dengan *ajr* "upah". Pengidentikan dengan *ujrah* (ganti) karena Allah mengganti ketaatan dan kesabaran seorang hamba dengan imbalan".⁶⁰ Sebagaimana yang dikemukakan dalam QS. *Al-Kahfi*:18/77.

⁵⁷ Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuh*, (Damsyik: Dar Al-Fikr 1989), Juz V, h. 489.

⁵⁸ Louis Ma'luf, *Al-Munjid fi Al-Lughah wa Al-'Alam*, (Beirut: Dar al-Masyriq 1986) h. 144.

⁵⁹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama 2000), h. 34-35.

⁶⁰ Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, (Riyadh: Maktabah Al-Riyadh Al-Haditsah t.t) Jilid 5, h. 432-433.

فَأُطْلِقَا حَتَّى إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَفْعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّقُوا لَهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ
شِئْتُمْ لَأَخَذْتُمْ عَلَيْهِ أَجْرًا (٧٧) ⁶¹

Artinya: Maka keduanya berjalan, hingga tatkala keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka minta dijamu kepada penduduk negeri itu, tetapi penduduk negeri itu tidak mau menjamu mereka, kemudian keduanya mendapatkan dalam negeri itu dinding rumah yang hampir roboh, maka Khidir menegakkan dinding itu. Musa berkata "jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu.

Ijarah (sewa) disahkan syari 'at berdasarkan al-Quran.

Dalil QS. Az-Zhukhfuf: 43/32, QS. At- Talaq: 65/ 6, QS. Al-Qasas: 28/26-27, QS. Al-Baqarah: 2/233

...فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ
عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ (٢٣٣) ⁶²

Artinya: "Dan jika ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan".

Ijarah (sewa) disahkan syari 'at berdasarkan Sunnah:

a) Riwayat Ibnu Majah, Rasulullah bersabda:

عن عبد الله بن عمر قال قال رسول الله صلى الله عليه وسلم أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه ⁶³

Artinya: "Berikan upah buruh (orang sewaan) sebelum keringatnya kering."

b) Ahmad Abu Dawud, dan an-Nasa'i meriwayatkan dari Said bin Abi Waqqash r.a yang berkata:

كنا نكري الارض بما على السواقي من الزرع فنهى رسول الله ﷺ عن ذلك وامرنا ان نكريها بذهب او ورق ⁶⁴

Artinya: "Dahulu kami menyewa tanah dengan bayaran tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang praktik tersebut dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak."

Dibolehkan menyewa tanah untuk bertani dengan pembayaran uang atau makanan dan lain-lainnya yang dikategorikan sebagai harta. "Manfaat dalam aqad

⁶¹ Agama RI, *Al-Qur'an*, h. 578.

⁶² *Ibid*, Agama RI, *Al-Qur'an* h. 70.

⁶³ Abu 'Abdillah Muhammad bin Yazid *Sunan Ibnu Majah* (Beirut: Dar al-Ihya', t,t), h. 817.

⁶⁴ Abu 'Abdillah Muhammad bin Isma'il Al-Bukhari, *Shahih Bukhari*, (Beirut: Dar Ibnu Katsir, 2002), h. 559.

sewa-menyewa merupakan *ma'qud'alaihnya* (objek transaksinya) dan terjadi pemindahan atau penguasaan, sebagaimana transaksi pemindahan hak lainnya”.⁶⁵ “Penguasaan manfaat pada sewa-menyewa dapat beralih pada penyewanya setelah manfaat itu ditukar dengan imbalan, dengan demikian manfaat dari suatu benda harus dapat diserahkan”.⁶⁶

Kriteria ini dimaksudkan agar dalam kontrak sewa-menyewa jangan terjadi sewa-menyewa suatu benda yang statusnya tidak jelas, seperti benda yang masih dipersengketakan, atau benda yang sedang dirampas oleh pihak ke tiga dan lain-lain sebagainya. Jika hal-hal seperti ini dilakukan juga maka dapat menimbulkan kerugian bagi pihak penyewa karena pihak penyewa tidak dapat menguasai benda yang disewanya tersebut sehingga tidak dapat diambil manfaatnya. Oleh karena itu pihak penyewa hanya boleh menyewa sesuatu benda yang bermanfaat ketika dalam penguasaannya. Selanjutnya para ulama fikih juga sepakat bahwa “di samping memanfaatkan sendiri, penyewa juga boleh menyewakan benda itu kepada orang lain selama penyewa kedua ini memanfaatkannya sebagaimana hak manfaat yang dikuasai oleh penyewa pertama”.⁶⁷

3) *Muzara'ah* (مزارعة) = Hak Pakai - Hak Bagi Hasil.

Secara etimologis, *muzara'ah* adalah “akad transaksi pengolahan tanah atas apa yang dihasilkannya”.⁶⁸ Maksudnya adalah “suatu kesepakatan antara empunya tanah dengan yang mengerjakan tanah (petani) dengan perjanjian pemberian hasil atau bagi hasil setengah atau sepertiga, atau lebih tinggi atau lebih rendah, disesuaikan dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Jika sebuah kebun dipersewakan dengan cara yang sama, disebut *Musaqat* (مساواة)”.⁶⁹

Zira'ah merupakan salah satu bentuk kerja sama antara pekerja (buruh) dan pemilik tanah. Dalam kehidupan masyarakat banyak mereka-mereka tidak mempunyai atau memiliki tanah tapi mereka mempunyai keahlian dalam pengolahan tanah atau sebaliknya banyak pemilik tanah yang tidak punya kesempatan atau

⁶⁵ Salam Madkhur, *'Aqd Al-Ijar fi Al-Fiqh al-Islamy Al-Maqarran*, (Kairo: Dar Al-Nahdat Al-Arabiyyah 1984) h. 15.

⁶⁶ Karena bila manfaat tidak ditukar dengan imbalan maka akan menjadi pinjam meminjam, lihat Abi Thaib Shadiq ibn Hasan, *Al-Raudhah Al-Nadiyah Syarah Al-Durar Al-Bahiyyah*, (Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah 1990) juz II, h. 85.

⁶⁷ Imam Al-Nawawi, *Al-Majmu' Al-Syarh Al-Muhazzab*, (Beirut: Dar Al-Fikr 1974). Jilid IV, h. 236. Haroen, *Fiqh Muamalah*, h. 26.

⁶⁸ Sabiq, *Fiqh As-Sunnah*, (Mesir: Dar al-Fikr 1983), h. 195.

⁶⁹ Rahman, Afzalur, *Doktrin Ekonomi Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: PT, Dana Bhakti Wakaf, 1995) Jilid 2. h. 260.

kemampuan untuk mengolah tanah-tanah mereka. Islam mensyariatkan *zira'ah* sebagai upaya mempertemukan kepentingan dua belah pihak.

Praktek *muzara'ah* model tersebut pernah dilakukan Rasulullah dan para sahabat setelahnya. Bukhari dan Muslim meriwayatkan dari Ibnu Abbas bahwa Rasulullah Saw mempekerjakan penduduk Khaibar dengan upah sebagian dari biji-bijian dan buah-buahan yang bisa dihasilkan tanah Khaibar. Praktek *muzara'ah* ini juga dilakukan oleh istri-istri Nabi Muhammad Saw dan hampir seluruh penduduk Madinah melakukan praktek tersebut, dan hal ini telah menjadi suatu teradisi yang tidak dapat dihapuskan begitu saja dan hal ini juga dilakukan oleh khalifah-khalifah sesudahnya, para sahabat sepakat melakukannya dan tidak seorangpun yang tidak turut serta melakukannya, jadi tradisi ini tidak mungkin dihapuskan. Umar bin Khattab ra pernah melakukan *muzara'ah* dengan penduduk Najran yang pemiliknya diusir dengan persyaratan jika besi, sapi dan benih berasal dari Umar maka bagi Umar dua pertiga dan bagi penduduk Najran sepertiga, tetapi jika besi, sapi dan benih berasal dari Najran maka bagian mereka seperdua dan bagi Umar seperdua.⁷⁰

Adapun unsur produksi dalam *muzara'ah* adalah lahan pertanian, pekerja (*muzari'*) dan modal, dimana kadang pekerja bekerja sendiri dan tidak ada yang membantunya. Dalam hal ini pekerja tersebut lebih mirip buruh, namun terkadang *muzari'* bekerja dengan dibantu hamba sahaya yang bekerja dibawah pengawasannya, dalam hal ini ia lebih mirip dengan manajer.

4) *Ihya' al-mawat* (احياء الموات) = Membuka Tanah

Hukum Islam mengenal lembaga tanah terlantar dengan istilah "*ihya' al-mawat*" (membuka tanah) "lahan mati dan belum pernah ditanami sehingga tanah tersebut dapat memberikan manfaat untuk tempat tinggal, bercocok tanam".⁷¹ Hak membuka tanah dalam Islam disebut *ihya' maut* atau *ihya' al-mawat* yaitu menghidupkan tanah yang mati atau tanah kosong yang belum pernah dibangun dan diatur sehingga tanah itu dapat dimanfaatkan untuk ditempati atau dikelola dan lain sebagainya. Dalam Alquran, seperti yang terdapat di dalam QS. *An-Nahl*: 16/ 65, QS. *Al-Jasiah*; 45/5. QS. *Al-Baqarah*: 2/164

⁷⁰ Jaribah bin Ahmad Al-Harisi. "*Al-fiqh Al-Iqtishadi Li Amiril Mukminin Umar bin Khattab*". terj. Asmuni Sholihin Zamaksyari, *Fikih Ekonomi Umar bin Khattab* (Jakarta: Khalifa, 2006), h. 97

⁷¹ Rahman, *Doktrin Ekonomi*, h. 197.

إِنَّ فِي خَلْقِ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَاخْتِلَافِ اللَّيْلِ وَالنَّهَارِ وَالْفَلَكَ الَّتِي تَجْرِي فِي الْبَحْرِ بِمَا يَنْفَع النَّاسَ وَمَا أَنْزَلَ اللَّهُ مِنَ السَّمَاءِ مِنْ مَاءٍ فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا وَبَثَّ فِيهَا مِنْ كُلِّ دَابَّةٍ وَتَصْرِيفِ الرِّيَّاحِ وَالسَّحَابِ الْمُسَخَّرِ بَيْنَ السَّمَاءِ وَالْأَرْضِ لَآيَاتٍ لِقَوْمٍ يَعْقِلُونَ (١٦٤) ⁷²

Artinya: *Sesungguhnya dalam penciptaan langit dan bumi, silih bergantinya malam dan siang, bahtera yang berlayar di laut membawa apa yang berguna bagi manusia, dan apa yang Allah turunkan dari langit berupa air, lalu dengan air itu Dia menghidupkan bumi sesudah mati (kering)nya, dan Dia sebarkan di bumi itu segala jenis hewan dan pengisaran angin dan awan yang dikendalikan antara langit dan bumi sesungguhnya (terdapat) tanda-tanda (Keesaan dan Kebesaran Allah) bagi kaum yang memikirkannya.*

Menghidupkan tanah yang mati itu suatu petunjuk dari Rasulullah Saw, secara mutlak, walaupun demikian harus juga kembali kepada adat kebiasaan karena sesungguhnya terkadang diterangkan secara mutlak oleh Rasulullah Saw. Menghidupkan tanah yang mati itu menurut kebiasaan yang berlaku dapat terjadi dengan salah satu dari lima cara:

- a). pemutihan tanah dan pengurusan surat-surat bukti pemilikan tanah,
- b). pembersihan lahan dan pengolahannya untuk siap tanam,
- c). pembangunan tembok sekeliling tanah itu,
- d). menggali parit yang dalam yang menjadikan orang lain dapat melihatnya selain pemilikinya
- e). menghidupkan tanah berarti memakmurkannya, mengelolanya sehingga memberikan manfaat bagi manusia.⁷³

Ard al-mawat yang dalam bahasa Indonesia diterjemahkan dengan arti “tanah mati”,⁷⁴ atau ”tanah tanpa tuan”⁷⁵ atau “bumi mati”.⁷⁶ Pengertian tanah *mawat* atau tanah mati menurut hukum Islam ditujukan terhadap tanah-tanah yang belum dimiliki atau dikelola oleh seseorang artinya tanah tersebut belum ada pemilikinya. Tanah boleh dianggap atau dinyatakan tidak bertuan tidak ada pemilikinya jika benar-benar tanah tersebut tidak ada pemilikinya atau tanah tersebut jauh dari perkampungan

⁷² Agama RI, *Al-Qur'an* h. 48.

⁷³ Abubakar Muhammad terj. Subulussalam As-Shan'ani, *Subulus Salam*, (Indonesia: Maktabah Dahlan, tt) h.296.

⁷⁴ Muhammad Ibn Idris Asy-Syafi'iy, *Al-Umm*, (Beirut: Dar Al-Fikr,1983). juz 4, h. 42.

⁷⁵ Juhaya S Praja, *Permasalahan Sudut Pandang Agama dan Budaya*. Bandung: Makalah Seminar Nasional Pertanahan. Bandung: Ikatan Mahasiswa Geodesi ITB 11-12 Desember 1998.h. 3.

⁷⁶ Zahri Hamid, *Harta dan Milik Dalam Hukum Islam*, cet. 1. Yogyakarta. Bina Usaha, 1985, h. 68.

masyarakat sehingga tidak ada dugaan tanah tersebut ada pemiliknya atau penghuninya. Dasar dari pembukaan tanah ini melihat adat istiadat atau adat kebiasaan yang berlaku.

Rasulullah bersabda:

عَنْ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً فَهِيَ لَهُ

Artinya: “Barangsiapa yang menghidupkan tanah mati, maka tanah itu menjadi miliknya.” (HR Bukhari)⁷⁷

5) Hak Gadai Atas Tanah. (الرهن)

a) Pengertian Gadai.

Dalam istilah bahasa Arab “gadai” diistilahkan dengan “*rahn*” dan dapat juga dinamai dengan “*al-habs*”. Secara etimologis “*rahn*” berarti “tetap atau lestari”, sedangkan “*al-habs*” berarti “penahanan”.⁷⁸ Untuk kata “*al-habs*” firman Allah Swt dalam QS. *Al-Muddassir*: 74/38.

كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ (٣٨)⁷⁹

Artinya: “Tiap-tiap pribadi terikat tertahan atas apa yang telah diperbuatnya”

Adapun pengertian yang terkandung dalam istilah tersebut menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut pandangan *syara'* sebagai jaminan hutang, hingga orang yang bersangkutan boleh mengambil hutang atau ia bisa mengambil sebagai jaminan (manfaat) dari barang itu. Jadi gadai terjadi apabila seseorang ingin berhutang kepada orang lain, ia mengagunkan barang miliknya baik berupa barang tak bergerak atau berupa ternak yang berada di bawah kekuasaannya kepada pemberi pinjaman sampai ia melunasi hutangnya kembali.⁸⁰

Gadai adalah “perjanjian (akad) pinjam meminjam dengan menyerahkan barang sebagai jaminan”.⁸¹ Pengertian gadai yang ada dalam *syari'at* Islam agak berbeda dengan pengertian gadai yang terdapat dalam KUH Perdata dan ketentuan yang terdapat dalam hukum adat. “Gadai menurut ketentuan *syari'at* Islam adalah merupakan kombinasi pengertian gadai yang terdapat dalam KUH Perdata dan hukum adat terutama sekali menyangkut objek perjanjian gadai menurut *syari'at* Islam adalah

⁷⁷ An-Nabhani, *An-Nizham*, h. 79. Abu 'Abdillah Muhammad bin Isma'il Al-Bukhari, *Shahih Bukhari*, (Beirut: Dar Ibnu Katsir, 2002), h. 562

⁷⁸ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, jilid 12 (Bandung: Al-Maarif, 1988), h. 139.

⁷⁹ Agama RI, *Al-Qur'an*, h. 1193.

⁸⁰ Sabiq, *Fiqh Sunnah*, h. 150.

⁸¹ Masyfuk Zuhdi, *Masail Fiqhiyah*, (Jakarta: CV. Haji Mas Agung, 1994) h. 123.

barang mempunyai nilai harta, tidak dipersoalkan apakah dia merupakan benda bergerak atau tidak bergerak”⁸².

Jadi menurut *syari‘at* Islam objek perjanjian gadai tidak dipersoalkan apakah benda bergerak atau tidak. Berdasarkan ketentuan itu maka tanah pertanian dapat dijadikan sebagai salah satu objek gadai. Perkembangan pelaksanaan gadai sekarang ini objeknya tidak hanya tanah (sawah) saja tetapi juga pohon atau tumbuhan yang berada di atas tanah, kolam ikan dapat digadaikan, Pada perinsipnya memang tidak membedakan benda yang dijadikan objek gadai, hukum perdata barat hanya mengenal objek gadai adalah benda bergerak saja dengan pemindahan penguasaan berada di tangan kreditur.

Adapun istilah yang dipergunakan dalam perjanjian gadai menurut ketentuan *syari‘at* Islam adalah:

- (1) “Pemilik barang (yang berhutang) atau penggadai diistilahkan dengan “*rahin*”.
- (2) Orang yang mengutangkan atau penerima gadai diistilahkan dengan “*murtahin*”.
- (3) Objek atau barang yang digadaikan diistilahkan dengan “*rahn*”.⁸³

b) Dasar Hukum Gadai.

Adapun dasar hukum lembaga gadai menurut hukum Islam adalah:

- (1) Dalil yang mengatur dalam Alquran yaitu QS. *Al-Baqarah*: 2/283

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكُنُوا الشَّاهِدَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ⁸⁴ (٢٨٣)

Artinya: *Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu‘amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah barang tanggungan yang dipegang (oleh pemegang gadai). Akan tetapi jika sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah Tuhannya.*

“Dari kalimat hendaklah ada barang tanggungan dapat diartikan sebagai gadai”⁸⁵. Barang yang digadaikan haruslah merupakan barang sipemilik gadai dan barang gadai itu ada pada saat diadakan perjanjian gadai. Adapun “barang yang

⁸² Chairuman Pasaribu dan Surahwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), h. 40.

⁸³ *Ibid*, h. 41.

⁸⁴ Agama RI, *Al-Qur‘an*, h. 89.QS.

⁸⁵ Chairuman Pasaribu dan Surahwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), h. 41.

digadaikan itu harus telah ada pada saat akad, berarti tidak sah “*rahn*” atas barang yang akan ada dikemudian hari”.⁸⁶ Menyangkut barang yang dijadikan sebagai objek gadai ini dapat dari berbagai jenis, dan barang gadai tersebut berada di bawah penguasaan penerima gadai (*murtahin*).

Terjadinya gadai disebabkan karena adanya hutang, dan hutang tersebut diisyaratkan merupakan hutang yang tetap, dengan perkataan lain hutang tersebut bukan merupakan hutang yang bertambah-tambah, atau hutang mempunyai bunga, sebab seandainya hutang tersebut sudah merupakan hutang yang berbunga maka perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang mengandung unsur riba, sedangkan perbuatan riba ini bertentangan dengan ketentuan *syari‘at* Islam.⁸⁷

Dalam perjanjian gadai harus ada *lafaz* (rukun gadai) dan *lafaz* dapat dilakukan baik bentuk tertulis maupun lisan, asalkan saja di dalamnya terkandung maksud adanya perjanjian gadai diantara para pihak yang bersangkutan. Gadai adalah merupakan salah satu bentuk perjanjian hutang piutang di dalam hukum Islam. Dalam pelaksanaannya oleh Allah Swt memerintahkan untuk membuat perjanjian secara tertulis dan harus ada saksi, tujuan gadai sebenarnya memberikan kepercayaan kepada *murtahin* bahwa *rahn* akan memenuhi kewajiban membayar hutangnya. Sedangkan akad gadai juga bertujuan untuk meminta kepercayaan dan menjamin hutangnya, bukan mencari keuntungan dan hasil.⁸⁸

Adanya perintah menuliskan hutang adalah sesuatu bukti penghormatan Islam terhadap harta, baik itu berupa hutang uang yaitu sejumlah uang yang akan dibayar pada waktu yang telah ditentukan ataupun berupa jual beli *salam* yaitu cara pembeli membayar harganya dan ia sepakat dengan penjual tentang waktu penyerahan dengan menerangkan ciri-ciri barang sehingga tidak ada perselisihan ketika menyerahkannya.⁸⁹

Sedangkan “saksi itu gunanya untuk memperkuat kepercayaan. Para saksi dipilih berdasarkan kepercayaan kedua belah pihak (yang berhutang dan berpiutang)

⁸⁶ Muhammad Ibn Idris Asy-Syafi‘iy, *Al-Umm*, (Beirut: Dar Al-Fikr,1983). juz 4, h. 326.

⁸⁷ Pasaribu , *Hukum Perjanjian*, h. 42.

⁸⁸ Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, h. 150.

⁸⁹ Abdullah Syah, *Harta Menurut Pandangan Al-Qur‘an*, (Medan: Institut Agama Islam Negeri Press, 1992), h. 34.

sehingga hilanglah pertentangan. Apabila saksi-saksi itu orang yang terpercaya maka akan sedikitlah kemungkinan timbulnya perselisihan”.⁹⁰

Dalam hukum Islam diatur bahwa apabila dua orang saksi laki-laki tidak ada, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang dipercayai. Islam telah menggariskan pula bahwa kesaksian seseorang perempuan menyamai kesaksian dua orang laki-laki dalam hal pribadi perempuan, anehnya kesaksian seorang perempuan dapat diterima dalam perkara yang nilainya melebihi harta yang banyak seperti masalah harga diri, kehormatan, keturunan dan warisan. Kesaksian seperti ini adalah kesaksian wanita dalam spesialnya dan kesaksian yang menyamai kesaksian dua orang lelaki.⁹¹

“Kesaksian seorang dokter wanita dapat pula diterima dalam masalah harga diri dan kehormatan. Bila ia memberi kesaksian bahwa seseorang wanita masih gadis maka kesaksiannya tidak dapat ditolak”.⁹²

Dalam pelaksanaan gadai “harus ada pemberi gadai dan penerima gadai, tentang pemberi dan penerima gadai diisyaratkan keduanya merupakan orang yang cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum sesuai dengan ketentuan *syari‘at* Islam yaitu berakal dan *balig*”.⁹³ Dalam hukum Islam tidak semua orang mempunyai kecakapan untuk melakukan tindakan hukum (melaksanakan sendiri hak dan kewajibannya). Misalnya anak yang masih dibawah umur, orang yang tidak sehat akal (gila) dan orang yang boros.

(2) Dalam *sunnah* Rasulullah Saw dapat ditemukan dalam hadis yang diriwayatkan oleh Bukhari dari Aisyah r.a, berkata:

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ حَدَّثَنَا عَبْدُ الْوَّاحِدِ حَدَّثَنَا الْأَعْمَشُ قَالَ تَدَاكَرْنَا عِنْدَ إِبْرَاهِيمَ الرَّهْنِ وَالْقَيْلِ فِي السَّلْفِ فَقَالَ إِبْرَاهِيمُ حَدَّثَنَا الْأَسْوَدُ عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ
دِرْعَهُ⁹⁴

Artinya: *Telah menceritakan kepada kami Musaddad telah menceritakan kepada kami 'Abdul Wahid telah menceritakan kepada kami Al A'masy berkata; kami menceritakan di hadapan Ibrahim tentang masalah gadai dan pembayaran tunda dalam jual beli. Maka*

⁹⁰ *Ibid*, h. 36-37.

⁹¹ *Ibid*, h. 38.

⁹² *Ibid*, h. 39.

⁹³ Pasaribu, *Hukum Perjanjian*, h. 42.

⁹⁴ Abu `Abdillah Muhammad bin Islami`il Al-Bukhari, *Shahih Bukhari* (Beirut: Dar Ibn Kasir, 2002), Juz 8, h. 425..

Ibrahim berkata; telah menceritakan kepada kami Al Aswad dari 'Aisyah radliallahu 'anha bahwa Nabi shallallahu 'alaihi wasallam pernah membeli makanan dari orang Yahudi dengan pembayaran tunda sampai waktu yang ditentukan, yang Beliau menggadaikan (menjaminkan) baju besi Beliau.

Ijma' ulama atas hukum *mubah* (boleh) perjanjian gadai. Hanya saja mereka sedikit berbeda pendapat apakah gadai hanya dibolehkan dalam keadaan bepergian saja atau dilakukan dimana saja. Mazhab Dhahiri, Mujahid dan al-Dhahak hanya membolehkan gadai pada waktu bepergian saja, berdasarkan QS. *Al-Baqarah: 2/282*

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ... (٢٨٢)⁹⁵

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya*”

Sedangkan *jumhur* (kebanyakan ulama) membolehkan gadai pada waktu bepergian dan juga berada di tempat domisilinya, berdasarkan praktek Nabi sendiri yang melakukan gadai pada waktu Nabi berada di Madinah. Sedangkan ayat yang mengkaitkan gadai dengan bepergian tidak dimaksudkan sebagai syarat sahnya gadai, melainkan hanya menunjukkan bahwa umumnya gadai dilakukan pada waktu sedang bepergian.⁹⁶

Berkaitan dengan pembolehan gadai ini *jumhur* ulama juga” berpendapat boleh dan mereka (*jumhur* ulama tersebut) tidak pernah berselisih/berbeda pendapat. Jadi menurut *ijma'* ulama hukum melaksanakan gadai adalah *mubah* (boleh).⁹⁷ Dari uraian di atas maka gadai hukumnya *ja'iz* (boleh) berdasarkan pada Alquran, *sunnah* dan *ijma'*.

“Syarat sahnya gadai itu ada 4 yaitu:

- (1) Sehat pikirannya.
- (2) Dewasa.
- (3) Barang yang digadaikan telah ada pada waktu gadai.
- (4) Barang gadai bisa diserahkan/dipegang oleh pegadai”.⁹⁸

Pasal 53 UUPA No. 5 Tahun 1960 ayat (1): Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha

⁹⁵ Agama RI, *Al-Qur'an*, h. 88.

⁹⁶ Zuhdi, *Masail* .h. 124.

⁹⁷ Pasaribu, *Hukum Perjanjian*, h. 41.

⁹⁸ Sayid Sabiq, *Fiqh As-Sunnah*, Vol III, (Libanon: Darul Fiqr 1981), h. 188-189).

bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat. Pengaturan hak gadai yang diatur dalam Pasal 53 UUPA No. 5 Tahun dimaksud adalah gadai tanah, sebenarnya gadai tanah ini diatur dalam hukum adat namun sampai sekarang gadai tanah masih tetap dilaksanakan atau dipraktekkan oleh masyarakat terutama masyarakat desa.

Di dalam masyarakat adat, apabila pemilik tanah pertanian membutuhkan sejumlah uang untuk keperluan mendesak, pemilik tanah biasanya akan menjual tanah tersebut, atau kalau dia masih mengharapkan akan menguasai kembali tanah tersebut dikemudian hari, ia dapat menggadaikan tanahnya kepada orang lain dan sewaktu-waktu dapat menebusnya kembali. Gadai adalah suatu lembaga sosial di desa, dimana seseorang membutuhkan uang untuk suatu kerja menggadaikan tanahnya sampai ia dapat kembali menebusnya.⁹⁹

Ini berarti gadai sebagai lembaga yang sudah diterima keberadaannya oleh suatu masyarakat dan dapat dijadikan sebagai salah satu alternatif dalam memecahkan masalah kebutuhan akan uang dalam keadaan yang mendesak.

Sebagaimana telah diketahui terjadinya gadai disebabkan adanya hutang demikian juga terjadinya gadai tanah yang dilakukan seseorang karena adanya perjanjian hutang piutang dengan jaminannya tanah miliknya misalnya sawah, ladang, kebun, ataupun hak milik tanah tempat berdirinya rumah. Hak gadai, yaitu disebut juga *Sende* adalah suatu penyerahan tanah atau perhiasan atau alat-alat rumah tangga oleh pemilik kepada seorang lain disertai pembayaran tunai oleh orang ini kepada pemilik barang dengan maksud sipemegang gadai memakai dan memungut hasil dari barangnya sampai saat barang itu ditebus oleh pemilik dengan membayar kembali uang gadai. “Sebab seseorang yang melakukan perjanjian hutang piutang dengan jaminannya sawah miliknya akan merasa enggan untuk disaksikan oleh pihak ke tiga sebagaimana disyaratkan oleh hukum adat, oleh karena ia berpendapat bahwa soal hutang piutang adalah suatu persoalan yang bersifat pribadi dan menempatkan orang yang berhutang dalam posisi yang memalukan”.¹⁰⁰

⁹⁹ A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: CV. Mandar Maju 1998) h. 61.

¹⁰⁰ Satjipto Rahardjo, *Hukum Dan Masyarakat*, (Bandung: Alumni, 1976), h. 34.

Menurut Ter Haar “sebenarnya gadai tanah di masyarakat lebih sering terjadi dari pada jual tanah”.¹⁰¹

Agar terhindar dari malu dikatakan telah menjual tanah maka dilakukanlah tindakan gadai. Manakala telah terjadi gadai tanah, akan tetapi kepemilikan tanah tetap berada di tangan si penggadai, maka berpindahnya penguasaan itu hanyalah sementara ditangan sipenerima gadai. Sipemilik tidak akan kehilangan haknya atas tanah. Sehingga transaksinya selalu berlangsung antar keluarga saja.¹⁰²

Awalnya tindakan gadai tanah ini sebenarnya dilatarbelakangi niat, agar saudaranya dapat tertolong sehingga tidak harus menjual lepas benda yang dimiliki. Bukan sebagai jaminan (pelunasan hutang) dari uang yang dipinjamkan. Apalagi dalam masyarakat adat ada perasaan kewajiban menolong sesama saudara sehingga marwah keluarga itu tetap terpelihara. Jadi fungsinya bukan hanya sebagai jaminan, tapi yang utamanya adalah sebagai sarana tolong menolong dalam kehidupan sesama di masyarakatnya. Disadari atau tidak bahwa di tengah-tengah masyarakat desa, gadai tanah ini tidak bisa ditinggalkan, bahkan berkembang dan terus berpraktek tanpa mengikuti aturan yang ditetapkan Undang-Undang No. 56/Prp-Tahun 1963 Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Gadai, sungguhpun apabila terjadi permasalahan dalam gadai ini.¹⁰³

Sebagaimana yang telah digariskan dalam hukum Islam, dalam perjanjian gadai tanah harus ada *lafaz* (rukun gadai) dan *lafaz* dapat dilakukan baik bentuk tertulis maupun lisan, yang di dalamnya terkandung maksud adanya perjanjian gadai diantara para pihak yang bersangkutan. Pelaksanaan gadai menurut hukum adat juga harus disaksikan oleh keluarga atau kepala desa, dan pelaksanaan ijab kabul perjanjian gadai tanah tersebut dihadapan Kepala Desa.

Inilah hak-hak atas tanah menurut hukum Islam.

¹⁰¹ Bzn Ter Haar, *Asas-Asas Dan Susunan Hukum Adat*, Terjemahan K. Ng. Soebakti. P, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1980), h. 112.

¹⁰² Muhammad Yamin, *Gadai Tanah Sebagai Lembaga Pembiayaan Rakyat Kecil*, (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2004), h. 3.

¹⁰³ Muhammad Yamin, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2004), h. 143-144.