

**ASPEK HUKUM AKAD RAHN TANAH DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI
PT PEGADAIAN SYARIAH**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

ANNISA DIAH NAWANGSARI
NPM: 1606200193



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2020**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : ANNISA DIAH NAWANGSARI
NPM : 1606200193
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ASPEK HUKUM AKAD RAHN TANAH DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT PEGADAIAN SYARIAH

PENDAFTARAN : Tanggal, 22 Oktober 2020

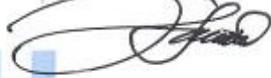
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM


Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.
NIDN: 0003036001

PEMBIMBING


IRFAN, S.H., M.Hum
NIP/NIDN/NIDK: 0116036701

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya
Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, tanggal 04 November 2020, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : ANNISA DIAH NAWANGSARI
NPM : 1606200193
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ASPEK HUKUM AKAD RAHN TANAH DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT PEGADAIAN SYARIAH

Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan predikat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian ulang
() Tidak Lulus

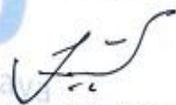
Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata

PANITIA UJIAN

Ketua

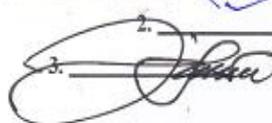
Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.
NIDN: 0003036001


FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. Assoc. Prof. Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H
2. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H
3. Irfan, S.H., M.Hum

1. 
2. 
3. 



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya
Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : ANNISA DIAH NAWANGSARI
NPM : 1606200193
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ASPEK HUKUM AKAD RAHN TANAH DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT PEGADAIAN
SYARIAH

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 14 Oktober 2020

DOSEN PEMBIMBING

IRFAN, S.H., M.Hum
NIP/NIDN/NIDK: 0116036701

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Annisa Diah Nawangsari
NPM : 1606200193
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : **ASPEK HUKUM AKAD RAHN TANAH DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT PEGADAIAN SYARIAH**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagiannya yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 21 Oktober 2020

Yang Menyatakan



Annisa Diah Nawangsari
NPM 1606200193

ABSTRAK
ASPEK HUKUM AKAD RAHN TANAH DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI
PT PEGADAIAN SYARIAH

Annisa Diah Nawangsari

Perkembangan produk berbasis syariah semakin banyak di Indonesia, salah satunya adalah Pegadaian. Perum Pegadaian mengeluarkan produk berbasis syariah melalui Pegadaian Syariah, salah satu produknya yaitu akad *Rahn Tasjily* Tanah, yaitu jaminan berupa sertifikat tanah/rumah. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pengaturan hukum mengenai proses pembiayaan akad *Rahn Tasjily Tanah* dengan jaminan Hak Tanggungan pada Pegadaian Syariah dan mengkaji hak dan kewajiban para pihak yang melaksanakan perjanjian akad *Rahn Tasjily* Tanah. Serta mengkaji bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan ketika debitur tidak mematuhi peraturan yang berlaku dalam perjanjian akad *Rahn Tasjily* Tanah dengan jaminan hak tanggungan pada pegadaian syariah.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum sosiologi dengan pendekatan masalah yuridis empiris. Penelitian hukum sosiologis adalah hukum dikonsepkan sebagai pranata sosial yang secara nyata dikaitkan pada usaha untuk mencapai tujuan-tujuan serta memenuhi kebutuhan-kebutuhan kongkret dalam masyarakat.

Berdasarkan hasil penelitian memperlihatkan bahwa Pegadaian Syariah dengan produk akad *Rahn Tasjily* Tanah telah sesuai dan sudah mematuhi aturan-aturan yang berlaku. Namun pada sisi lain terdapat hal – hal yang tidak sesuai dengan konsep syariah yang ada, yaitu tentang hakekat pembiayaan akad *Rahn Tasjily* Tanah adalah jaminan utang, sebab akad *Rahn Tasjily* Tanah merupakan jaminan sertifikat tanah atau rumah. Di dalam KUH Perdata, tanah adalah benda yang tidak bergerak dan sertifikat tanah bukanlah objek gadai berdasarkan hukum gadai. Akan tetapi akad *rahn* tanah pada pegadaian Syariah hal itu diperbolehkan dengan persyaratan jaminan sertifikat tanah diberikan akta pembebanan hak tanggungan (APHT) dan apabila terjadi wanprestasi maka pihak pegadaian syariah dapat mengeksekusi jaminan sertifikat tanah pada akad *rahn* tanah.

Kata Kunci : Akad, *Rahn* Tanah, Pegadaian Syariah

KATA PENGANTAR



Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **"Aspek Hukum Akad *Rahn* Tanah dengan Jaminan Hak Tanggungan Di PT Pegadaian Syariah"**.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H., M. Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Irfan, S.H., M. Hum selaku Pembimbing dan Ibu Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H selaku Pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan, dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staff pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung. Penghargaan dan terima kasih disampaikan kepada Try Mulya atas bantuan dan dorongan hingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada ayahanda Misdiyono, dan ibunda Wiwik Woro Sriawan, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, juga kepada Kakak saya Ayu Dian Lestari, yang telah memberikan bantuan mateil dan moril hingga selesainya skripsi ini.

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, terutama kepada Nadia Chintia Dewi sebagai tempat curahan hati selama ini, begitu juga kepada sahabatku, Tri Lara Wahyuni dan Ismaya Nawangsari, Abangda Muhammad Nursidiq, Muhamad Shafwan Hadi, dan sayanku Jihan Humaira yang selalu menghibur dikala suntuk dalam pengerjaan skripsi ini. Kepada teman skripsian Amelia Syafira Parinduri terimakasih sudah banyak memberi saran dalam penulisan skripsi ini. Kepada team LBH, Almi, Nurhaliza, Nurul, Citra, Alvi, Fahri dan Febri terimakasih atas kebaikannya semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Kepada teman-teman Jurusan Hukum Perdata Kelas A3 Malam yang telah menemani kurang lebih dua tahun ini mereka adalah: Suci Feblika, Shania Agnes, Kisa Permata, Fachrurrouzy, Arfan, Deny Wardana dan lainnya.

Akhirnya tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hambahambanya.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Medan, Juli 2020

**Hormat Saya
Penulis,**

**Annisa Diah Nawangsari
NPM 1606200193**

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian	
Berita Acara Ujian	
Persetujuan Pembimbing.....	
Pernyataan Keaslian.....	
Abstrak	i
Kata Pengantar.....	ii
Daftar Isi.....	v

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	6
2. Faedah Penelitian	6
B. Tujuan Penelitian	7
C. Definisi Operasional	8
D. Keaslian Penelitian	10
E. Metode Penelitian.....	12
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	12
2. Sifat Penelitian	12
3. Sumber Data.....	12
4. Alat Pengumpul Data.....	14
5. Analisis Data	15

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Aspek Hukum Akad	16
----------------------------------	-----------

1. Akad.....	16
2. Rukun dan Syarat Sah Akad Syariah.....	17
3. Berakhirnya Akad.....	18

B. Akad *Rahn* Tanah yang dibebani Hak Tanggungan

1. <i>Rahn</i>	20
2. Dasar Hukum <i>Rahn</i>	21

C. Akad Pembiayaan Syariah dengan Jaminan Hak Tanggungan

1. Hak Tanggungan	24
2. Objek Hak Tanggungan	26
3. Asas-Asas Hak Tanggungan	29
4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....	30

D. Bentuk Lembaga Jaminan

1. Pegadaian Syariah	32
2. Persamaan dan Perbedaan Pegadaian Syariah dengan Pegadaian Konvensional.....	35

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Pembiayaan akad <i>Rahn</i> Tanah Dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT Pegadaian Syariah.....	39
B. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Akad <i>Rahn</i> Tanah dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT Pegadaian Syariah	53
C. Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Ketika Debitur Wanprestasi Terhadap Akad <i>Rahn</i> Tanah dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT Pegadaian Syariah	60

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan 67

B. Saran 70

DAFTAR PUSTAKA 71

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi berkelanjutan diprioritaskan berdasarkan sistem ekonomi kerakyatan dilakukan antara lain melalui pembangunan di bidang ekonomi.¹ Hal tersebut selaras dengan arah kebijakan pembangunan di bidang hukum yang antara lain menyeimbangkan peraturan perundang-undangan yang mendukung kegiatan perekonomian dalam menghadapi era perdagangan bebas tanpa merugikan kepentingan nasional. Lembaga baru yang dibutuhkan dalam rangka pembentukan hukum tanah nasional adalah Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah, untuk melayani perkreditan atau pembiayaan modern.²

Dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat ekonomi lemah hingga menengah, PT Pegadaian (Persero) sebagai Badan Usaha Milik Negara melakukan usaha di bidang gadai dan fidusia, baik secara konvensional ataupun syariah, terutama untuk masyarakat berpenghasilan menengah kebawah, usaha mikro, usaha kecil dan usaha menengah. Dengan adanya transformasi bisnis dan tingginya permintaan dari masyarakat atas pelayanan Pegadaian, membuat Pegadaian terus berinovasi agar masyarakat khusus berpenghasilan menengah kebawah mendapatkan alternatif pembiayaan yang baik dan efektif.

¹ Abdul Kholiq Imron. "Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali". *dalam Jurnal Repertorium* Volume 4 No 2 Tahun 2017.

² I Ketut Oka Setiawan. 2019. *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*. Jakarta Timur: Sinar Grafika. halaman 10.

Sejak ditetapkannya Kepmendagri No. 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona), pemerintah mulai melakukan Program Sertifikasi Prona dalam rangka memproses persertifikatan tanah secara masal yang pelaksanaannya dilakukan secara terpadu dan ditujukan bagi segenap lapisan masyarakat terutama bagi golongan ekonomi lemah. Bahwa permintaan pembiayaan dari masyarakat ekonomi lemah hingga menengah memiliki tanah dan bangunan sebagai asset yang bisa diproduktifkan masih tinggi, namun sebagiannya belum dapat terlayani oleh lembaga keuangan.

Atas dasar keinginan mulia untuk membantu masyarakat luas yang membutuhkan solusi pembiayaan, mencegah rentenir dan pinjaman tidak wajar lainnya guna meningkatkan kesejahteraan rakyat kecil serta mendukung program pemerintah dibidang ekonomi dan pembangunan nasional serta dengan memperhatikan kemampuan yang dimiliki perusahaan, perusahaan memperluas layanan yang meluncurkan layanan berupa “Pembiayaan berbasis syariah dengan jaminan sertifikat tanah dan atau/ bangunan, fasilitas pembiayaan ini diberi nama Pegadaian *Rahn Tasjily* Tanah”.

Pegadaian syariah dalam menjalankan usahanya berpedoman pada fatwa dari Dewan Syariah Nasional (DSN) yang merupakan badan pengawas Lembaga Keuangan Syariah (LKS) bank dan non- bank yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI). Fungsi utama DSN adalah membuat garis panduan produk syariah yang diambil dari sumber-sumber hukum Islam. Garis panduan inilah yang menjadi dasar pengawasan bagi Dewan Pengawas Syariah (DPS) pada LKS dan menjadi dasar pengembangan produk-produknya. Fungsi utama lain dari DSN

adalah meneliti dan memberi fatwa bagi produk-produk yang dikembangkan oleh LKS. Fatwa DSN yang terkait langsung dengan jasa layanan pegadaian syariah adalah Fatwa DSN Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Rahn* (selanjutnya disingkat Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III/2002).

Sebagaimana telah diketahui bahwa dalam suatu perjanjian yang mengikat kedua belah pihak antara debitur dan kreditur karena perjanjian atau undang-undang. Hal ini kedua belah pihak debitur dan kreditur berkewajiban untuk melaksanakan kewajibannya, hak gadai ini timbul dari perjanjian pokok yaitu utang piutang. Hubungan hutang piutang ini akan menimbulkan hubungan gadai yang mengakibatkan perjanjian itu akan menimbulkan hak dan kewajiban yang bertimbal balik.

Konsep operasi pegadaian syariah mengacu pada sistem administrasi modern, yaitu asas rasionalitas, efisiensi dan efektivitas yang diselaraskan dengan nilai Islam. Fungsi operasi pegadaian syariah dijalankan oleh kantor-kantor cabang pegadaian syariah/Unit Layanan Gadai Syariah (ULGS) sebagai satu unit organisasi di bawah binaan Divisi Usaha Lain PT Pegadaian. PT Pegadaian terus melakukan inovasi variasi produk, salah satu yang tengah dilakukan yakni produk gadai sertifikat tanah. Hal tersebut tidak lepas dari gencarnya pemerintah dalam melakukan program sertifikasi tanah milik. Direktur Produk PT Pegadaian Harianto Widodo menyatakan bahwa program gadai menggunakan agunan

sertifikat tanah ini memang difokuskan menyasar lahan pertanian.³ Hal ini dilakukan sebagai upaya guna mempermudah akses para petani dalam mendapatkan modal kerja.

Pegadaian ingin adanya pengecualian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), nantinya lahan tanah bisa Surat Kuasa untuk Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT), bukan APHT. Namun yang harus diingat bahwa, Pasal 2 PP No. 51 Tahun 2011 Tentang Perubahan Bentuk Badan Hukum Perusahaan Umum (Perum) Pegadaian Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) telah menegaskan bahwa bidang usaha yang dilakukan oleh PT Pegadaian adalah usaha dibidang gadai dan fidusia dengan objek benda bergerak berwujud maupun tidak berwujud. Hal tersebut dipertegas pula melalui POJK No. 31 Tahun 2016 tentang Usaha Pegadaian.

Kegiatan usaha gadai meliputi penyaluran uang pinjaman dengan jaminan berdasarkan hukum gadai, penyaluran uang pinjaman dengan jaminan berdasarkan fidusia, pelayanan jasa titipan barang berharga dan/atau jasa taksiran. Tentu saja adanya inovasi produk dari Pegadaian ini membutuhkan analisis hukum yang tepat agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum didalam masyarakat. Dalam kenyataannya, objek sertifikat tanah adalah objek jaminan Hak Tanggungan.

Dalam hukum perdata terutama mengenai lembaga jaminan, penting sekali arti pembagian benda bergerak dan benda tak bergerak yang akan sangat menentukan jenis lembaga jaminan atau ikatan kredit mana yang dapat dipasang

³ Sanny Cicilia, "Pegadaian Siapkan Produk Gadai Sertifikat Tanah", <http://keuangan.kontan.co.id/news/pegadaian-siapkan-produk-gadai-sertifikat-tanah> diakses Jum'at, 17 Januari 2020, Pukul 08.23 WIB.

untuk kredit yang akan diberikan. Pasal 1 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa: "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain".

Undang-Undang mengenai Hak Tanggungan menentukan bahwa Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah. Mengingat judul dari Undang-Undang Hak Tanggungan itu sendiri mencakup pula benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, maka Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Diharapkan penelitian ini dapat menjadi sumber informasi yang tepat mengenai mekanisme Aspek Hukum Akad *Rahn* Tanah dengan Jaminan Hak Tanggungan berdasarkan kesesuaiannya dengan perkembangan ekonomi di Indonesia. Dengan mempertimbangkan area lokasi penelitian yang dapat dijangkau penulis. Maka, penulis merasa tertarik dengan judul penelitian **"ASPEK HUKUM AKAD RAHN TANAH DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT PEGADAIAN SYARIAH"**.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana proses pembiayaan akad *rahn* tanah dengan jaminan Hak Tanggungan di PT Pegadaian Syariah?
- b. Bagaimana hak dan kewajiban para pihak yang melakukan akad *rahn* tanah dengan jaminan hak tanggungan di PT Pegadaian Syariah?
- c. Bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan ketika debitur wanprestasi dalam melakukan pembiayaan akad *rahn* tanah dengan jaminan hak tanggungan di PT Pegadaian Syariah?

2. Faedah Penelitian

Faedah penelitian ini diharapkan berguna baik secara teoritis maupun secara praktis, dalam artian faedah dari segi teoritisnya adalah faedah sebagai sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum pada khususnya. Dari segi praktisnya penelitian tersebut berfaedah bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan pembangunan.⁴

- a. Secara Teoretis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menaruh relevansi dalam mengembangkan Ilmu Hukum khususnya Hukum Perdata terkait dengan Aspek Hukum Perjanjian Hak Tanggungan dan mampu memberikan kontribusi dalam penelitian lain yang sesuai dengan bidang penelitian yang penulis teliti.

⁴ Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan, halaman 16.

b. Secara Praktis

Diharapkan penelitian ini nantinya akan bermanfaat sebagai bahan perbandingan dan informasi bagi masyarakat dan aktivis hukum tentang Aspek Hukum Akad *Rahn* Tanah dengan Jaminan Hak Tanggungan dan memberikan sumbangan pemikiran agar Aspek Hukum Akad *Rahn* Tanah dengan Jaminan Tanggungan ini dapat memudahkan masyarakat dalam melakukan transaksi pembiayaan.

B. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui proses pembiayaan akad *rahn* tanah dengan jaminan Hak Tanggungan di PT Pegadaian Syariah.
- b. Untuk mengetahui hak dan kewajiban para pihak yang melakukan akad *rahn* tanah dengan jaminan Hak Tanggungan di PT Pegadaian Syariah.
- c. Untuk mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan ketika debitur wanprestasi dalam melakukan pembiayaan akad *rahn* tanah dengan jaminan Hak Tanggungan di PT Pegadaian Syariah.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti.⁵ Untuk menghindari adanya kesalahpahaman atas berbagai

⁵ *Ibid.*, halaman 17.

istilah yang digunakan dalam penelitian, maka penulis memberikan definisi istilah-istilah yang dipakai dalam skripsi ini, yaitu:

1. Aspek menurut Wikipedia bahasa Indonesia berarti, sebuah kategori gramatikal verba, atau lebih singkat aspek adalah seperti hal/unsur yang menunjukkan lama dan jenis perbuatan; apakah mulai, selesai, sedang berlangsung, berulang, dan sebagainya.⁶
2. Hukum menurut Immanuel Kant memberikan pengertian bahwa hukum ialah keseluruhan syarat-syarat yang dengan ini kehendak bebas dari orang yang satu dapat menyesuaikan diri dengan kehendak bebas dari orang lain, menuruti peraturan hukum tentang kemerdekaan.⁷
3. Akad menurut Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Islam (KHES) Pasal 20 Ayat (1) yaitu kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.
4. *Rahn* secara bahasa bermakna *al-tsubut* dan *al-habs* yang artinya penetapan dan penahanan. Makna lain dari *al-tsubut* dan *al-habs* adalah tekurung dan tejerat atau tetap, kekal dan jaminan. Istilah fikih mu'amalah *rahn* secara bahasa diartikan dengan menyimpan suatu barang sebagai tanggungan hutang.⁸

⁶ Wikipedia, "Aspek" <https://id.wikipedia.org/> diakses tanggal 14 Oktober 2020, pukul 14.30 WIB.

⁷ Laurensius Arliman S. 2015. *Penegakan Hukum dan Kesadaran Masyarakat*. Yogyakarta: Deepublish. halaman 8.

⁸ Sulaeman Jajuli. 2015. *Kepastian Hukum Gadai Tanah dalam Islam*. Yogyakarta: Deepublish. halaman 97.

5. Tanah menurut Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi.
6. Jaminan, istilah jaminan terjemahan dari bahasa Belanda, *Zekerheid* atau *cauti*. *Zekerheid* atau *cauti* mencakup secara global cara-cara kreditur menjamin dipenuhi tagihannya, disamping tanggung jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Istilah jaminan juga dikenal dengan agunan, yang bisa ditemui dalam Pasal 113, 1132 KUH Perdata, dan penjelasan Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, jaminan maupun agunan yang memiliki sinonim yakni “Tanggungan”.
7. Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.
8. PT (Perseroan Terbatas) Berdasarkan Pasal 1 Undang- Undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007 pengertian Perseroan Terbatas (Perseroan) adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan

berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya.

9. Pegadaian Syariah sendiri berasal dari prinsip Islam yang dikenal dengan istilah *rahn* dan dapat juga dinamai dengan *al-habsu*. Secara etimologis *rahn* berarti “tetap atau lestari” sedangkan *al-habsu* berarti “penahanan”. Pengertian *rahn* menurut menurut Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Islam (KHES) adalah penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan.

D. Keaslian Penelitian

Persoalan Aspek Hukum Akad *Rahn* Tanah dengan Jaminan Hak Tanggungan bukanlah perihal mutakhir. Penulis menyadari telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengusung tema mengenai Aspek Hukum Akad *Rahn* Tanah dengan Jaminan Hak Tanggungan. Namun berdasarkan observasi dan penelaahan yang dilakukan, baik terhadap hasil-hasil peneliti yang sudah ada maupun yang sedang dilakukan, di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU), penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait “**Aspek Hukum Akad *Rahn* Tanah dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT Pegadaian Syariah**”.

Penelitian ini orsinil dan tidak merupakan tiruan atau duplikasi dari bentuk karya ilmiah sejenis atau bentuk lainnya yang telah dipublikasikan. Skripsi ini

belum pernah dipakai untuk mendapatkan gelar kesarjanaan di lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU).

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Rosidah Aprianti Saad, NIM. 10500110091, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, Tahun 2014 dengan judul “Tinjauan Yuridis Pemberian Kredit dengan Hak Tanggungan di BNI Syariah Cabang Makassar”. Skripsi ini merupakan penelitian yuridis empiris yang didasarkan pada teori-teori hukum dan aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dan kemudian dihubungkan dengan kenyataan yang ada mengenai penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan oleh BNI Syariah Cabang Makassar.
2. Yulivatin Hasanah, NIM. 060710101195, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Negeri Jember, Tahun 2014 dengan judul “Aspek Hukum Royalti Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Bank”. Skripsi ini merupakan penelitian yuridis normatif, pendekatan masalah adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual yang berkaitan dengan bahan penelitian tersebut kemudian diuraikan dalam pembahasan guna menjawab permasalahan yang diajukan hingga sampai pada kesimpulan kemudian dikaitkan dengan kenyataan yang ada mengenai sebagaimana mestinya sesuai dengan peraturan peraturan

perundang-undangan yang berlaku, agar nantinya setelah perjanjian kredit dan hak tanggungan hapus, hak atas tanah yang digunakan sebagai jaminan dapat dialihkan kepada pihak lain dan/atau dijaminakan lagi sesuai keinginan debitur.

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan penelitian

Pada penelitian skripsi ini pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini yaitu jenis penelitian hukum sosiologis (yuridis empiris). Penelitian hukum sosiologis adalah hukum dikonsepsikan sebagai pranata sosial yang secara nyata dikaitkan pada usaha untuk mencapai tujuan-tujuan serta memenuhi kebutuhan-kebutuhan kongkret dalam masyarakat.⁹

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis , karena dari hasil penelitian ini diharapkan memperoleh gambaran yang menyeluruh mengenai peristiwa hukum terkait dengan Aspek Hukum Akad *Rahn* Tanah dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT Pegadaian Syariah.

3. Sumber Data

Sumber data yang dipakai dalam penelitian ini menggunakan data yang bersumber dari hukum Islam, primer dan data sekunder, dimana jenis datanya meliputi:

- a. Data yang bersumber dari hukum islam yaitu Al-Qur'an dan Hadist (Sunah Rasul). Data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim

⁹ Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. *Op.Cit.*, halaman 19.

disebut pula sebagai data kewahyuan. Dalam rangka menanamkan dan mengamalkan nilai-nilai ajaran Al-Islam dan Kemuhammadiyah. Surah Al-Baqarah:283 sebagai dasar mengkaji dan menganalisa serta menjawab permasalahan yang akan diteliti.¹⁰

- b. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian, dalam hal ini peneliti memperoleh data atau informasi langsung dengan menggunakan instrumen-instrumen yang telah ditetapkan. Pada penelitian ini, jawaban data primer diperoleh dari hasil wawancara dari Pimpinan Cabang dan informasi yang didapat dari pihak Pegadaian Syariah.
- c. Data Sekunder yaitu data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri atas:
 - 1) Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, atau putusan pengadilan. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritatif yang artinya memiliki otoritas. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:
 - a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
 - b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - c) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

¹⁰*Ibid.*, halaman 20.

- d) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
 - e) POJK Nomor 31/POJK.05 /2014 tentang Penyelegaraan Usaha Pembiayaan Syariah
 - f) POJK No.31/POJK.05/2016 tentang Usaha Pergadaian
 - g) Fatwa DSN MUI No. 25 Tahun 2002 tentang *Rahn*
 - h) Fatwa DSN MUI NO. 68 Tahun 2008 tentang *Rahn Tasjily*
 - i) Peraturan Direksi Nomor 83 Tahun 2019 tentang *Standart Operating Procedure (SOP) Pegadaian Rahn Tasjily Tanah*
 - j) Peraturan – peraturan terkait lainnya.
- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Dengan adanya bahan hukum sekunder maka peneliti akan terbantu untuk memahami atau mengalisis bahan hukum primer yang terdiri dari bahan-bahan bacaan, hasil karya dari kalangan umum, karya-karya tulisan ilmiah lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian penulis.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier tersebut adalah media dan internet terkait pokok bahasan yang peneliti bahas.

4. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpulan data yang dipergunakan untuk memperoleh data sekunder melalui studi kepustakaan (*library research*) bisa dilakukan dengan dua cara, yaitu:

- a. Studi lapangan (*field research*), yaitu dilakukan dengan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yang bersangkutan dengan judul penelitian.
- b. Studi kepustakaan (*library research*) dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:
 - 1) *Offline* yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, kepustakaan (baik di dalam maupun luar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.
 - 2) *Online* yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.¹¹

5. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam mengelola dan menganalisis data yang diperoleh dalam penelitian adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan salah satu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif yakni apa yang dinyatakan secara tertulis dan perilaku nyata.

¹¹Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. *Op.Cit*, halaman 21.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Aspek Hukum Akad

1. Akad

Akad dalam hukum Islam identik dengan perjanjian dalam hukum Indonesia. Kata akad berasal dari kata *al-‘aqd* yang berarti ikatan, mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*).¹² Al-qur’an menggunakan dua istilah dalam menyebut hal-hal yang berkaitan dengan janji atau perjanjian yaitu dengan istilah *al-ahdu* (janji) dan *al-‘aqdu* (perjanjian).¹³ Adapun kata syariah digunakan dalam tulisan ini untuk memberikan penekanan bahwa yang dimaksud akad dalam pembahasan ini adalah akad yang didasarkan prinsip syariah.

Penekanan ini dianggap penting karena dalam praktik kegiatan ekonomi dikenal dua bentuk akad yaitu didasarkan pada sistem konvensional dan yang didasarkan pada prinsip syariah. Dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Buku II Bab I Pasal 20 ayat (1), akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan tidak melakukan perbuatan hukum tertentu”.¹⁴ Menurut Hasbi Ash Shiddieq, yang mengutip definisi akad

¹² Harun. 2017. *Fiqh Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press. halaman 31.

¹³ Imron Rosyadi. 2017. *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*. Depok: Kencana. halaman 1.

¹⁴ Nur Wahid. 2019. *Multi Akad Dalam Lembaga Keuangan Syariah*. Sleman: Deepublish. halaman 3.

yang dikemukakan oleh Al- Sanhury, akad ialah “perikatan ijab qabul yang dibenarkan syara’ yang menetapkan kerelaan kedua belah pihak”.¹⁵

Pengertian akad yang dikemukakan para ahli hukum Islam, mempunyai kemiripan dengan pengertian perjanjian dalam hukum perdata umum. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana suatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹⁶ Dalam hukum perdata, perjanjian melahirkan perikatan, dan perjanjian menjadi salah satu sumber perikatan.

2. Rukun dan Syarat Akad Syariah

Pendapat mazhab Hanafi yang dimaksudkan dengan rukun akad adalah unsur-unsur pokok yang membentuk akad. Akad sendiri merupakan pertemuan kehendak para pihak dan kehendak itu diungkapkan melalui pernyataan pendek yang berupa ucapan atau bentuk ungkapan lain dari masing-masing pihak, sehingga unsur pokok yang membentuk akad itu hanyalah pernyataan kehendak masing-masing pihak berupa *ijab* dan *qabul*.¹⁷

Dalam prinsip syariah dikenal adanya rukun dan syarat akad yang akan menentukan keabsahan penyusunan kontrak syariah. Menurut pendapat *jumhur fuqaha*, rukun-rukun akad terbagi menjadi:

¹⁵ Abdul Rahman Ghazaly, dkk. 2010. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana. halaman 51.

¹⁶ P.N.H. Simanjuntak. 2015. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Kencana. halaman 286.

¹⁷ Dhody Widjajaatmadja dan Cucu Solihah. 2019. *Akad pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah dalam Bentuk Akta Otentik*. Malang: PT Citra Intrans Selaras. halaman 65.

1. *Aqidain* (para pihak yang berakad)

Para pihak yang berakad dipandang sebagai rukun kontrak karena merupakan salah satu pilar utama tegaknya akad. Tanpa adanya *aqidain* sebagai subjek hukum, suatu kontrak tidak akan dapat terwujud.

2. *Mahmal Al-Aqd* (objek akad)

Sebelum *ijab qabul* rukun kedua yang harus dipenuhi dalam menyusun kontrak syariah adalah menentukan objek akad. Pengertian objek akad ialah sesuatu yang oleh *syara'* dijadikan objek dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkannya.

3. *Sighat Al- Aqd*

Sighat al-aqd merupakan hasil *ijab qabul* berdasarkan ketentuan *syara'* yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Pernyataan *ijab* dan *qabul* bertujuan untuk menunjukkan terjadinya kesepakatan akad.¹⁸

3. Berakhirnya Akad

Suatu akad dipandang berakhir apabila telah tercapai tujuannya. Dalam akad jual beli misalnya, akad dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah milik kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual. Dalam akad gadai, dan pertanggungan (*kafalah*), akad dipandang berakhir apabila utang telah dibayar.

¹⁸ *Ibid.*, halaman 9.

Selain telah tercapai tujuannya, akad dipandang berakhir apabila telah terjadi *fasakh* (pembatalan) atau telah berakhirnya waktu. *Fasakh* terjadi dengan sebab-sebab sebagai berikut:

1. Akad yang tidak lazim (*jaiẓ*) adalah akad yang memungkinkan pihak-pihak untuk membatalkan akad walaupun tanpa persetujuan pihak akad yang lain, selama tidak terkait dengan hak orang lain
2. Akadnya rusak (*fasid*), apabila terjadi kerusakan dalam suatu akad, seperti jual beli barang tidak jelas (*majhul*), maka wajib di *fasakh*, baik melalui para pihak yang melakukan akad, atau melalui putusan hakim, kecuali terdapat hal-hal yang menghalangi pembatalan tersebut
3. *Fasakh* karena *khiyar*. Hak *khiyar* ialah hak memilih untuk membatalkan atau meneruskan akad. Hak *khiyar* bisa berlaku sebelum atau sesudah kesepakatan (*ijab qobul*). Bagi pemilik *khiyar*, baik *khiyar* syarat, *khiyar* aib, maupun *khiyar* ru'yah dibolehkan untuk membatalkan akad semata-mata karena hendaknya.¹⁹
4. *Fasakh* karena *iqalah*. *Iqalah* adalah pembatalan akad berdasarkan persetujuan kedua belah pihak, apabila salah satu pihak merasa menyesal dan ingin mengundurkan diri dari akad.
5. *Fasakh* karena tidak bisa dilaksanakan. *Fasakh* boleh dilakukan karena pihak lain tidak bisa melaksanakan kewajibannya dalam keadaan *khiyar naqd* (hak pilih pembayaran)

¹⁹ Gemala Dewi, dkk. 2018. *Hukum Perikatan di Indonesia*. Jakarta: Kencana. halaman 86.

6. Karena habis waktunya, seperti dalam akad sewa menyewa berjangka waktu tertentu dan tidak dapat diperpanjang
7. Karena tidak dapat izin dari pihak berwenang
8. Karena kematian.²⁰

A. Akad *Rahn* Tanah Yang dibebani Hak Tanggungan

1. *Rahn*

Transaksi hukum gadai dalam fikih islam disebut *rahn*. *Rahn* diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia dengan istilah gadai. *Rahn* atau gadai memiliki dua definisi yang berbeda baik dalam istilah fikih maupun dalam istilah hukum perdata Indonesia.²¹ Dalam istilah fikih, *rahn* secara bahasa bermakna *al-tsubut* dan *al-habs* yang artinya penetapan dan penahanan.²²

Rahn adalah menahan salah satu harta milik si penjamin sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang ditahan tersebut memiliki nilai ekonomis. Dengan demikian, pihak yang menahan meperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya. Definisi lain dari *rahn* dijelaskan para ulama *al-madzahib al-arba'ah* sebagai berikut:

- a. Ulama syafi'iyah mendefinisikan *rahn* dengan: “Menjadikan suatu barang yang biasa dijual dengan jaminan hutang dipenuhi dari harganya, bila yang berhutang tidak sanggup membayar hutangnya”.

²⁰ *Ibid.*, halaman 87.

²¹ Sulaeman Jajuli, *Op. Cit.*, halaman 97.

²² *Ibid.*,

- b. Ulama Hanabilah mendefinisikan *rahn* dengan: “Menjadikan suatu benda sebagai bentuk kepercayaan suatu hutang untuk dipenuhi harganya. Bila yang berharga tidak sanggup membayar hutangnya”.
- c. Ulama Malikiyah mengatakan bahwa *rahn* adalah: “Sesuatu yang bernilai harta (*mutamawwal*) yang diambil dari pemiliknya untuk dijadikan pengikat atas hutang yang tetap (mengikat)”.
- d. Hanafi menjelaskan yang disebut dengan *rahn* adalah: “Menjadikan sesuatu sebagai tebusan dengan hak yang memungkinkan pengambilan kembali dari harta yang digadaikan seperti hutang”.
- e. Ahmad Azhar menyatakan bahwa *rahn* merupakan “perjanjian menahan suatu barang sebagai tanggungan hutang atau menjadikan sesuatu benda bernilai menurut pandangan *syara'* sebagai tanggungan *marhun bih* sehingga dengan adanya tanggungan hutang seluruh atau sebagian hutang dapat diterima”.²³

2. Dasar Hukum *Rahn*

Landasan hukum *rahn* sebagai kegiatan muamalah dapat merujuk pada dalil-dalil yang didasarkan pada Al-Qur'an, sunnah, serta *ijma'*. Pada dasarnya, gadai (*rahn*) adalah salah satu akad yang diperbolehkan dalam Islam. Adapun dalil-dalil yang menjadi landasan diperbolehkannya gadai adalah:

- a. Firman Allah SWT:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكُونُوا الشَّاهِدَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

²³ *Ibid.*, halaman 100-101.

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang).” (QS. Al- Baqarah: 283)

b. Al- Hadits

Hadist Nabi riwayat al-Bukhari dan Muslim dari ‘Aisyah RA, ia berkata:

“Sesungguhnya Rasulullah shalallahu’ allahi wasallam pernah membeli makanan dari orang Yahudi dengan menggadaikan (menjaminkan) baju besi kepadanya”.

Dari hadist diatas dapat dipahami bahwa bermuamalah yang dibenarkan juga bila dilakukan dengan orang non muslim dan juga harus barang jaminan, agar tidak ada kekhawatiran bagi yang memberikan pinjaman atau utang.

c. Ijma’ Ulama

Jumhur ulama menyepakati kebolehan status hukum gadai. Hal dimaksud, didasarkan pada kisah Nabi Muhammad SAW yang menggadaikan baju besinya untuk mendapatkan makanan dari seorang Yahudi. Jumhur ulama berpendapat bahwa diisyaratkan pada waktu tidak berpergian maupun pada waktu berpergian. Berdasarkan kepada perbuatan Rasulullah SAW dalam Hadist di atas.²⁴

Penetapan norma hukum berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *rahn*, menetapkan Hukum bahwa

²⁴ Darmawan dan Muhammad Iqbal Fasa. 2020. *Manajemen Lembaga Keuangan Syariah*. UNY Pres. halaman 173-174.

pinjaman dengan mengadaikan barang sebagai jaminan utang dalam bentuk *rahn* dibolehkan dengan ketentuan:

- a. *Murtahin* (penerima barang) mempunyai hak untuk menahan *Marhun* (barang) sampai semua utang *rahin* (yang menyerahkan barang) dilunasi.
- b. *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 sekedar pengganti biaya pemeliharaan dan perawatannya.
- c. Pemeliharaan dan penyimpanan *Marhun* pada dasarnya menjadi kewajiban *Rahin*, namun dapat dilakukan juga oleh *Murtahin*, sedangkan biaya dan pemeliharaan penyimpanan tetap menjadi kewajiban *Rahin*.
- d. Besar biaya pemeliharaan dan penyimpanan *Marhun* tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlah pinjaman.
- e. Penjualan *Marhun*
 - 1) Apabila jatuh tempo, *murtahin* harus memperingatkan *rahin* untuk segera melunasi utangnya.
 - 2) Apabila *rahin* tetap tidak dapat melunasi utangnya, maka *Marhun* dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai syariah.
 - 3) Hasil penjualan *Marhun* digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan
 - 4) Kelebihan hasil penjualan menjadi milik *rahin* dan kekurangannya menjadi kewajiban *rahin*.

Menurut ketentuan Pasal 1152 KUH Perdata, hak gadai atas benda bergerak baru akan ada jika harta bergerak itu diserahkan kepada kreditur atau pihak ketiga yang ditunjuknya. Hak gadai tidak akan ada atas barang yang tetap berada di kreditur. Kreditur harus menjaga barang gadai yang berada di bawah kuasanya. Kreditur tidak berkewajiban untuk bertanggung jawab atas kerusakan atau penyusutan barang gadai yang terjadi secara tidak wajar. Tetapi pada Pasal 1157 KUH Perdata, apabila kerusakan atau penyusutan yang disebabkan secara sengaja atau kelalaiannya, maka kreditur berhak menggantinya.

Pada pihak lain, debitur wajib mengganti kepada kreditur itu biaya yang berguna dan perlu dikeluarkan oleh kreditur itu untuk menyelamatkan barang gadai tersebut.

B. Akad Pembiayaan Syariah dengan Jaminan Hak Tanggungan

1. Hak Tanggungan

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan.²⁵ Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan pengertian hak tanggungan yaitu: "Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada

²⁵ HS Salim. 2016. *Perkembangan Hukum Jaminan*, Depok: PT Raja Grafindo Persada. halaman 95-96

kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”. Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan yaitu ²⁶:

- a. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah. Maksudnya yaitu hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur yang memberikan wewenang kepadanya untuk jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*).²⁷
- b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut benda-benda yang ada di atasnya
- c. Untuk pelunasan hutang tertentu. Maksudnya untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.
- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Dari uraian dan paparan diatas, dapatlah dikemukakan ciri-ciri hak tanggungan yaitu:

²⁶ *Ibid*, halaman 96

²⁷ Wahyu Pratama. "Tinjauan Hukum tentang Sertifikat Hak Tanggungan menurut UU Nomor 4 Tahun 1996". *Dalam Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Volume 6 No. 3 Tahun 2015.

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau dikenal dengan *droit de preference*.
- 2) Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut *droit de suit*.
- 3) Memenuhi asal spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.
- 4) Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.

2. Objek Hak Tanggungan

Karena hak tanggungan itu sebenarnya adalah jaminan atas tanah yang dibebani jaminan pelunasan utang, maka jaminan atas tanah tersebut harus memenuhi syarat yang berkaitan dengan hak tanggungan, yaitu:²⁸

- a. Hak jaminan atas tanah dapat dinilai dengan uang, sebab yang dijamin itu adalah sejumlah uang sebagai pelunasan piutang
- b. Hak jaminan atas tanah haruslah dapat dipindahtanggankan, karena apabila debitur ingkar janji hak jaminan atas itu akan dijual oleh kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutangnya
- c. Hak jaminan atas tanah tersebut tergolong hak yang dapat didaftarkan, karena untuk melahirkan hak *preference* (hak istimewa) kreditur, baru

²⁸ HS Salim, *Op Cit.* halaman 104.

lahir saat dilakukan pendaftaran untuk memenuhi syarat publisitas dari hak tanggungan tersebut.

Dalam pasal 4 sampai dengan pasal 7 UU No. 4 Tahun 1996 telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang. Ada lima jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan hak tanggungan, yaitu: ²⁹

1) Hak Milik

Istilah hak milik berasal dari bahasa Belanda *eigendom*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut *ownership*.³⁰ Menurut Pasal 20 ayat 1 UUPA Hak milik menurut adalah: “Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 UUPA”.

Berdasarkan ketentuan tersebut, bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya.³¹

Pengertian yang dikemukakan UUPA tentang Hak Milik, berlaku khusus terhadap Hak Milik yang berupa hak atas tanah. Hal ini berbeda dengan

²⁹ *Ibid.*, halaman 105.

³⁰ *Ibid.*, halaman 106.

³¹ Imron Rosyadi, *Op. Cit.*, halaman 97.

pengertian Hak Milik secara umum sebagaimana dikemukakan oleh Pasal 570 KUH Perdata, yang diartikan sebagai “hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan tidak mengganggu hak orang lain.”

2) Hak Guna Usaha (HGU)

Istilah Hak Guna Usaha merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *erfpacht*. Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, HGU adalah: “Hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan milik sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan dan perternakan.³²

3) Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak guna bangunan dalam pengertian hukum barat sebelum dikonversi berasal dari hak *opstal* yang diatur dalam pasal 71 KUH Perdata bahwa: “Hak numpang karang adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman di atas perkarangan orang lain”.

Menurut Ruchiat, “apa yang diatur dalam UUPA hanya merupakan ketentuan pokok saja”. Hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA yang berbunyi: “Hak guna bangunan adalah hak milik untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan 20 tahun, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dapat dijadikan jaminan hutang dibebani Hak Tanggungan”.

³² Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria*. Medan: Umsu Press. halaman 66.

Menurut Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996, tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah: Tanah Negara, Tanah Hak Pengelola dan Tanah Hak Milik.³³ Apabila pemberian HGB tersebut telah berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan hak baru atas tanah yang sama.³⁴

4) Hak Pakai

Pengertian Hak Pakai diatur dalam pasal 41 UUPA, Hak Pakai merupakan: "Hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah hak milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan yang dalam undang-undang ini."

Khusus untuk hak pakai, dalam UUPA tidak ditunjuk sebagai objek dari Hak Tanggungan karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan uang. Namun perkembangan lebih lanjut, ada hak pakai yang dapat dipindahtangankan seperti yang telah diberikan kepada perseorangan dan badan hukum perdata, harus didaftarkan dan dapat menjadi objek dari Hak Tanggungan.

³³ Imron Rosyadi, *Loc., Cit.* halaman 97.

³⁴ Mudakir Iskandar Syah. 2019. *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer. halaman 3.

- 5) Hak-hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan milik pemegang hak atas tanah.³⁵

3. Asas-Asas Hak Tanggungan

Peletakan jaminan atas tanah memberikan kedudukan yang kuat kepada penerima hak tanggungan daripada kreditur lainnya.³⁶ Jaminan tanah merupakan jaminan kebendaan yang dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya. Di samping kedudukannya yang dapat dipertahankan terhadap siapapun. Undang-undang Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang amat kuat terhadap kreditur, dengan memberikan beberapa ketentuan tentang pemenuhan jaminan apabila ternyata pihak debitur melakukan ingkar janji.³⁷

Asas-asas jaminan dalam Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. *Asas droit de preferent*, artinya hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya.³⁸ Dalam hal ini pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur memperoleh hak didahulukan dari kreditur lainnya untuk memperoleh pembayaran piutangnya dari hasil penjualan (pencairan) objek jaminan kredit yang diikat dengan Hak Tanggungan tersebut (Pasal 1 Angka 1 UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan).

³⁵ Amran Suadi. 2019. *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*. Jakarta; Kencana. halaman 46.

³⁶ Rosyadi Imron, *Op.Cit.* halaman 40.

³⁷ Siti Nurjanah. "Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah" *dalam Jurnal Jurisprudentie* Volume 5 No.1 Juni 2018.

- b. Asas *droit de suite*, artinya selalu mengikuti jaminan utang dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek itu berada.
- c. Asas *spesialitas*, artinya untuk sahnya pembebanan Hak Tanggungan disyaratkan wajib disebutkan dengan jelas piutang mana dan berapa jumlahnya yang dijamin serta benda-benda mana yang dijadikan jaminan.
- d. Asas *publisitas*, artinya Hak Tanggungan dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, jika telah didaftarkan dikantor pertanahan sehingga terbuka dan diketahui umum
- e. Asas mudah dan pasti, artinya salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cidera janji.
- f. Asas tidak dapat dibagi-bagi, artinya dimana Hak Tanggungan memiliki sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) (Pasal 2 UU Nomor 4 Tentang Hak Tanggungan).
- g. Asas *accessoir*, artinya dari perjanjian pokok bahwa perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, tetapi keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain yang disebut dengan perjanjian pokok.

4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

a. Adanya perjanjian pokok

Perjanjian pokok berupa perjanjian utang piutang antara debitur (pemegang hak atas tanah) dengan kreditur (pegadaian). Perjanjian utang piutang ini dapat dibuat dengan akta autentik yaitu dibuat oleh notaris atau dibuat dengan akta dibawah tangan, yaitu dibuat sendiri oleh debitur dan kreditur.³⁹ Sebagaimana disebutkan dalam pasal 10 ayat (1) UUHT yang selengkapnya berbunyi: "Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan , perjanjian yang menimbulkan hutang tersebut".

b. Adanya akta pemberian hak tanggungan

Untuk memberikan jaminan dalam pelunasan utang oleh debitur sebagai pemberi hak tanggungan, diserahkan tanah Hak Guna Bangunan sebagai jaminan utang kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan. Penyerahan tanah Hak Guna Bangunan sebagai jaminan utang oleh debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

³⁹ Urip Santoso. 2019. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana. halaman 68.

Penyerahan tanah Hak Guna Usaha sebagai jaminan utang bersifat *accessoir*, yaitu sebagai perjanjian tambahan atau perjanjian pokok berupa utang piutang.⁴⁰

c. Tahap pendaftaran hak tanggungan

Pada tahap pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada kreditur, hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir, hak tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di kantor pertanahan. Oleh karena itu, kepastian mengenai saat didaftarkannya hak tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditur. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditur-kreditur lain yang juga pemegang hak tanggungan dengan tanah yang sama sebagai jaminan.

Dalam penjelasan Pasal 13 ayat 2 UUHT dikatakan lebih lanjut, bahwa yang namanya mendaftarkan Hak Tanggungan adalah dengan: “Mengirimkan akta dan warkah” ke Kantor Pertanahan. Selain ada ketentuan yang mewajibkan pendaftaran, juga ada batas waktu untuk pelaksanaan pengiriman berkas pendaftaran tersebut”. Dalam Pasal 13 ayat (2) disebutkan: “Paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (2), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan”.

⁴⁰ Urip Santoso. 2017. *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Depok: Kencana. halaman 39-40.

C. Bentuk Lembaga Jaminan

1. Pegadaian Syariah

Secara umum pengertian usaha gadai adalah kegiatan menjaminkan barang-barang berharga kepada pihak tertentu, guna memperoleh sejumlah uang dan barang yang dijaminkan akan ditebus kembali sesuai dengan perjanjian antara nasabah dengan lembaga gadai.⁴¹

Pegadaian syariah berdasarkan istilah *fiqih* disebut dengan *rahn*. *Rahn* yaitu penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan. Pegadaian (*pawnshop*) adalah salah satu bentuk lembaga keuangan bukan bank yang diperuntukkan bagi masyarakat luas berpenghasilan menengah kebawah yang membutuhkan dana dalam waktu segera. Dana tersebut digunakan untuk membiayai kebutuhan tertentu terutama yang sangat mendesak.⁴²

Menurut Sayid Sabid, "*rahn* adalah menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut *syara'* sebagai jaminan utang, sehingga orang-orang yang bersangkutan boleh mengambil utang atau bisa mengambil sebagian dari manfaat barang itu".⁴³ Pengertian gadai menurut Pasal 1150 KUH Perdata, "Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seseorang yang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seseorang yang berutang atau oleh seseorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk

⁴¹ Firman Setiawan. 2017. *Buku Ajar Lembaga Syariah Non Bank*. Pekalongan: Duta Media. halaman 36.

⁴² Mardani. 2017. *Hukum Bisnis Syariah*. Jakarta: kencana. halaman 202.

⁴³ Mardani. 2015. *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana. halaman 171-172.

mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya”.

Dasar hukum *rahn* sebagai kegiatan muamalah dapat merujuk kepada dalil-dalil yang di dasarkan pada Al-qur'an, sunah, ijma' dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (disingkat DSN MUI). Dasar hukum gadai (*rahn*) dari Al-qur'an adalah Firman Allah Surah Al-Baqarah (2):283 yang artinya: “Dan apabila kalian dalam perjalanan sedang kalian tidak memperoleh seorang juru tulis maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang...”.

Dasar dari hadist di antaranya hadist yang bersumber dari Aisyiyah r.a yaitu “Sesungguhnya Rasulullah SAW membeli makanan dari orang Yahudi dan beliau menggadaikan baju besinya kepadanya (HR. Bukhari Muslim). Dasar dari para *ijma'* yakni bahwa Kaum Muslimin sepakat diperbolehkannya gadai secara syariat ketika berpergian (*safar*) dan ketika di rumah (tidak berpergian) kecuali Mujahid yang berpendapat *rahn* hanya berlaku ketika berpergian berdasarkan ayat tersebut. Akan tetapi, pendapat mujahid ini dibantah dengan argumentasi hadist diatas. Disamping itu, penyebutan safar (berpergian) dalam ayat tersebut keluar dari yang umum (kebiasaan).

Selain itu, secara praktik dasar hukum gadai syariah di Indonesia di atur dalam:

- a. BAB XIV Pasal 372 hingga 412 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
- b. Fatwa DSN-MUI No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*

- c. Fatwa DSN-MUI No. 26/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn* emas
- d. Fatwa DSN-MUI No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*.⁴⁴

Dari uraian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa legalitas gadai telah memiliki dasar pijakan yang kuat karena didukung oleh dali-dalil yang di dasarkan pada Al-qur'an, Hadist, *ijma'* ulama, dan Fatwa DSN MUI. Oleh sebab itu, pegadaian saat ini harus melampaui tradisi gadai yang dibangun pada masa Rasulullah SAW. Pengembangan gadai menjadi sebuah lembaga keuangan mendapat keuntungan (*profit oriented*) merupakan salah satu jawaban disamping misi sosialnya.

2. Persamaan dan Perbedaan Pegadaian Syariah dan Pegadaian Konvensional

Secara umum, terutama jika dilihat dari aspek manajemen dan administrasinya, gadai syariah tidak jauh berbeda dengan gadai konvensional. Gadai syariah memiliki asas, fungsi, dan tujuan yang sejalan dengan asas, fungsi, dan tujuan gadai nasional. Bahkan, dalam implementasi operasional gadai syariah, hamper mirip dengan gadai konvensional, karena keduanya sama-sama menyalurkan uang pinjaman berdasarkan hukum gadai dan fidusia.

Disamping itu, keduanya sama-sama berada dalam sistem gadai nasional yang tunduk pada aturan hukum yang sama, yaitu gadai nasional. Akan tetapi, meskipun secara global terdapat beberapa persamaan, namun oleh karena gadai syariah memiliki prinsip tersendiri terutama dalam melaksanakan kegiatan usahanya, yang tidak mungkin bisa dikompromikan dengan sistem yang berlaku

⁴⁴ *Ibid.*, halaman 174.

padagadai konvensional, maka dengan sendirinya dalam beberapa aspek antara gadai syariah dan gadai konvensional terdapat beberapa perbedaan prinsip.

Persamaan antara gadai syariah dan konvensional yaitu jangka waktu yang diberikan yaitu sama-sama 120 hari. Jika 120 hari pihak nasabah tidak bisa membayar utangnya, maka barang jaminan akan dijual/dilelang. Tetapi, nasabah akan diberi waktu tambahan selama 2 hari karena sebelum dilelang dibuat terlebih dahulu oleh panitia lelang. Pada saat pelelangan, nasabah masih diberi tambahan waktu 2 jam jika ingin menebus barang jaminannya. Jika tidak, barang jaminan tersebut akan dilelang. Hasil dari pelelangan tersebut digunakan untuk membayar utang *rahn*. Dan ketika hasil dari lelang tersebut mendapati kelebihan, akan dikembalikan ke nasabah, tetapi jika hasil kelebihan tersebut tidak diambil dalam kurun waktu satu tahun, maka akan dimasukkan ke dalam dana ZIS (Zakat, Infaq, dan Sadaqah) gadai syariah, sedangkan pada gadai konvensional, hasil kelebihan yang tidak diambil akan menjadi milik pihak pegadaian. Dan apabila dari hasil lelang tersebut kurang, maka pihak nasabah harus membayar sisa utangnya.

Sedangkan perbedaan mendasar antara gadai syariah dan konvensional yaitu dalam pengenaan biayanya. Gadai konvensional memungut biaya dalam bentuk bunga yang bersifat akumulatif dan bersifat ganda. Sedangkan gadai syariah, tidak berbentuk bunga, melainkan berupa biaya penitipan, pemeliharaan, penjagaan, dan penaksiran. Singkatnya, gadai syariah lebih kecil biaya yang dikenakan dan hanya sekali. Telah jelas bahwasannya *rahn* boleh dilaksanakan, karena kegiatan tersebut sudah pernah dilakukan oleh Rasulullah SAW.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Pembiayaan Akad *Rahn* Tanah dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT Pegadaian Syariah

Pegadaian syariah di Indonesia tidak dapat dipisahkan dari kemauan masyarakat Islam untuk melakukan transaksi akad gadai berdasarkan prinsip syariah dan kebijakan pemerintah dalam mengembangkan praktik ekonomi dan pegadaian syariah merupakan lembaga keuangan non-bank atau pembiayaan yang berdasarkan hukum Islam. Hal ini yang melatarbelakangi oleh maraknya aspirasi masyarakat Islam di berbagai daerah yang menginginkan pelaksanaan hukum Islam dalam berbagai aspek, termasuk pegadaian syariah.⁴⁵

Adapun pegadaian memiliki definisi adalah bentuk lembaga pembiayaan yang melakukan kegiatan usaha gadai yang diperuntukkan bagi masyarakat luas berpenghasilan rendah yang membutuhkan dana dalam waktu segera. Pegadaian dimulai pada saat pemerintahan Belanda, *Vereenigde Oost- Indische Compagnie* (VOC) mendirikan Bank *Van Leening* yaitu lembaga keuangan yang memberikan kredit dengan sistem gadai.

Lembaga ini didirikan di Batavia pada 20 Agustus 1746. Pada tahun 1811 pemerintah Inggris mengambil alih dan membubarkan Bank *Van Leening*, kepada masyarakat diberi keleluasaan mendirikan usaha pegadaian asal mendapat lisensi dari pemerintah setempat. Namun metode yang dipakai menjalankan praktek

⁴⁵ Hasil wawancara dengan Agung Wicaksono selaku Pimpinan Cabang Pegadaian Cabang Simpang Kantor Medan, Kamis, 09 Juli 2020 pukul 14.30 WIB.

rentenir atau lintah darat. Hal itu dirasakan kurang menguntungkan pemerintah setempat sehingga pendirian pegadaian diberikan kepada pihak umum yang mampu membayarkan pajak tinggi kepada pemerintah.

Selanjutnya pegadaian milik pemerintah diberi fasilitas monopoli atas kegiatan pegadaian di Indonesia. Dalam perkembangannya, pegadaian sudah berapa kali berubah status, yaitu sebagai Perusahaan Negara (PN) sejak 1 Januari 1961, kemudian berdasarkan Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1990 (yang diperbaharui dengan PP No 103 Tahun 2000) berubah lagi menjadi Perusahaan Umum (Perum) hingga sekarang. Pegadaian pertama didirikan di Indonesia pada tanggal 1 April 1901 yang berada di Sukabumi, Jawa Barat. Kantor pusat Pegadaian saat ini berada di Jl. Kramat Raya No. 162 Jakarta Pusat.

Seiring perkembangan serta peluang dalam mengimplementasikan *rahn* atau gadai syariah, maka Perum pegadaian bekerjasama dengan Bank Muamalat Indonesia tentang gadai syariah pertanggal 16 Mei 2002. Karena Bank Muamalat Indonesia sendiri masih belum punya keahlian manajemen dalam bidang ahli menaksir barang, adapun pegadaian sudah mempunyai ahli penaksir barang akan tetapi dananya sangat terbatas. Maka dari itu perlu adanya kerja sama antara pegadaian dengan bank dengan prinsip bagi hasil.⁴⁶

Pada awal tahun 2003, pegadaian mengeluarkan produk gadai berbasis syariah. Pegadaian syariah pertama kali berdiri di Jakarta dengan nama Unit Layanan Gadai Syariah (ULGS) Cabang Dewi Sartika di bulan Januari 2003. Menyusul kemudian pendirian ULGS di Surabaya, Makassar, Surakarta dan

⁴⁶ Muhammad. 2020. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Lainnya*. Depok: PT Raja Grafindo Persada. halaman 228.

Yogyakarta pada tahun yang sama hingga September 2003. Masih di tahun yang sama pula, empat kantor cabang pegadaian di Aceh. Pegadaian syariah ini secara yuridis empiris dilatarbelakangi oleh keinginan masyarakat Islam yang menghendaki adanya pegadaian yang melaksanakan prinsip syariah. Adapun secara yuridis normatif, didasarkan oleh lahirnya Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan sehingga lembaga keuangan syariah beroperasi di Indonesia.

Produk *rahn* sendiri mengalami perkembangan, saat ini dikenal dua jenis *rahn*, yaitu gadai (*al-rahn al-hiyazi*) yang sudah lazim dikenal dengan hukum Islam klasik, dan fidusia (*al-rahn al-tasjily*). *Rahn Tasjily* disebut juga dengan *rahn ta'mini*, *rahn rasmi*, atau *rahn hukmi*. Yaitu jaminan dalam bentuk barang atas hutang. Dengan kesepakatan bahwa yang diserahkan kepada penerima jaminan (*murtahin*) hanya bukti sah kepemilikannya, sedangkan fisik barang jaminan (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan dan pemanfaatan pemberi jaminan (*rahin*). Hal ini sejalan dengan Fatwa DSN MUI No. 68/DSN-MUI /III 2008 tentang *Rahn Tasjily*.

Tekait mengenai proses pembiayaan akad *rahn* tanah dengan jaminan hak tanggungan, terlebih dahulu penulis menjelaskan mengenai produk dan syarat objek pegadaian syariah yang penting untuk diketahui. Berikut ini produk dari pegadaian syariah:

1. Produk Pegadaian Syariah

Pegadaian mengeluarkan produk syariah yang disebut dengan gadai syariah. Gadai syariah dalam istilah bahasa arab disebut *rahn*. *Rahn*

beroperasional berdasarkan prinsip syariah sehingga tidak mengenakan bunga tetapi menggunakan pendekatan bagi hasil yang dikenal dengan istilah *mudharabah*. Produk pegadaian syariah terbagi atas:

- a. Gadai Syariah (*rahn*), Pembiayaan *rahn* dari Pegadaian Syariah adalah solusi tepat kebutuhan dana cepat yang sesuai syariah. Cepat prosesnya, aman penyimpanannya. Barang jaminan berupa emas perhiasan, emas batangan, berlian, *smartphone*, laptop, barang elektronik lainnya, sepeda motor, mobil atau barang bergerak lainnya.
- b. Arrum BPKB, Arrum (*Ar rahn* untuk usaha mikro) BPKB merupakan produk pembiayaan syariah untuk pengembangan usaha mikro kecil dan menengah (UMKM) dengan jaminan BPKB Kendaraan Bermotor, yang memiliki kelebihan sebagai berikut:
 - 1) Proses transaksi beprinsip syariah yang adil dan menentramkan sesuai fatwa DSN-MUI
 - 2) Proses pembiayaan dilayani di lebih 600 *outlet* syariah Pegadaian
 - 3) Pembiayaan angsuran dapat dilakukan di seluruh *outlet* pegadaian syariah
 - 4) Pembiayaan berjangka waktu fleksibel mulai dari 12, 18, 24, dan 36 bulan
 - 5) Pegadaian memberikan tarif menarik dan kompetitif
 - 6) Prosedur pelayanan sederhana, cepat dan mudah
 - 7) Pegadaian hanya menyimpan BPKB, kendaraan dapat digunakan nasabah

- 8) *Marhun Bih* (uang pinjaman) mulai Rp. 1jt- 400 jt.
- c. Amanah adalah pemberian pinjaman berperinsip syariah kepada pengusaha mikro (kecil), karyawan internal dan eksternal serta professional, guna pembelian kendaraan bermotor
- d. Arrum Haji adalah pembiayaan untuk mendapatkan porsi ibadah haji secara syariah dengan proses mudah, cepat dan aman, dengan keunggulan:
- 1) Memperoleh tabungan haji yang langsung dapat digunakan untuk memperoleh porsi haji
 - 2) Emas dan dokumen haji aman tersimpan dipegadaian
 - 3) Biaya pemeliharaan barang jaminan terjangkau
 - 4) Jaminan emas dapat dipergunakan untuk pelunasan biaya haji pada saat lunas.
- e. Arum emas adalah produk pegadaian untuk memberikan pinjaman dana tunai dengan jaminan perhiasan (emas dan berlian). Pinjaman dapat diangsur melalui proses yang mudah dan sesuai syariah.
- f. *Rahn* bisnis adalah produk pegadaian untuk memberikan pinjaman dana tunai kepada pemilik usaha dengan jaminan emas (batangan atau perhiasan).
- g. *Rahn* fleksi adalah pemberian pinjaman dengan jaminan barang bergerak sesuai syariah, plafon pinjaman tinggi dan ongkos titip harian.
- h. *Rahn* hasan adalah *rahn* dengan tarif *mu'nah* pemeliharaan sebesar 0%, berjangka waktu (tenor) enam puluh hari dan berlaku untuk besaran *marhun bih* (uang pinjaman) golongan A.

- i. Arum umroh adalah produk penyaluran pinjaman untuk perjalanan ibadah umroh dengan jaminan barang berharga, menggunakan pola angsuran berlandaskan prinsip-prinsip syariat islam
- j. Pembiayaan *Rahn Tasjily* Tanah adalah pembiayaan berbasis syariah yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan tetap. Pengusaha mikro (kecil) dan petani dengan jaminan sertifikat tanah dan Hak Guna Bangunan (HGB).⁴⁷

Pembiayaan *rahn tasjily* tanah adalah pinjaman dalam jangka waktu tertentu berdasarkan akad *rahn tasjily* pada pegadaian *rahn* tanah yang diberikan oleh *murtahin* kepada masyarakat yang memiliki penghasilan tetap, pengusaha mikro, pengusaha kecil maupun petani dengan jaminan sertifikat tanah berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur pada Undang-Undang Hak Tanggungan yang berlaku.⁴⁸

Dalam menjalankan transaksi *rahn* harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Syarat *Aqid*. Baik *rahn* dan *murtahin* adalah harus ahli *tabarru'* yaitu orang yang berakal, tidak boleh anak kecil, gila, bodoh, dan orang yang terpaksa, seperti tidak boleh seorang wali.
- b. *Marhun Bih* (utang). *Marhun bih* (utang), diisyaratkan pertama, merupakan hak yang wajib dikembalikan kepada orang tempat berutang.

⁴⁷ Hasil wawancara dengan Agung Wicaksono selaku Pimpinan Cabang Pegadaian Cabang Simpang Kantor Medan, Kamis, 09 Juli 2020 pukul 14.30 WIB.

⁴⁸ Hasil wawancara dengan Agung Wicaksono selaku Pimpinan Cabang Pegadaian Cabang Simpang Kantor Medan, Kamis 09 Juli 2020 pukul 14.30 Wib.

Kedua, utang itu dapat dilunasi dengan *marhun* (barang jaminan), dan ketiga, utang itu pasti dan jelas baik zat, sifat, maupun kadarnya.

c. *Marhun* (barang jaminan). Para ulama sepakat bahwa apa yang diisyaratkan pada *marhun* adalah yang diisyaratkan pada jual beli. Syarat *marhun* (barang jaminan) sebagai berikut:

- 1) Harus berupa harta yang dapat dijual dan nilainya seimbang dengan *marhun bih* (utang)
- 2) *Marhun* harus mempunyai nilai dan dapat dimanfaatkan
- 3) Harus jelas dan spesifik
- 4) *Marhun* itu sah dimiliki oleh *rahin*
- 5) Merupakan harta yang utuh, tidak bertebaran dalam beberapa tempat.

d. Syarat penyerahan *marhun* (agunan). Apabila agunan telah diterima oleh murtahin kemudian utang sudah diterima *ar-rahn*, maka akad *ar-rahn* bersifat mengikat bagi kedua belah pihak (*luzum*). Syarat terakhir yang merupakan kesempurnaan *ar-rahn* yaitu penyerahan barang jaminan (*qabadh al-marhun*), artinya barang jaminan dikuasai secara hukum oleh murtahin.

e. *Shighat Akad*. Syaratnya *shighat* tidak boleh diselingi dengan ucapan yang lain *ijab* dan *qobul* dan diam terlalu lama dalam transaksi, serta tidak boleh terikat waktu.

Sistem dan proses pembiayaan merupakan cara-cara dalam melaksanakan transaksi pembiayaan yang telah terjadi dengan ketentuan-ketentuan yang telah

ditetapkan dengan tujuan untuk menghindari kesalahpahaman dan cara pelaksanaan dalam melakukan pembiayaan.⁴⁹

Pegadaian syariah meluncurkan produk pinjaman yaitu akad *rahn tasjily* tanah atau disebut dengan menggunakan jaminan sertifikat tanah atau bukti kepemilikan tanah yang ditujukan kepada pengusaha mikro dan petani. Tanah merupakan salah satu yang sudah diatur dan dikelola serta ketentuan kepemilikannya sejak masa Rasulullah SAW. Ketentuan kepemilikan tanah ini begitu penting karena menyangkut hak yang ditetapkan oleh Allah SWT bagi manusia untuk memanfaatkan tanah.⁵⁰

Syariah Islam mengatur upaya pemilik tanah pertanian dalam pengelolaan tanah sehingga menjadi tanah yang lebih produktif, Negara dapat membantunya dalam menyediakan sarana produksi pertanian seperti irigasi dan sejenisnya apabila kita tidak mampu mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut. Sebaiknya tanah tersebut diserahkan pengelolaannya kepada orang yang dianggap mampu, saat ini tanah memiliki berbagai fungsi sesuai dengan pemenuhan kebutuhan kontemporer selain ditata kelola agar lebih produktif ternyata tanah juga bisa dijadikan agunan untuk gadai.

Salah satu contoh pemanfaatannya melalui produk yang dikeluarkan oleh pegadaian syariah yakni *rahn tasjily* tanah untuk jaminan sertifikat tanah. Berdasarkan Peraturan Direksi Nomor 83 Tahun 2019 Tentang *Standart Operating Procedure* (SOP) pada BAB II, Akad yang dipergunakan dalam

⁴⁹ Hasil wawancara dengan Agung Wicaksono selaku Pimpinan Cabang Pegadaian Cabang Simpang Kantor Medan, Kamis, 09 Juli 2020 pukul 14.30 WIB.

⁵⁰ Hasil wawancara dengan Agung Wicaksono selaku Pimpinan Cabang Pegadaian Cabang Simpang Kantor Medan, Kamis, 09 Juli 2020 pukul 14.30 WIB.

transaksi *rahn tasjily* tanah adalah *rahn tasjily*. Perusahaan memberikan pinjaman uang kepada *rahin* dengan jaminan tanah produktif atau tanah yang di atasnya terdapat bangunan dengan ketentuan bahwa tanah produktif atau tanah berikutan bangunannya tetap dalam penguasaan *rahin* sedangkan bukti kepemilikannya diserahkan kepada perusahaan, atas jasa pemeliharaan dan penjagaan bukti kepemilikan, pegadaian memperoleh *mu'nah* (biaya pemeliharaan atas barang yang digadaikan).

Pengelolaan atas objek pinjaman yang meliputi penyimpanan dan perawatan atas *marhun* menjadi tanggung jawab pimpinan cabang ditempat persetujuan *rahn tasjily* tanah sampai dengan akadnya berakhir. Sertifikat tanah itu itu harus Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama *rahin* dan tidak boleh nama orang lain, sesuai dengan yang sudah disepakati dan diatur dalam akad *rahn tasjily* pada pegadaian *rahn* tanah.⁵¹ Di dalam Pasal (6) akad *rahn*, dengan penyerahan ini, Pegadaian menyatakan bahwa *marhun* sebagaimana tersebut pada ayat (1) pasal ini adalah:

- a. Benar-benar hak miliknya secara penuh, tidak ada pihak lain yang turut memiliki atau menguasainya
- b. Tidak dalam status jaminan dan/atau akan dijadikan jaminan sesuatu hutang kepada pihak lain, tidak dalam sitaan, tidak sedang dalam objek sengketa dengan pihak lain, atau tidak berasal dari barang yang diperoleh secara tidak sah atau melawan hukum

⁵¹ Hasil wawancara dengan Agung Wicaksono selaku Pimpinan Cabang Pegadaian Cabang Simpang Kantor Medan, Kamis, 09 Juli 2020 pukul 14.30 WIB.

- c. Apabila karena sesuatu hal nilai atas *marhun* menjadi turun berdasarkan nilai taksiran yang ditetapkan Pegadaian, maka *rahin* berkewajiban membayar sejumlah uang untuk menutupi kekurangan nilai jaminan, atau menyerahkan barang miliknya yang lain sebagai jaminan tambahan, hingga nilainya dapat menutup hutang *rahin* kepada Pegadaian.

Berdasarkan Peraturan Direksi Nomor 83 Tahun 2019 tentang SOP *Rahn Tasjily* tanah persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon *rahin* untuk melakukan Pembiayaan *rahn* yaitu:

- a. Memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- b. Telah berusia minimal *rahin* 21 tahun dan memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
- c. Usia maksimal 65 tahun pada saat jatuh tempo akad
- d. Memperoleh pendapatan rutin baik secara harian, mingguan, bulanan atau sesuai masa panen dari hasil pertanian atau peternakan
- e. Memiliki usaha atau pekerjaan yang sah secara syariat islam dan menurut Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia.

Sedangkan persyaratan dokumen calon *rahin* (nasabah) yang akan melakukan akad *rahn tasjily* tanah yaitu:

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), dan Surat Nikah dengan menunjukkan aslinya
- b. Surat Keterangan Domisili jika alamat domisili berbeda dengan alamat KTP
- c. Surat Keterangan Usaha atau Sejenisnya

- d. Kartu Tanda Anggota
- e. Fotokopi surat keputusan pengangkatan/ surat keterangan sebagai karyawan
- f. Fotokopi surat keputusan pemberhentian bekerja sebagai karyawan
- g. Daftar asli/slip gaji 2(dua) bulan terakhir
- h. Surat Hak Milik (SHM) asli/ Surat Hak Guna Bangunan (SHGB)
- i. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) jika ada
- j. Fotokopi buku tabungan bank 3 bulan terakhir
- k. Pajak Bumi Bangunan (PBB)/sejenisnya tahun terakhir.⁵²

Setelah dokumen dan persyaratan telah dilengkapi, petugas akan memeriksa dokumen yang telah di isi. Selanjutnya akan dilakukan survey berikut analisa terkait analisa kelayakan usahanya. Proses analisa pinjaman dilakukan untuk memastikan bahwa calon *rahin* layak diberikan pinjaman serta memiliki kemampuan untuk membayar pinjaman.⁵³ Dalam proses analisa dilakukan penggalian informasi sebagai dasar untuk menentukan bobot indikator dalam pengukuran risiko kredit usaha yang akan dibiayai (*scoring credit*). *Scoring credit* menggunakan analisa kelayakan yang terangkum dalam kriteria finansial, non-finansial dan jaminan yang mencakup unsur:

- a. Karakter (*character*) antara lain reputasi calon *rahin*, usia calon *rahin*, status tempat tinggal, lamanya tinggal di tempat sekarang

⁵³ Hasil wawancara dengan Agung Wicaksono selaku Pimpinan Cabang Pegadaian Cabang Simpang Kantor Medan, Kamis, 09 Juli 2020 pukul 14.30 WIB.

- b. Permodalan (*character*) antara lain sumber pendanaan, status tempat usaha, kondisi bangunan
- c. Bisnis/usaha yang dijalankan (*condition*) antara lain lamanya bisnis yang sama, cara penjualan, lokasi usaha, tingkat pengembalian angsuran, sarana dan prasarana, stabilitas pendapatan
- d. Barang jaminan (*collateral*) antara lain harga pasar dan kondisi *marhun*
- e. Manajemen usaha (*capacity*) antara lain ijin usaha, pengelolaan keuangan, personil ketergantungan kepada pemasok.

Jika memang semua berkas sudah sesuai dan kondisi tanah yang digunakan telah sesuai dengan persyaratan yang diberikan, petugas pegadaian syariah akan menyetujui pinjaman dan memberikan perjanjian akad *rahn tasjily* tanah kepada nasabah yang ingin menjaminkan sertifikat tanahnya. Bentuk perjanjian antara nasabah dan pihak pegadaian adalah tertulis, sehingga perjanjian tersebut harus disetujui oleh nasabah terlebih dahulu kemudian dibuatkan perjanjian akadnya oleh pihak pegadaian dan ditandatangani oleh pihak nasabah dan disaksikan oleh pendampingnya.⁵⁴ Setelah itu sertifikat tanah akan didaftarkan dengan pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sebelumnya sudah didahului dengan perjanjian utang piutang tersebut.

Pembuatan APHT oleh PPAT yang wilayah kerjanya meliputi dimana hak atas tanah berada. Pemberian Hak Tanggungan tersebut wajib dihadiri oleh Pemberi Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan dan dua orang saksi.

⁵⁴ Hasil wawancara dengan Agung Wicaksono selaku Pimpinan Cabang Pegadaian Cabang Simpang Kantor Medan, Kamis, 09 Juli 2020 pukul 14.30 WIB.

Terhadap objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, artinya hak atas tanah tersebut belum bersertifikat, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Hak lama yang dimaksud adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵⁵

Rahn tasjily tanah yang dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan kredit di pegadaian syariah hanya sertifikat hak milik dan hak guna bangunan yang dapat dijamin sebagai jaminan utang sedangkan Surat Keterangan (SK Camat) tidak diperkenankan dijadikan jaminan gadai di pegadaian syariah.⁵⁶ Di dalam pasal 1 ayat (3) akad *rahn* tanah tercantum bahwasannya *marhun* adalah barang/harta milik *rahin* berupa sertifikat hak milik (SHM) atau Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah atau tanah dan bangunan yang dijadikan sebagai jaminan pinjaman *rahn* tanah.

Berdasarkan penjelasan umum Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

- a. Pemberi Hak Tanggungan yaitu orang atau badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek jaminan.

Dalam penjelasan umum UUHT dijelaskan bahwa pada saat pembuatan

⁵⁵ Imron Rosyadi, *Op., Cit* halaman 105.

⁵⁶ Hasil wawancara dengan Agung Wicaksono selaku Pimpinan Cabang Pegadaian Cabang Simpang Kantor Medan, Kamis, 09 Juli 2020 pukul 14.30 WIB.

Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberi Hak Tanggungan (APHT), harus ada keyakinan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan, meskipun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

- b. Pemegang hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Karena hak tanggungan tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah kecuali dalam keadaan yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka pemegang hak tanggungan dapat dilakukan oleh warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia atau warga Negara asing atau badan hukum asing.⁵⁷

Dalam rangka mengatur lebih lanjut mengenai pendaftaran hak tanggungan, menurut Pasal 13 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan ke kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Kewajiban itu melekat pada PPAT yang bersangkutan untuk mengirimkan APHT dan berkas lainnya yang diperlukan di kantor pertanahan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah menerima Pendaftaran Hak Tanggungan wajib mendaftarkan dan mencatat

⁵⁷ *Ibid.*, 102-103.

dalam Buku Tanah Hak Tanggungan (BTHT). Bentuk isi buku tanah Hak Tanggungan telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Dengan dicatatnya dalam buku tanah tersebut, Hak Tanggungan lahir dan kreditur menjadi kreditur pemegang hak tanggungan, dengan kedudukan mendahului kreditur-kreditur lain. Tanggal pembuatan buku tanah hak tanggungan adalah hari ke 7 (tujuh) setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran hak tanggungan.⁵⁸

B. Hak dan Kewajiban Para Pihak yang Melakukan Akad *Rahn* Tanah dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT Pegadaian Syariah

Para pihak yang akan melakukan akad *rahn* tanah di Pegadaian Syariah terdiri dari *rahin* dan *murtahin*. *Rahin* yaitu pemberi gadai (nasabah) sedangkan *murtahin* yaitu orang yang menerima gadai (pihak pegadaian syariah). Dalam pembahasan ini, penulis akan membahas mengenai hak dan kewajiban *rahin* dan *murtahin* dalam pelaksanaan akad *rahn* tanah.

Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, hak dan kewajiban *rahin* yaitu:

Pasal 386:

- (1) “Penerima Gadai mempunyai hak menahan harta gadai sampai utang pemberi gadai di bayar lunas”.

⁵⁸ *Ibid.*, 108-109.

- (2) Jika pemberi gadai meninggal, maka penerima gadai mempunyai hak istimewa dari pihak-pihak lain dan boleh mendapat pembayaran utang dari harta gadai itu”.

Pasal 388

“Pemberi gadai dapat menuntun salah satu harta gadainya jika ia telah membayar lunas utang pada salah satu harta gadainya”.

Pasal 390

“Akad gadai tidak batal karena pemberi gadai atau penerima gadai meninggal”.

Pasal 391

- (1) Ahli waris yang memiliki kecakapan hukum dapat menggantikan pemberi gadai yang meninggal
- (2) Wali dan ahli waris yang tidak cakap hukum pemberi gadai yang meninggal dapat menjual harta gadai setelah mendapat izin terlebih dahulu dari penerima harta gadai, lalu membayar utang pemberi gadai.

Adapun Hak *rahin* dan *murtahin* berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yaitu:

Pasal 354

“Akad gadai batal jika salah satu pihak menggadaikan lagi harta gadai kepada pihak ketiga tanpa izin dari pihak lainnya”.

Pasal 355

“Pemberi gadai dapat menerima atau menolak akad jual-beli yang dilakukan oleh penerima gadai jika penerima gadai menjual harta gadai tanpa izinnya”.

Pasal 356

“Pemberi dan penerima gadai dapat melakukan kesepakatan untuk meminjamkan harta gadai kepada pihak ketiga”.

Pasal 357

“Pemberi dan penerima gadai dapat melakukan kesepakatan untuk meminjamkan harta gadai kepada pihak ketiga”.

1. Hak dan Kewajiban *Rahin* dan *Murtahin* dalam Akad *Rahn* Tanah

Menurut Akad *Rahn* Tanah

Berdasarkan perjanjian di dalam akad *rahn tasjily* pada pegadaian *rahn* tanah yang telah di buat oleh kedua pihak pegadaian dan nasabah terkait dengan hak dan kewajiban *rahin* yaitu terdapat di dalam Pasal 4 yaitu *rahin* bersedia membayar biaya-biaya setelah akad di tanda tangani dengan rincian sebagai berikut:

- a. Membayar biaya administrasi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dibayarkan bersamaan saat pencairan uang pinjaman
- b. Biaya yang timbul sebagai akibat untuk memelihara dan melindungi *marhun*, biaya notaris dan PPAT untuk membuat Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), dan biaya untuk Pendaftaran Hak Tanggungan (SHT)
- c. Apabila terjadi keterlambatan pembayaran cicilan atau angsuran, *rahin* membayar *ta'widh* yang mekanismenya telah ditentukan di dalam akad

- d. *Rahin* akan dikenakan biaya premi asuransi atas objek *marhun* terhadap resiko *rahin* meninggal dunia pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pegadaian sesuai tarif yang dibebankan oleh Perusahaan Asuransi dan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pegadaian.

Setelah dilakukannya akad *rahn* tanah oleh *murtahin* (pegadaian syariah), *murtahin* akan memberikan perjanjian akad *rahn* tanah kepada *rahin* (nasabah), kemudian *murtahin* memberitahukan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh *rahin* agar tidak menimbulkan perselisihan antara kedua belah pihak di kemudian hari.⁵⁹ Adapun hak dan kewajiban dari *murtahin* yang tercantum di perjanjian akad *rahn tasjily* di Pasal 7 ayat (1) sampai ayat (5) tentang pemeliharaan *marhun* yaitu:

1. *Marhun* sertifikat disimpan di tempat Pegadaian dalam kondisi aman, terpelihara dengan baik dan Pegadaian bertanggung jawab atas segala kerusakan dan kehilangan
2. Objek *marhun* wajib dipelihara/dijaga oleh *rahin* dari segala risiko kerusakan dan/atau kehilangan selama jangka waktu akad ini dan/atau pinjaman belum lunas, sewaktu-waktu Pegadaian dapat melakukan pemeriksaan terhadap objek tersebut dan tindakan tersebut bukanlah merupakan perbuatan tidak menyenangkan, pencemaran nama baik ataupun perbuatan-perbuatan melawan hukum dan *rahin* setuju untuk tidak melakukan tuntutan apapun baik perdata maupun pidana

⁵⁹ Hasil wawancara dengan Agung Wicaksono Selaku Pimpinan Cabang Pegadaian Cabang Simpang Kantor, Kamis, 09 Juli 2020 pukul 14.30 WIB.

3. Apabila dikemudian hari, *marhun* (sertifikat asli) yang berada di Pegadaian mengalami kerusakan atau hilang yang disebabkan oleh *force majeure* yang disebabkan terjadinya bencana alam (banjir, gempa bumi) dan/atau kebakaran, huru-hara, maka akan diberikan penggantian kerugian sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Pegadaian
4. Segala biaya sebagai akibat untuk memelihara dan melindungi objek barang jaminan (tanah dan/atau bangunan), pajak dan biaya lainnya yang timbul menjadi tanggung jawab *rahin*
5. *Rahin* tidak akan menyewakan kepada pihak lain objek *marhun* tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pegadaian.

Mekanisme operasional Pegadaian syariah melalui akad *rahn* adalah dengan masyarakat menyerahkan barang bergerak dan kemudian pegadaian menyimpan dan merawat barang tersebut di tempat yang telah disediakan oleh pihak pegadaian. Akibat dari proses penyimpanan adalah timbulnya biaya-biaya yang meliputi nilai dari tempat penyimpanan. Biaya perawatan keseluruhan proses kegiatan.⁶⁰

Atas dasar ini dibenarkan bagi pegadaian mengenakan biaya sewa bagi nasabah sesuai jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak. Pegadaian syariah akan mendapatkan keuntungan hanya dari biaya sewa tempat yang diambil bukan tambahan berupa bunga atau sewa modal yang diperhitungkan dari uang

⁶⁰ Darmawan dan Muhammad Iqbal Fasa, *Op. Cit.*, halaman 186-187.

pinjaman. Dalam hal ini, akad *rahn* yang dimaksudkan adalah produk pembiayaan yang ada di pegadaian syariah.⁶¹

Dalam perjanjian akad *rahn tasjily* pada tanah, sertifikat tanah yang telah dijadikan jaminan gadai ketika nasabah telah melaksanakan perjanjian akad, maka sertifikat sepenuhnya sudah menjadi hak dan tanggung jawab *murtahin* (pegadaian syariah).⁶² Ketika terjadi suatu hal yang tidak diinginkan, hal itu menjadi tanggung jawab *murtahin* (pegadaian syariah) karena sudah di asuransikan dan dibayar oleh pihak nasabah. Pihak *rahin* dan *murtahin*, mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi, yaitu sebagai berikut:

1. Hak dan kewajiban *Murtahin* (pemegang gadai)

a. Hak Pemegang Gadai

- 1) Pemegang gadai berhak menjual *marhun*, apabila *rahin* pada saat jatuh tempo tidak dapat memenuhi jatuh tempo kewajibannya sebagai orang yang berutang. Sedangkan hasil penjualan *marhun* tersebut diambil sebagai untuk melunasi *marhun bih* (utang) dan sisanya dikembalikan kepada *rahin*
- 2) Pemegang gadai berhak mendapatkan penggantian biaya yang telah dikeluarkan untuk menjaga keselamatan *marhun*
- 3) Selama *marhun bih* belum dilunasi, maka *murtahin* berhak untuk menahan *marhun* yang diserahkan oleh pemberi gadai ⁶³

b. Kewajiban pemegang Gadai

⁶¹ *Ibid.*,

⁶² Hasil wawancara dengan Agung Wicaksono selaku Pimpinan Cabang Pegadaian Cabang Simpang Kantor Medan, Kamis, 09 Juli 2020 pukul 14.30 WIB.

⁶³ Hasil wawancara dengan Agung Wicaksono selaku Pimpinan Cabang Pegadaian Cabang Simpang Kantor Medan, Kamis, 09 Juli 2020 pukul 14.30 WIB.

- 1) Pemegang gadai berkewajiban untuk bertanggung jawab atas hilangnya atau merosotnya harga *marhun*, apabila hal itu atas kelalaiannya
 - 2) Pemegang gadai tidak dibolehkan menggunakan *marhun* untuk kepentingan sendiri
 - 3) Pemegang gadai berkewajiban untuk memberitahu kepada *rahin* sebelum diadakannya perlelangan *marhun*
2. Hak dan kewajiban *Rahin* (penerima gadai)
- a. Hak Pemberi Gadai
 - 1) Pemberi gadai berhak untuk mendapatkan kembali *marhun*, setelah pemberi gadai melunasi *marhun bih*
 - 2) Pemberi gadai berhak menuntut ganti kerugian dari kerusakan dan hilangnya *marhun*, apabila hal itu disebabkan oleh kelalaian *murtahin*
 - 3) Pemberi gadai berhak mendapatkan sisa dari penjualan *marhun* setelah dikurangi biaya pelunasan *marhun bih*, dan biaya lainnya
 - 4) Pemberi gadai berhak meminta kembali *marhun* apabila *murtahin* telah jelas menyalahgunakan *marhun*.⁶⁴
 - b. Kewajiban Pemberi Gadai
 - 1) Pemberi gadai berkewajiban untuk melunasi *marhun bih* yang telah diterimanya dari *murtahin* dalam tenggang waktu yang telah

⁶⁴ Hasil wawancara dengan Agung Wicaksono selaku Pimpinan Cabang Pegadaian Cabang Simpang Kantor Medan, Kamis, 09 Juli 2020 pukul 14.30 WIB.

ditentukan, termasuk biaya lainnya yang telah ditentukan oleh *murtahin*.

- 2) Pemberi gadai berkewajiban merelakan penjualan atas *marhun* miliknya, apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan *rahin* tidak dapat melunasi *marhun* *bih* kepada *murtahin*.⁶⁵

Berdasarkan uraian diatas, penulis setuju bahwa kewajiban *murtahin* adalah memelihara barang jaminan (*marhun*) yang dipercayakan kepadanya sebagai amanah, dan haknya adalah menerima biaya pemeliharaan dari *rahin*. Risiko atas hilangnya atau rusaknya barang gadai menurut ketentuan Pasal 1157 KUH Perdata pemegang gadai harus bertanggung jawab apabila terjadinya barang tersebut hilang atau merosotnya harga barang tanggungan jika terjadi karena kelalaiannya.

C. Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Ketika Debitur Wanprestasi dalam Melakukan Pembiayaan Akad *Rahn* Tanah dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT Pegadaian Syariah

Sebelum membahas pengertian wanprestasi, terlebih dahulu hendaknya memahi pengertian prestasi itu sendiri. Menurut Mariam Darus Badruzaman yang mendefinisikan prestasi merupakan “hal yang harus dilaksanakan dalam suatu perikatan yang pemenuhannya merupakan hakikat dari suatu perikatan. Kewajiban pemenuhan prestasi dari debitur selalu disertai dengan tanggung jawab (*liability*),

⁶⁵ Hasil wawancara dengan Agung Wicaksono selaku Pimpinan Cabang Pegadaian Cabang Simpang Kantor Medan, Kamis, 09 Juli 2020 pukul 14.30 WIB.

artinya debitur mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan utangnya kepada kreditur.⁶⁶

Sementara itu, prestasi menurut ketentuan Pasal 1131, 1132 KUH Perdata adalah semua harta kekayaan debitur baik bergerak ataupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan utangnya terhadap kreditur, adapun jaminan semacam ini disebut jaminan umum.⁶⁷

Prestasi merupakan sebuah esensi daripada suatu perikatan. Apabila esensi ini tercapai, dalam arti dipenuhi oleh debitur maka perikatan itu berakhir. Agar esensi itu dapat tercapai yang artinya kewajiban tersebut dipenuhi oleh debitur, maka harus diketahui sifat-sifat dari prestasi tersebut, yakni:

- a. Harus sudah tertentu dan dapat ditentukan
- b. Harus mungkin
- c. Harus diperbolehkan (halal)
- d. Harus ada manfaat bagi kreditur
- e. Bisa terdiri dari suatu perbuatan atau serentetan perbuatan.⁶⁸

Sementara itu wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk, dimana sikap seseorang yang tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian diantara kreditur dan debitur. Wanprestasi diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata, “Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai, memenuhi

⁶⁶ H. Amran Suadi. 2018. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana. halaman 107.

⁶⁷ *Ibid.*,

⁶⁸ *Ibid.*, halaman 108.

perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Menurut R. Subekti, wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa empat macam, yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya
- b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat
- d. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.⁶⁹

Adapun di dalam akad *rahn tasjily* pada pegadaian *rahn* tanah tercantum di dalam Pasal 10 pihak pegadaian melarang *rahin* dengan sengaja memalsukan, mengubah, menghilangkan atau dengan cara apapun memberikan keterangan yang tidak benar terhadap akad ini yang mengakibatkan timbulnya kerugian pada Pegadaian selama akad pinjaman ini belum berakhir. Kemudian *rahin* dilarang mengalihkan (menjual/ menghibahkan), memindahkan haknya, menggadaikan/ menjadikan jaminan pinjaman atau pinjaman kepada pihak lain. Apabila terjadi pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam pasal ini, maka pihak Pegadaian berhak untuk mengakhiri akad tersebut, dan *rahin* berkewajiban menyelesaikan sisa *marhun bih* (utang) ditambah *mu'nah* dan *ta'widh* (jika ada), kepada Pegadaian.

⁶⁹ *Ibid.*,

Di dalam Pasal 9 akad *rahn* tanah pegadaian mengenai cidera janji atau wanprestasi dijelaskan bahwasannya *rahin* dinyatakan cidera janji atau terbukti lalai apabila *rahin*:

1. Tidak melaksanakan pembayaran angsuran (menunggak)
2. Sampai dengan tanggal jatuh tempo tidak melaksanakan pembayaran pelunasan
3. Tidak memenuhi kewajiban-kewajiban atau melanggar ketentuan dalam akad ini, satu dan lain hal semata-mata menurut penetapan atau pertimbangan Pegadaian
4. Pernyataan *rahin* yang tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataannya mengenai fasilitas pinjaman yang sudah diterima di lembaga keuangan lainnya
5. Bilamana *rahin* melakukan cidera janji sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), (2), (3) dan (4) Pasal ini, maka Pegadaian mempunyai hak untuk mengambil alih objek *marhun* yang berada dibawah kekuasaan *rahin* dan *rahin* wajib menyerahkan *marhun* tersebut dalam keadaan terawat baik dan kosong dari barang-barang *rahin* dengan tanpa syarat apapun kepada Pegadaian dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah Pegadaian memberitahu maksud secara tertulis kepada pihak *rahin*.

Sebagaimana yang telah dibahas di atas, jika debitur wanprestasi baik dikarenakan kelebihan batas waktu yang diberikan dalam perjanjian ataupun setelah adanya peringatan untuk membayar yang diberikan kepada debitur,

kreditur berhak untuk melakukan eksekusi atas objek gadai agar dapat memperoleh pelunasan dari benda gadai tersebut.

Menurut Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, ketentuan pasal ini menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek HT atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Ketentuan yang demikian itu menunjukkan pelaksanaan penjualan yang lebih mudah daripada *parate executie*, Karena tidak diperlukan perintah Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan penjualan objek HT yang bersangkutan melalui pelelangan umum. Kreditur pemegang HT dapat langsung mengajukan permintaan kepada Kepala Kantor Lelang Negara untuk melakukan penjualan objek HT tersebut.⁷⁰

Kewenangan HT itu adalah hak yang diberikan oleh pasal 6, lain halnya dengan *beding van eigenmachtige verkoop* yang sumbernya adalah janji yang diberikan oleh pemberi hipotek menurut Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata yaitu *parate executie* dengan menjual atas kekuasaan sendiri dapat dilakukan apabila ditunjuk dalam surat perjanjian. Sebaliknya apabila tidak ditunjuk dalam surat perjanjian, maka eksekusi dilakukan melalui permohonan kepada pengadilan agama agar dilakukan penjualan lelang dengan alasan cedera janji. Hal tersebut tidak mengurangi asas hak tanggungan yang bersifat mudah dan pasti, karena

⁷⁰ I Ketut Oka Setiawan, *Loc. Cit.*, halaman 161.

semata-mata mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Menurut penulis, kewenangan pemegang HT menjual objek HT kedua peraturan tersebut pada dasarnya sama, yakni sama-sama diberikan oleh kreditur pemberi HT, untuk ketentuan KUH Perdata tersurat dengan janji "dalam bentuk kata kuasa menjual", sedangkan dalam penjelasan Pasal 6 UUHT dikatakan bahwa: "Hak tersebut didasarkan atas janji yang diberikan oleh pemberi HT, bahwa apabila debitur cidera janji pemegang HT berhak untuk menjual objek HT melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi HT."

UUHT memberikan beberapa kemungkinan dibuatnya perjanjian antara pemberi hak tanggungan dengan pemegang hak tanggungan. Diantaranya adalah perjanjian yang berisi pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.⁷¹

Dalam akad *rahn tasjily* tanah, yang dijadikan jaminan bukan barangnya tetapi dalam hal ini yang dijadikan jaminan yaitu adalah barang bukti sah kepemilikan atau sertifikat. Objek tetap pada pemiliknya sehingga dapat digunakan untuk mendukung usaha sehari-hari, sehingga dalam hal ini tidak ada pemanfaatan objek dari pihak *murtahin*. Apabila terjadi wanprestasi atau tidak dapat melunasi *marhun bih* (utang), maka ketentuannya 3 (tiga) kali menunggak diberi surat peringatan (somasi) sebanyak 3 (tiga) kali. Jika masih menunggak lagi, maka baru di klaimkan ke pihak asuransi, kemudian objek tersebut di lelang.

⁷¹ Imron Rosyadi, *Op., Cit* halaman 111.

Tetapi dalam prakteknya tidak ada eksekusi barang atau pelelangan umum, karena nasabah mempunyai itikad baik jadi ia membayar kekurangannya sampai lunas, kemudian uang pelunasannya tersebut diberikan ke pihak asuransi, jadi tidak ada eksekusi barang. Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan.

Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, atas kesepakatan pemberi dan pemegang HT dan dengan dipenuhi syarat-syarat tertentu dimungkinkan eksekusi dilakukan dengan cara penjualan objek HT dibawah tangan, jika dengan cara tersebut semua pihak saling diuntungkan. Dalam hal ini, menurut Boedi Harsono, mengatakan bahwa “walaupun ketentuan tersebut tidak memberikan penjelasan, kiranya penjualan dibawah tangan itu dimungkinkan juga dalam hal sudah dilakukan pelelangan umum, tetapi tidak diperoleh penawaran yang mencapai harga minimum yang ditetapkan”.⁷²

Di dalam akad pembiayaan *rahn tasjily* tanah Pasal 11 yang terkait mengenai eksekusi yaitu:

1. Pegadaian mempunyai hak untuk melakukan eksekusi *marhun* bilamana *rahin* cidera janji (wanprestasi) setelah Pegadaian mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dengan selang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari
2. Apabila *rahin* diperkirakan tidak mampu lagi untuk memenuhi ketentuan kewajiban dalam akad ini, karena sebab dibawah ini:

⁷² I Ketut Oka Setiawan, *Op., Cit* halaman 163-164.

- a. *Rahin* meninggal dunia, maka perlunasan pinjaman diperoleh dari uang ganti rugi kerugian asuransi *rahin* sebagai pelunasan hutang *rahin* dan kekurangan pelunasannya menjadi tanggungan ahli waris *rahin* (jika ada), apabila pelunasan pinjaman tidak dilakukan maka berlaku ketentuan ayat (1) pasal ini.
 - b. Dalam hal *rahin* dijatuhi hukuman pidana dan dinyatakan pailit sehingga tidak mampu membayar, maka Pegadaian berhak secara sepihak menyatakan pengakhiran akad pembiayaan ini pada saat itu juga dengan hak untuk melakukan eksekusi dan menjual/ melelang *marhun* dimaksud sebagai pelunasan hutang
3. Dalam hal terjadi eksekusi, maka dengan ini Pegadaian berhak untuk melakukan penjualan *marhun* di depan umum menurut tata cara dan harga yang dianggap baik oleh Pegadaian atau melakukan penjualan di bawah tangan, *marhun* dengan persetujuan *rahin*
 4. Hasil penjualan *marhun*, digunakan untuk membayar seluruh kewajiban *rahin* berupa sisa *marhun bih* (utang), *mu'nah*, sebagai kewajiban *rahin* kepada Pegadaian serta *ta'widh*, dan biaya-biaya yang timbul akibat proses eksekusi dan penjualan *marhun*. Apabila hasil penjualan tersebut masih terdapat sisa uang kelebihan, maka menjadi kewajiban Pegadaian untuk menyerahkan uang kelebihan tersebut kepada *rahin*.
 5. *Rahin* berhak menerima uang kelebihan dari hasil penjualan *marhun* jika dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak dilaksankannya penjualan *marhun*, *rahin* tidak mengambil kelebihan tersebut, maka dengan ini *rahin*

menyetujui untuk menyalurkan kelebihan tersebut sehingga Dana Kebajikan Umat yang pelaksanaannya diserahkan kepada Pegadaian

6. Apabila hasil penjualan *marhun* tidak cukup untuk membayar seluruh utang *rahin*, maka Pegadaian mempunyai hak untuk menagih kekurangan hutang yang menjadi tanggung jawab *rahin*, dan menutup kekurangan hutang tersebut, *rahin* wajib membayar dengan cara memberikan uang tunai atau menyerahkan barang berharga lainnya yang senilai untuk dilakukan penjualan guna membayar kekurangan tersebut.

Terkait mengenai Pasal 11 akad *rahn tasjily* tanah ini penulis sejalan dikarenakan pada dasarnya eksekusi akad *rahn tasjily* tanah ini sesuai dengan prinsip syariah dan tidak memberatkan salah satu pihak yang melaksanakan perjanjian ini, *Rahin* memberikan wewenang (kuasa) kepada *murtahin* untuk melakukan penjualan *marhun*, baik melalui lelang atau dijual ke pihak lain sesuai prinsip syariah, apabila terjadi wanprestasi atau tidak dapat melunasi utangnya.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Setelah penulis menguraikan pembahasan penelitian ini bab demi bab, pada bagian akhir Skripsi ini penulis membuat kesimpulan sebagai jawaban dari rumusan masalah yang telah ditetapkan pada bagian awal Skripsi ini, yaitu:

1. Dalam transaksi gadai, proses pembiayaan akad *rahn tasjily* tanah yang dilakukan oleh pihak *rahin* dan *murtahin* melalui empat (empat) cara, Pertama syarat administrasi, yaitu dengan melampirkan berkas dan dokumen yang dibutuhkan dalam pelaksanaan akad *rahn tasjily* dan telah ditentukan oleh pihak *murtahin* (pegadaian syariah). Setelah dokumen dan persyaratan telah dilengkapi, petugas akan memeriksa dokumen yang telah di isi. Kemudian akan dilakukan survey oleh pihak *murtahin* berikut analisa kelayakan usahanya. Proses analisa pinjaman dilakukan untuk memastikan bahwa calon *rahin* layak diberikan pinjaman serta memiliki kemampuan untuk membayar pinjaman. Jika memang semua berkas sudah sesuai dan kondisi tanah yang diagunkan telah sesuai dengan persyaratan yang diberikan, petugas pegadaian syariah akan menyetujui pinjaman dan memberikan perjanjian akad *rahn tasjily* tanah kepada nasabah yang ingin menjaminkan sertifikat tanahnya. Bentuk perjanjian antara nasabah dan pihak pegadaian adalah tertulis, sehingga perjanjian tersebut harus disetujui oleh nasabah terlebih dahulu kemudian dibuatkan perjanjian akadnya oleh pihak pegadaian dan ditandatangani oleh pihak nasabah dan

disaksikan oleh pendampingnya. Setelah itu sertifikat tanah akan didaftarkan dengan pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sebelumnya sudah didahului dengan perjanjian utang piutang tersebut.

2. Hak dan kewajiban para pihak yang lahir dari perjanjian antara *rahin* dan *murtahin* di pegadaian syariah tertuang di akad *rahn tasjily* tanah dan disetujui oleh nasabah yaitu, Hak Pemberi gadai Pasal 1156 KUH Perdata, yaitu menerima uang gadai dari pemberi gadai, berhak atas barang gadai, dan berhak menuntut kepada pengadilan barang gadai dijual untuk melunasi utang-utang pokoknya. Kewajiban pemberi gadai Pasal 1157 KUH Perdata yaitu, menyerahkan barang gadai kepada penerima gadai, Membayar pokok dan sewa modal kepada penerima gadai dan membayar biaya yang dikeluarkan oleh penerima gadai untuk menyelamatkan barang-barang gadai. Hak penerima gadai yaitu, Pemegang gadai berhak menjual *marhun* apabila *rahin* tidak dapat memenuhi kewajibannya pada saat jatuh tempo. Kewajiban penerima gadai yaitu, Penerima gadai bertanggung jawab atas hilang atau merosotnya barang gadai, apabila hal itu disebabkan oleh kelalaiannya
3. Akibat hukum yang terjadi terhadap debitur yang melakukan wanprestasi sudah tertuang jelas di dalam akad perjanjian *rahn tasjily* tanah. Apabila *rahin* tidak mampu membayar pinjaman yang diberikan oleh *murtahin*, dengan berat hati, pihak *murtahin* akan menjual sertifikat tanah yang menjadi jaminan dalam akad tersebut, dengan cara melelangnya ataupun

pihak *rahin* menjual sendiri, dengan cara mencari penjualnya yang ditentukan oleh pihak *rahin* atau disebut juga dengan penjualan di bawah tangan. Kemudian hasil dari pelelangan tersebut untuk menutupi kekurangan pembayar dari pihak *rahin* dan jika ada kelebihan dari hasil pelelangan tersebut dikembalikan kepada pihak *rahin* yang merupakan hak dari si *rahin* tersebut.

B. Saran

Dari hasil penelitian diatas, ada beberapa kritikan atau masukan dari penulis dalam penulisan skripsi ini agar dapat menjadi masukan positif kedepannya, yaitu:

1. Seharusnya, agar dapat terlaksananya pembiayaan *rahn tasjily* tanah berdasarkan prinsip syariah, hendaknya Pegadaian Syariah dapat menerapkan atau memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 dan Fatwa MUI Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000, yaitu menjual barang yang benar-benar telah menjadi milik Pegadaian Syariah, sehingga ada garis jelas antara meminjamkan uang dengan menjual barang. Karena dalam praktek pegadaian syariah, perlu diintensifkan pembahasan sistem operasional memberikan fasilitas pembiayaan, bukan menjual suatu barang.
2. Seharusnya, hak dan kewajiban para pihak yang tertuang dalam akad *rahn tasjily* tanah pegadaian syariah harus ditaati dan dilaksanakan oleh pihak *rahin* dan *murtahin* agar perjanjian tersebut dapat berjalan dengan lancar

agar tidak muncul perselisihan di kemudian hari, maka pihak *rahin* dan *murtahin* harus menjaga itikad baik dari masing-masing pihak.

3. Seharusnya, ada satu hal yang dapat dipertimbangkan sebagai masukan untuk meningkatkan *khazanah* keilmuan. Dalam hal ini saran tersebut sebaiknya di dalam akad *rahn tasjily* tanah bisa dicantumkan pasal yang isinya mengenai ketika debitur cidera janji (wanprestasi) ada kelonggaran waktu yaitu somasi satu, dua, tiga dan kemudian ketika nasabah menunggak kembali dalam pembayaran barang jaminan tersebut akan dilelang, sehingga dalam hal akad akan sesuai dengan teori dan praktiknya. Karena di dalam akad *ran tasjily* tanah hanya tertera jika nasabah mengalami wanprestasi maka pihak pegadaian berwenang mengambil alih objek *marhun*, tidak mencantumkan kelonggaran waktu.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Amran Suadi. 2019. *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Darmawan dan Muhammad Iqbal Fasa. 2020. *Manajemen Lembaga Keuangan Syariah*. UNY Pres.
- Dhody Widjajaatmadja dan Cucu Solihah. 2019. *Akad pembiayaan Muharabah di Bank Syariah dalam Bentuk Akta Otentik Implementasi Rukun, Syarat, dan Prinsip Syariah*. Malang: PT Citra Intrans Selaras.
- Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan.
- Gemala Dewi, dkk. 2018. *Hukum Perikatan di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Harimurti Kridalaksana. 2008. *Kamus Linguistik*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Harun. 2017. *Fiqh Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press.
- HS Salim. 2016. *Perkembangan Hukum Jaminan*, Depok: PT Raja Grafindo Persada.
- I Ketut Setiawan Oka. 2019. *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Imron Rosyadi. 2017. *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*. Depok: Kencana.
- Laurensius Arliman S. 2015. *Penegakan Hukum dan Kesadaran Masyarakat*. Yogyakarta: Deepublish.
- Mardani. 2017. *Hukum Bisnis Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Mudakir Iskandar Syah. 2019. *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer.
- Muhammad. 2020. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Lainnya*. Depok: PT Raja Grafindo Persada.
- Nur Wahid. 2019. *Multi Akad Dalam Lembaga Keuangan Syariah*. Sleman: Deepublish.
- P.N.H. Simanjuntak. 2015. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Kencana.

Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria*. Medan: Umsu Press.

Sulaeman Jajuli. 2015. *Kepastian Hukum Gadai Tanah dalam Islam*. Yogyakarta: Deepublish.

Urip Santoso. 2017. *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Depok: Kencana.

Urip Santoso. 2019. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

B. Artikel, Makalah, Jurnal, dan Karya Ilmiah

Abdul Kholiq Imron. "Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Objek Tanah Yang Belum Terdaftar Bersamaan Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali" *dalam Jurnal Repertorium* Volume 4 No 2 Tahun 2017.

Siti Nurjanah. "Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah" *dalam Jurnal Jurisprudentie* Volume 5 No.1 Juni 2018.

Wahyu Pratama. "Tinjauan Hukum tentang Sertifikat Hak Tanggungan menurut UU Nomor 4 Tahun 1996". *Dalam Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 6 No. 3 Tahun 2015.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

D. Internet

Sanny Cicilia, "Pegadaian Siapkan Produk Gadai Sertifikat Tanah", <http://keuangan.kontan.co.id/news/pegadaian-siapkan-produk-gadai-sertifikat-tanah> diakses Jum'at, 17 Januari 2020, Pukul 08.23 WIB

Wikipedia, "Aspek" <https://id.wikipedia.org/wiki/Aspek> diakses Rabu, 14 Oktober 2020, Pukul 14.30 WIB



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : ANNISA DIAH NAWANGSARI
NPM : 1606200193
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM / PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ASPEK HUKUM AKAD RAHN TANAH DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT PEGADAIAN SYARIAH
Pembimbing : IRFAN, S.H., M.Hum

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
02/09 2020	Tinjau Skripsi	
16/09 2020	perbaiki skripsi	
18/09 2020	perbaiki skripsi	
29/09 2020	perbaiki skripsi	
02/10 2020	perbaiki skripsi	
05/10 2020	perbaikakan skripsi	
07/10 2020	perbaikakan skripsi	
14/10 2020	Case dapat diujikan	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. IDA HANIFAH, SH., MH)

DOSEN PEMBIMBING

(IRFAN, S.H., M.Hum)

LAMPIRAN

LEMBAR TANYA JAWAB WAWANCARA

Berikut ini adalah beberapa pertanyaan disertai jawaban dari hasil wawancara dengan pihak Pegadaian Cabang Simpang Kantor Medan, Bapak Agung Wicaksono, S.E selaku Pimpinan Cabang:

1. Apa Visi dan Misi dari Pegadaian Syariah?
 - a. Visi dari pegadaian yaitu menjadi *The Most Valuable Financial Company* di Indonesia dan Sebagai Agen Inklusi Keuangan Pilihan Utama Masyarakat
 - b. Misi dari Pegadaian yaitu:
 - 1) Memberikan manfaat dan keuntungan optimal bagi seluruh pemangku kepentingan dengan mengembangkan bisnis inti
 - 2) Membangun bisnis yang lebih beragam dengan mengembangkan bisnis baru untuk menambah proposisi nilai ke nasabah dan pemangku kepentingan
 - 3) Memberikan *service excellent* dengan fokus nasabah melalui:
 - a) Bisnis proses yang lebih sederhana dan digital
 - b) Teknologi informasi yang handal dan mutakhir
 - c) Praktek manajemen risiko yang kokoh
 - d) Sumber Daya Manusia yang profesional berbudaya kinerja yang baik
2. Apa saja produk yang ada di Pegadaian Syariah?
 - a. Gadai Syariah (*Rahn*), Pembiayaan *rahn* dari Pegadaian Syariah adalah solusi tepat kebutuhan dana cepat yang sesuai syariah. Cepat prosesnya, aman penyimpanannya. Barang jaminan berupa emas perhiasan, emas batangan, berlian, *smartphone*, laptop, barang elektronik lainnya, sepeda motor, mobil atau barang bergerak lainnya.

- b. Arrum BPKB, Arrum (*Ar Rahn* untuk usaha mikro) BPKB merupakan produk pembiayaan syariah untuk pengembangan usaha mikro kecil dan menengah (UMKM) dengan jaminan BPKB Kendaraan Bermotor.
 - c. Amanah adalah pemberian pinjaman berprinsip syariah kepada pengusaha mikro (kecil), karyawan internal dan eksternal serta profesional, guna pembelian kendaraan bermotor
 - d. Arrum Haji adalah pembiayaan untuk mendapatkan porsi ibadah haji secara syariah dengan proses mudah, cepat dan aman
 - e. Arum emas adalah produk pegadaian untuk memberikan pinjaman dana tunai dengan jaminan perhiasan (emas dan berlian). Pinjaman dapat diangsur melalui proses yang mudah dan sesuai syariah
 - f. *Rahn* bisnis adalah produk pegadaian untuk memberikan pinjaman dana tunai kepada pemilik usaha dengan jaminan emas (batangan atau perhiasan).
 - g. *Rahn* fleksi adalah pemberian pinjaman dengan jaminan barang bergerak sesuai syariah, plafon pinjaman tinggi dan ongkos titip harian.
 - h. *Rahn* hasan adalah *rahn* dengan tarif *mu'nah* pemeliharaan sebesar 0%, berjangka waktu (tenor) enam puluh hari dan berlaku untuk besaran *marhun bih* (uang pinjaman) golongan A
 - i. Arum umroh adalah produk penyaluran pinjaman untuk perjalanan ibadah umroh dengan jaminan barang berharga, menggunakan pola angsuran berlandaskan prinsip-prinsip syariat islam.
 - j. Pembiayaan *Rahn Tasjily* Tanah adalah pembiayaan berbasis syariah yang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan tetap. Pengusaha mikro (kecil) dan petani dengan jaminan sertifikat tanah dan Hak Guna Bangunan (HGB).
3. Apa yang dimaksud dengan pembiayaan *rahn tasjily* tanah?
- Pembiayaan *rahn tasjily* tanah adalah pinjaman dalam jangka waktu tertentu berdasarkan akad *rahn tasjily* pada pegadaian *rahn* tanah yang

diberikan oleh *murtahin* kepada masyarakat yang memiliki penghasilan tetap, pengusaha mikro, pengusaha kecil maupun petani dengan jaminan sertifikat tanah berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur pada Undang-Undang Hak Tanggungan yang berlaku.

4. Bagaimana Proses Pengajuan *Rahn Tasjily* Tanah Pada pegadaian syariah yang menjaminkan sertifikat tanah/rumah sebagai jaminan objek gadai?
 - Nasabah yang akan meminjam uang di pegadaian syariah dengan menggunakan jaminan kepemilikan atau jaminan sertifikat tanah harus mengajukan dan melengkapi dokumen setelah dokumen dilengkapi nasabah datang ke outlet pegadaian syariah untuk menyerahkan dokumen dan mengisi form atau formulir tersebut. Nanti setelah berkas layak seperti Administrasi, KK, KTP, Buku Nikah, PBB, dan Rekening listrik itu semua dikasih ke outlet pegadaian syariah. Nanti kedepannya tim pegadaian syariah melakukan survey terhadap data, tim survey tersebut terdiri dari dua orang. Nanti data itu di survey dan di verifikasi dulu layak atau tidaknya. Apabila layak, nasabah itu diberikan pinjaman, pencairan pinjaman ini boleh tunai ataupun non tunai tergantung keinginan nasabah. Setelah itu sertifikat asli diambil untuk di cek setelah di cek oleh pegadaian syariah dan nasabah dipanggil untuk melakukan pencairan dan sertifikat asli di tahan.

5. Apakah dipegadaian syariah ada perjanjian mengenai *rahn tasjily* tanah dengan nasabah? Jika ada bagaimana bentuk perjanjiannya?
 - Setelah berkas dan persyaratan di lengkapi pegadaian syariah akan memberikan perjanjian akad *rahn tasjily* tanah kepada nasabah yang ingin menggadaikan atau menjaminkan sertifikat tanahnya. Bentuk perjanjian antara pegadaian syariah dengan nasabah dalam perjanjian akad *rahn tasjily* tanah tersebut adalah tertulis, sehingga perjanjian tersebut harus disetujui nasabah terlebih dahulu setelah itu di buat perjanjian akadnya oleh pihak pegadaian dan setelah itu ditanda

tangani oleh nasabah dan pendampingnya. Setelah itu sertifikat tanah akan didaftarkan dengan pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT yang sebelumnya sudah didahului dengan perjanjian utang piutang tersebut.

6. Apakah sama proses *rahn tasjily* tanah di pegadaian syariah dengan perjanjian kredit perbankan?
 - *Rahn tasjily* tanah ataupun jaminan sertifikat tanah sama halnya dengan jaminan perbankan yaitu nasabah meminjam uang dengan jaminan atau agunan berupa sertifikat tanah. Nanti nya sertifikat tanah tersebut akan diberikan atau didaftarkan hak tanggungan, konsep ini memang mirip dengan perjanjian kredit di perbankan karena sertifikat tanahnya akan dibuatkannya akta pemberian hak tanggungan (APHT) terlebih dahulu oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Menurut perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak pegadaian dan nasabah di dalam akad *rahn tasjily* tanah pada pegadaian *rahn* tanah di dalam Pasal 6 yaitu *rahin* sepakat akan memberikan kuasa melalui surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) kepada Pegadaian sehingga berdasarkan SKMHT tersebut *rahin* telah memberikan kuasa kepada pegadaian untuk membebankan hak tanggungan terhadap objek *marhun*.

7. Apakah hanya Sertifikat Hak Milik saja yang dapat digadaikan? Dan bagaimana Surat Keterangan dari Kecamatan dan Hak Guna Bangunan dapat digadaikan ke Pegadaian Syariah?
 - *Rahn tasjily* tanah (gadai sertifikat tanah) yang dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan kredit di pegadaian syariah yaitu hanya bisa sertifikat hak milik dan hak guna bangunan yang dapat dijamin sebagai jaminan utang di pegadaian syariah dan tentang surat keterangan dari kecamatan (SKCamat) untuk saat ini belum bisa dijadikan sebagai jaminan gadai di pegadaian syariah, berdasarkan di

dalam perjanjian akad *rahn tasjily* Pada Pegadaian *rahn* tanah tercantum di dalam Pasal 1 bahwa *marhun* adalah harta atau barang milik *rahin* berupa sertifikat hak milik atas tanah dan atau bangunan yang dijadikan sebagai jaminan rahn tanah.

8. Apa saja hak dan kewajiban pegadaian syariah selaku penerima gadai (*Murtahin*) kepada nasabah?
 - a. Hak Penerima gadai (*Murtahin*)
 - 1) *Murtahin* berhak melelang barang gadai apabila *rahin* melakukan wanprestasi atau tidak melakukan kewajibannya.
 - 2) *Murtahin* berhak menahan benda yang dijadikan sebagai jaminan gadai.
 - 3) *Murtahin* berhak mendapatkan biaya upah yaitu biaya sewa administrasi dan biaya asuransi terhadap sertifikat yang dijadikan sebagai jaminan gadai dan biaya lainnya
 - b. Kewajiban Penerima gadai (*Murtahin*)
 - 1) *Murtahin* berkewajiban memberikan uang pinjaman kepada *rahin* yang telah diperjanjikan di akad tersebut.
 - 2) *Murtahin* berkewajiban menjaga dan merawat sertifikat yang telah dijadikan jaminan gadai dan bertanggung jawab apabila terjadi kelalaian terhadap barang jaminan tersebut.
 - 3) *Murtahin* berkewajiban memberikan peringatan atau somasi kepada *rahin* yang belum membayar angsuran sebelum terjadinya perlelangan.
9. Apa saja hak dan kewajiban nasabah selaku pemberi gadai (*rahin*) kepada Pegadaian Syariah?
 - a. Hak Pemberi gadai (*Rahin*)
 - 1) *Rahin* berhak mengambil barang yang sudah dipinjamkan kembali kepadanya apabila sudah melunasi utangnya

- 2) *Rahin* dapat meminta ganti rugi apabila *murtahin* melakukan kelalaian terhadap barang jaminan tersebut hilang atau rusak
- 3) *Rahin* berhak meminta uang kelebihan terhadap barang gadainya yang sudah dilelang.

c. Kewajiban Pemberi gadai (*Rahin*)

- 1) *Rahin* berkewajiban membayar angsuran atau melunasi utangnya
- 2) *Rahin* berkewajiban mendapatkan akad perjanjian kredit terkait pelaksanaan *rahn tasjily tanah*
- 3) *Rahin* harus merelakan barang jaminannya untuk di lelang
- 4) Apabila tidak sanggup untuk membayar pinjaman yang telah ditentukan di akad perjanjian.

10. Apakah *rahin* (nasabah) sudah mengetahui apa saja hak dan kewajibannya?

- Setelah terjadinya perjanjian akad *rahn tanah*, *murtahin* (pegadaian syariah) akan memberikan salah satu perjanjian akad *rahn tanah* kepada *rahin* (nasabah) kemudian *murtahin* memberitahukan hak dan kewajiban apa saja yang harus dipenuhi oleh *rahin* agar tidak menimbulkan perselisihan di antara kedua pihak. Apabila *mutahin* melakukan eksekusi yang disebabkan *rahin* tidak memenuhi hak dan kewajibannya.

11. Apabila ada kejadian yang dibuat pegadaian syariah yang menyebabkan kerugian pada nasabah, bagaimana tanggung jawab pihak pegadaian syariah terkait kejadian tersebut?

- Perjanjian akad *rahn tasjily* pada pegadaian *rahn tanah* tersebut, sertifikat tanah yang telah dijadikan jaminan gadai maka ketika nasabah sudah melakukan perjanjian akad, sertifikat sepenuhnya sudah menjadi hak dan tanggung jawab pegadaian syariah. Ketika terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan itu menjadi tanggung jawab

pegadaian syariah dikarenakan sudah diasuransikan yang dibayar oleh nasabah.

12. Apakah sudah dilaksanakan hak dan kewajiban oleh kedua pihak?

- Kedua pihak yaitu pegadaian dan nasabah telah memenuhi hak dan kewajibannya masing-masing, sehingga tidak ada yang menimbulkan perselisihan di antara kedua pihak antaranya pegadaian syariah dengan nasabah.

13. Apabila ada nasabah gagal membayar atau melakukan wanprestasi, bagaimana sanksi yang diterima nasabah tersebut?

- Pegadaian Syariah sebelum melakukan eksekusi atau perlelangan terhadap *rahn* tanah tidak langsung melelangnya akan tetapi diberikan kesempatan bagi nasabah untuk menebus atau melunasi sertifikat tanahnya yang sudah dijadikan sebagai agunan utang dengan tetap melakukan pembayaran kreditnya. Akan tetapi jika nasabah sudah diberikan kesempatan untuk melunasi utangnya tetap tidak bisa melakukan pembayaran maka pegadaian akan menjual atau melelang *rahn* tanah tersebut, sebelumnya pegadaian akan memberitahukan kepada nasabah melalui telpon ke nomor nasabah jika tidak dapat di hubungi maka pegadaian akan mengirimkan surat somasi pertama, dan apabila tidak ada respon dari nasabah maka pegadaian akan mengirimkan surat somasi atau surat peringatan kedua sampai ketiga yang terakhir dan jika tidak ada tanggapan dari nasabah maka *rahn* tanah tersebut resmi di lelang.

14. Bagaimana jika ada sisa penjualan terhadap barang jaminan yang sudah dilelang atau dijual melebihi jumlah pinjaman?

- Apabila sudah dilelang *rahn* tanah dan jika hasil dari penjualan atas gadaai akad *rahn tasjily* tanah tersebut melebihi jumlah dari yang dipinjam oleh nasabah maka uang kelebihan akan diberikan kepada

nasabah dengan catatan harus membawa surat tanda bukti angsuran atau surat perjanjian dan KTP nasabah sebagai bukti bahwa yang mengambil uang kelebihan itu bukan orang lain melainkan diri sendiri, dan apabila hasil penjualan *marhun* tidak cukup untuk membayar seluruh hutang *rahin* maka pegadaian mempunyai hak untuk menagih kekurangan hutang yang menjadi tanggung jawab *rahin* dan menutup kekurangan hutang tersebut. *Rahin* wajib membayar dengan cara memberikan uang tunai atau menyerahkan barang berharga lainnya yang senilai untuk dilakukan penjualan guna membayar kekurangan tersebut.

15. Bagaimana sisa uang kelebihan hasil penjualan marhun tidak diambil oleh *Rahin* (nasabah)?
 - Apabila hasil dari sisa penjualan *marhun* tidak di ambil oleh *rahin* dalam jangka satu tahun sejak dilaksanakan penjualan *marhun*, maka dengan ini *rahin* menyetujui untuk menyalurkan kelebihan tersebut sebagai dana kebajikan umat yang pelaksanaannya diserahkan kepada pegadaian.

16. Jika ada perselisihan terkait eksekusi diantara pegadaian dengan nasabah, bagaimana cara penyelesaian pegadaian terkait hal tersebut?
 - Jika ada nasabah yang merasa dirugikan atas penjualan terhadap eksekusi yang dilakukan oleh pihak pegadaian sehingga menimbulkan perselisihan di antara para pihak pegadaian dengan nasabah, maka pihak pegadaian akan menyelesaikan dengan cara mediasi dari masing-masing pihak. Jika mediasi gagal di tempuh atau tidak tercapainya kesepakatan oleh salah satu pihak, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Agama setempat.

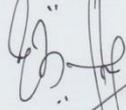
17. Apakah sudah pernah ada terjadi wanprestasi terkait produk *rahn tasjily* tanah yang dikeluarkan oleh pihak pegadaian syariah?

- Berdasarkan wawancara yang dilakukan terhadap pimpinan cabang Pegadaian Cabang Simpang Kantor, Bapak Agung Wicaksono, pada awal produk *rahn tasjily* tanah ini diluncurkan, sampai dengan sekarang

ini belum ada pihak *rahn* yang melakukan wanprestasi dalam akad *rahn* tanah.

Medan, 09 Juli 2020

Mahasiswa



(Annisa Diah Nawangsari)

Responden



(Agung Wicaksono, S.E)