

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN AKAD RAHN
TANAH PADA PEGADAIAN SYARIAH
(Studi Di Pegadaian Syariah Cabang Setia Budi Medan)**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum*

Oleh:

BAMBANG HERIADI
NPM: 1506200069



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**

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 Senin, tanggal 07 Oktober 2019, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : BAMBANG HERIADI
NPM : 1506200069
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN AKAD RAHN TANAH PADA PEGADAIAN SYARIAH (Studi di Pegadaian Syariah Cabang Setia Budi Medan)

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium dengan predikat Istimewa
() 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

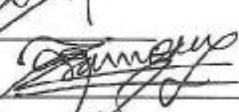

Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIP: 196005031986012001

Sekretaris


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

ANGGOTA PENGUJI:

1. NURUL HAKIM, S.Ag., M.A.
2. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
3. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., M.Kn

1. 
2. 
3. 

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

NAMA : BAMBANG HERIADI
NPM : 1506200069
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN AKAD RAHN TANAH PADA PEGADAIAN SYARIAH (Studi di Pegadaian Syariah Cabang Setia Budi Medan)
PENDAFTARAN : Tanggal 03 Oktober 2019

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

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
Dekan Fakultas Hukum

Pembimbing


Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIP: 196003031986012001


M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., M.Kn
NIDN: 0103057201

Unggul | Cerdas | Terpercaya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

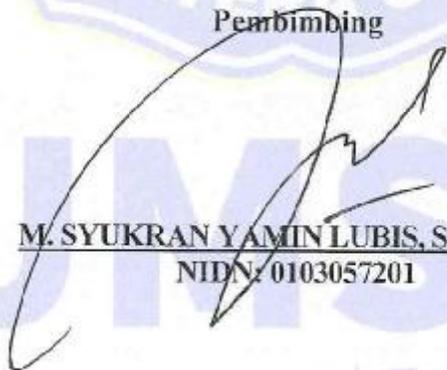
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : BAMBANG HERIADI
NPM : 1506200069
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN AKAD RAHN
TANAH PADA PEGADAIAN SYARIAH (Studi di Pegadaian
Syariah Cabang Setia Budi Medan)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 26 September 2019

Pembimbing


M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., M.Kn
NIDN: 0103057201



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **BAMBANG HERIADI**
NPM : 1506200069
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Akad Rahn Tanah
Pada Pegadaian Syariah (Studi di Pegadaian Syariah
Cabang Setia Budi Medan)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian 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, Oktober 2019
Saya yang menyatakan



BAMBANG HERIADI

Unggul | Cerdas | Terpercaya

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN AKAD RAHN TANAH PADA PEGADAIAN SYARIAH

Bambang Heriadi

Akad *Rahn* Tanah berkaitan erat dengan kehidupan manusia yang cenderung menjadi kebutuhan manusia sehingga Tanah dapat dikelola sebagai Tanah produktif selain tanah dapat dikelola, tanah juga bisa dijadikan jaminan utang di pegadaian syariah. Pegadaian syariah merupakan lembaga keuangan syariah yang memberikan pinjaman dengan jaminan barang bergerak, Pegadaian syariah memperluas objek gadai yang akan di tawarkan pada masyarakat mengenai Akad *Rahn Tasjily* Tanah yaitu jaminan berupa sertifikat tanah/rumah. Tujuan penelitian ini untuk mengkaji pengaturan hukum tentang pelaksanaan akad *rahn* tanah pada pegadaian syariah dan mengkaji hak dan kewajiban para pihak dalam akad *rahn* tanah pada pegadaian syariah serta mengkaji bagaimana akibat hukum terhadap debitur yang wansprestasi dalam akad *rahn* tanah pada pegadaian syariah.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan asas hukum yang diambil dari data primer dengan melakukan wawancara dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa pengaturan hukum mengenai pelaksanaan akad *rahn* tanah pada pegadaian syariah belum menjelaskan fenomena tersebut, sehingga mampu memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Hakekatnya, pelaksanaan akad *rahn* tanah adalah jaminan utang sebab akad *rahn tasjily* tanah merupakan jaminan yang berupa jaminan sertifikat tanah. Di dalam KUHPerdara Tanah adalah benda yang tidak bergerak sedangkan sertifikat tanah bukanlah merupakan objek gadai berdasarkan hukum gadai. Sebab jaminan yang dilakukan pegadaian syariah merujuk kepada landasan hukum anatar lain POJK 31/POJK.05/2014 tentang penyelenggaraan usaha pembiayaan syariah dan sejumlah Fatwa DSN MUI yang berkaitan dengan akad jual beli, akad pembiayaan berbagi hasil, akad sewa dan akad lainnya. Sehingga pegadaian syariah mengikuti dengan syariat Islam, Islam terkait dengan barang yang dapat di jadikan jaminan sebagai objek gadai tidak secara jelas apa itu berupa barang bergerak ataupun barang tidak bergerak yang dapat dijadikan jaminan gadai. Akan tetapi akad *rahn* tanah pada pegadaian syariah yang berupa jaminan sertifikat tanah diberikan akta pembebanan hak tanggungan (APHT). Sehingga apabila terjadi wansprestasi maka pihak pegadaian syariah dapat mengeksekusi jaminan sertifikat tanah pada akad *rahn* tanah.

Kata kunci: Akad, Rahn Tanah, Pegadaian Syariah

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatu

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha 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 ini yang berjudul **Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Akad Rahn Tanah Pada Pegadaian Syariah (Studi Di Pegadaian Syariah Cabang Setia Budi Medan).**

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 M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn selaku Pembimbing, dan Bapak Nurul Hakim S.AG., M.A, selaku Pembanding, yang

dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terimakasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung. Sehingga atas bantuan dan dorongannya skripsi ini dapat diselesaikan.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terimakasih kepada ayahanda Sukardi dan ibunda Dasini yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, juga kepada adik kandung Nike Widiya dan Rika Purnama Sari yang telah memberikan bantuan materil 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 sahabat Muhammad Fahmi yang banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, dan juga kepada Wahyu Aditya, Muhammad Hakim Harahap, Eta Purnama Sari dan Mustika Sari sebagai tempat curahan hati selama ini. Dan terimakasih juga kepada teman-teman kelas saya B-III Malam yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya yang turut memotivasi dan membantu untuk menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang 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. Terimakasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapatkan balasan Dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah SWT mengetahui akan niat baik hambahambanya.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Medan, Agustus 2019

**Hormat Saya
Penulis,**

**BAMBANG HERIADI
NPM. 1506200069**

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian.....	i
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.....	7
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.....	15
5. Analisis Data.....	15

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Akad	16
-------------------------------------	----

1. Pengertian Akad.....	16
2. Asas-Asas Hukum Akad.....	17
3. Rukun Dan Syarat Akad	20
4. Berakhirnya Akad	23
B. Tinjauan Umum Tentang Rahn.....	24
1. Pengertian Rahn	24
2. Dasar Hukum Rahn.....	27
3. Berakhirnya Rahn	31
C. Perbandingan Rahn Dengan Gadai Dalam KUHPerduta.....	33
1. Persamaan Rahn Dengan Gadai Dalam KHUPerduta	33
2. Perbedaan Rahn Dengan Gadai Dalam KUHPerduta	35
D. Pegadaian Syariah.....	37
1. Sejarah Pegadaian Syariah.....	37
2. Pengertian Pegadaian Syariah.....	39
3. Perbedaan Pegadaian Syariah Dengan Pegadaian Konvensional	42

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Akad Rahn Tanah Pada Pegadaian Syariah	47
B. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Akad Rahn Tanah Pada Pegadaian Syariah	68
C. Akibat Hukum Terhadap Debitur Yang Wansprestasi Dalam Akad Rahn Tanah Pada Pegadaian Syariah.....	75

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	85
B. Saran	86

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan Nasional merupakan upaya pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 khususnya yang tertuang dalam pasal 33 ayat 1 “Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan”, untuk mencapai tujuan tersebut pemerintah melakukan pembangunan diberbagai bidang, salah satunya adalah pembangunan di bidang ekonomi dan keuangan.

Tujuan negara untuk membangun dibidang ekonomi dan keuangan saat ini dapat dikatakan belum maksimal, sistem ekonomi yang ada saat ini dipandang tidak mewakili apa yang diinginkan sebagian masyarakat terutama umat muslim. Ekonomi islam dipandang sebagai sebuah gerakan baru yang disertai misi dekonstrutif atas kegagalan sistem ekonomi dunia selama ini. Ketidak berhasilan secara penuh dari sistem-sistem ekonomi yang ada disebabkan karena sistem ekonomi tersebut mempunyai kelemahan atau kekurangan yang lebih besar dibandingkan dengan kelebihan masing-masing. Karena kelemahannya atau kekurangannya yang menyebabkan muncul pemikiran baru tentang sistem ekonomi terutama dikalangan negara-negara muslim atau negara-negara yang mayoritas penduduknya beragama islam yaitu sistem ekonomi syariah. Pemikiran yang didasarkan pada Al-quran dan Hadist tersebut, saat ini sedang berkembang di banyak negara Islam termasuk di Indonesia.

Islam adalah agama yang menjadi rahmat bagi alam semesta. Semua aspek kehidupan manusia tidak luput dari aturan Islam, termasuk di sini mengenai hubungan manusia dengan manusia salah satunya dalam kegiatan dibidang ekonomi dan keuangan (*muamalah*). Kegiatan ekonomi yang dilakukan sudah menyesuaikan pada kaidah-kaidah hukum, dan hukum yang dimaksud disini adalah hukum ekonomi islam.

Wacana sistem ekonomi Islam itu diawali dengan konsep ekonomi dan bisnis nonribawi, yang menjadi pusat perhatian utama para ulama dan cendekiawan muslim. Dewasa ini terkesan bahwa ekonomi islam itu identik dengan konsep tentang keuangan dan perbankan serta perdagangan, ini dipengaruhi oleh faktor petunjuk oleh Allah SWT dan yang dipraktikkan oleh Nabi Muhammad SAW dan para Khulafaur Rasyidin serta para pengikut-pengikutnya sepanjang zaman.

Berbicara mengenai ekonomi Islam terutama dalam bidang keuangan terdapat lembaga keuangan syariah, perlu diketahui sebelumnya yang menjadi perbedaan mendasar dengan lembaga keuangan konvensional menurut para ahli adalah di lembaga keuangan syariah harus ada *Underlying Transaction* yang jelas, sehingga uang tidak boleh mendatangkan keuntungan dengan sendirinya, tanpa ada alas transaksi, seperti jual beli yang akan menimbulkan margin, sewa-menyewa yang akan menimbulkan *fee* dan penyertaan modal yang akan

memperoleh bagi hasil. Jelas perbedaan antara lembaga keuangan syariah dengan lembaga keuangan konvensional adalah terletak pada akad atas transaksinya.¹

Pada pembiayaan syariah, setiap kegiatan usaha mesti merujuk kepada sejumlah landasan hukum, antara lain POJK 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pebmbiayaan Syariah, sejumlah fatwa DSN MUI yang berkaitan dengan akad jual beli, akad pembiayaan berbagi hasil, akad sewa, dan akad lainnya.²

Dalam kegiatan sehari-hari, uang selalu saja dibutuhkan untuk membeli atau membayar berbagai keperluan. Dan yang menjadi masalah terkadang kebutuhan yang ingin dibeli tidak dapat dicukupi dengan uang yang dimilikinya. Kalau sudah demikian, maka mau tidak mau kita mengurangi untuk membeli berbagai keperluan yang dianggap tidak penting, namun untuk keperluan yang sangat penting terpaksa harus dipenuhi dengan berbagai cara seperti meminjam dari berbagai dana yang ada.³

Bagi mereka yang memiliki barang-barang berharga kesulitan dana dapat segera dipenuhi dengan cara menjual barang berharga tersebut, sehingga sejumlah uang yang diinginkan dapat terpenuhi. Namun, risikonya barang yang telah dijual akan hilang dan sulit untuk kembali. Kemudian jumlah uang yang diperoleh

¹ Muhammad Rizki Kurniawan. 2016. "Pelaksanaan Akad Rahn Tasjily Dalam produk Amanah Pada PT Pegadaian Cabang Pegadaian Syariah Radin Intan Bandar Lampung", *Skripsi*, Program Studi Ilmu Hukum Universitas Lampung, Bandar Lampung.

²Andri Soemitra. 2019. *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, halaman 232.

³ Kasmir. 2014. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 230.

terkadang lebih besar dari yang diinginkan sehingga dapat mengakibatkan pemborosan.⁴

Untuk mengatasi kesulitan di atas di mana kebutuhan dana dapat dipenuhi tanpa kehilangan barang-barang berharga, maka masyarakat dapat menjaminkan barang-barangnya ke lembaga tertentu. Barang yang dijaminkan tersebut pada waktu tertentu dapat ditebus kembali setelah masyarakat melunasi pinjamannya. Kegiatan menjaminkan barang-barang berharga untuk memperoleh sejumlah uang dan dapat ditebus kembali setelah jangka waktu tertentu tersebut kita sebut dengan nama usaha gadai.⁵

Menurut POJK No. 31/POJK.05/2016 tentang Usaha Pergadaian adalah segala usaha menyangkut pemberian pinjaman dengan jaminan barang bergerak, jasa titipan, jasa taksiran, dan/atau jasa lainnya, termasuk yang diselenggarakan berdasarkan prinsip syariah.⁶ Adapun saat ini di pegadaian syariah dapat menjaminkan bukti kepemilikan hak atas tanah dijadikan jaminan utang di pegadaian syariah, tanah memiliki berbagai fungsi. Selain ditata kelola agar produktif, tanah juga bisa dijadikan jaminan untuk gadai salah satu contoh lewat pegadaian syariah yakni akad *rahn tasjily* tanah yang berupa jaminan atas bukti kepemilikan hak atas tanah.

Gadai syariah dalam implementasinya kadangkala menghadapi kendala yuridis mengingat sebagian aturan hukum usaha pergadaian syariah dapat menggunakan peraturan yang berlaku bagi usaha pergadaian konvensional sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Selain mengacu pada POJK

⁴ *Ibid.*,

⁵ *Ibid.*, halaman 231.

⁶ Andri Soemitra, Op.Cit.,halaman 224

Usaha Pergadaian, sumber hukum yang digunakan adalah Fatwa DSN-MUI khususnya Fatwa tentang *Rahn Tasjily* serta akad lain yang terkait.

Regulasi di bidang usaha pergadaian ini mengarahkan usaha pergadaian sebagai alternatif pembiayaan bagi masyarakat berbasis kekuatan sendiri dengan arah kebijakan OJK untuk membatasi lapangan bermain bagi usaha pergadaian ini agar dapat tumbuh kembang secara kompetitif, disamping sektor jasa keuangan lainnya yaitu perbankan dan pasar modal. Di masa yang akan datang usaha pergadaian akan menjadi pilihan menarik bagi masyarakat menengah ke bawah dan usaha mikro kecil dan menengah yang aman, efisien dan memberikan perlindungan hukum yang optimal.

PT Pergadaian (Persero) memperluas objek gadai yang akan di tawarkan pada masyarakat yaitu gadai sertifikat tanah, upaya perluasan objek gadai ini pun tidak terlepas dari fenomena praktik gadai sertifikat tanah/rumah yang ditawarkan oleh pelaku usaha gadai swasta atau lembaga keuangan non bank. Ada dua alasan yang dapat dikemukakan mengapa praktik gadai sertifikat tanah ini memerlukan kajian aspek hukum, pertama POJK usaha pergadaian secara tegas mengatur objek gadai adalah barang bergerak. Sertifikat tanah adalah bukti kepemilikan atas tanah dan apabila tanahnya yang akan dijadikan objek jaminan maka pranata jaminan yang tepat adalah Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah (UU Hak Tanggungan). Alasan kedua andai kata yang dimaksud dengan gadai sertifikat tanah disini adalah sertifikat tanahnya sebagai objek jaminan maka perlu dipertanyakan apakah sertifikat tanah

merupakan barang bergerak. Pengertian benda bergerak secara hukum meliputi barang bergerak yang berwujud dan tidak berwujud, barang bergerak tidak berwujud antara lain adalah surat berharga. Berdasarkan hukum sertifikat tanah bukanlah surat berharga melainkan surat yang berharga, berdasarkan kedua alasan ini bahwa gadai sertifikat tanah tidak dapat dilakukan dengan menggunakan pranata gadai konvensional.

Pembaruan regulasi di bidang usaha pergadaian khususnya berkaitan dengan pengembangan usaha pergadaian syariah untuk memfasilitasi gadai sertifikat tanah dapat mendorong pelaku usaha mikro menengah dan kecil di bidang agribisnis memperoleh pembiayaan usaha dalam praktik gadai sertifikat tanah ini perlu di cermati karena tidak mempunyai dasar hukum yang kuat. Pertama sertifikat tanah bukan merupakan objek gadai berdasarkan hukum gadai, kedua pelaku usaha tidak mempunyai alas hak untuk mengeksekusi objek gadai apabila nasabah wanprestasi.⁷

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk mengangkat skripsi ini dengan judul **“Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Akad Rahn Tanah Pada Pegadaian Syariah (Studi Di Pegadaian Syariah Cabang Setia Budi Medan)”**

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian latar belakang diatas, maka pokok permasalahan yang akan peneliti bahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

⁷ Lastuti Abubakar Dan Tri Handayani. “Telaah Yuridis Perkembangan Regulasi Dan Usaha Pergadaian Sebagai Pranata Jaminan Kebendaan”. *Dalam Jurnal Bina Mulia Hukum* Vol. 2 Nomor 1, September 2017.

- a. Bagaimana pelaksanaan akad rahn tanah pada pegadaian syariah?
- b. Bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam akad rahn tanah pada pegadaian syariah?
- c. Bagaimana akibat hukum terhadap debitur yang wanprestasi dalam akad rahn tanah pada pegadaian syariah?

2. Faedah Penelitian

Faedah penelitian ini diharapkan berguna agar nantinya dapat memberikan suatu sumbangan atau pemikiran yang bermanfaat bagi ilmu pengetahuan dan bagi masyarakat antara lain.

a. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai salah satu referensi dalam pengembangan ilmu hukum dan menambah ilmu pengetahuan terutama dalam bidang hukum perdata yang berkaitan dengan tinjauan yuridis pelaksanaan akad Rahn tanah pada pegadaian syariah.

b. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk dijadikan informasi dan memberikan sumbangan pemikiran bagi kepentingan Negara, bangsa, masyarakat, serta mahasiswa khususnya jurusan hukum perdata, serta pihak yang berkepentingan lainnya.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah menggambarkan secara tegas apa yang hendak dicapai. Pada hakekatnya penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan akad rahn tanah pada pegadaian syariah.

2. Untuk mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam akad rahn tanah pada pegadaian syariah.
3. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap debitur yang wanprestasi dalam akad rahn tanah pada pegadaian syariah.

C. Definisi Operasional

Definisi Operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang diteliti.⁸ Sesuai dengan judul penelitian yaitu ‘Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Akad Rahn Tanah Pada Pegadaian Syariah (Studi Di Pegadaian Syariah Cabang Setia Budi Medan)’. Maka dapat diterangkan beberapa definisi operasional yang telah ditentukan sebagai berikut:

1. Salah satu prinsip muamalah adalah *an taradhin* atau asas kerelaan atau konsensualisme para pihak yang melakukan akad, asas konsensualisme menekankan adanya kesempatan yang sama bagi para pihak untuk menyatakan keinginannya dalam mengadakan transaksi. Dalam hukum Islam suatu *akad* baru lahir setelah dilaksanakan pernyataan kehendak penawaran (*ijab*) dan pernyataan kehendak penerimaan (*qabul*). Kerelaan merupakan persoalan batin yang sulit diukur kebenarannya maka manifestasi dari suka sama suka itu diwujudkan dalam bentuk akad. Akad pun menjadi salah satu dalam pemilikan sesuatu, secara bahasa akad adalah ikatan perjanjian atau kesepakatan oleh beberapa pihak sedangkan pengertian akad dalam terminologi fikih terbagi pada pengertian umum dan khusus, akad dalam pengertian umum adalah segala

⁸ Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa FH UMSU*. Medan: CV. Pustaka Prima, halaman 17.

yang diinginkan manusia untuk mengerjakannya baik bersumber dari keinginan satu pihak seperti waqaf atau bersumber dari dua pihak seperti jual beli. Pengertian akad dalam makna khusus adalah keterikatan antara ijab (penawaran) dan qabul (penerimaan) dengan cara yang disyariatkan yang berpengaruh terhadap objek transaksinya. Dengan demikian akad merupakan ikatan antara ijab dan qabul yang menunjukkan adanya kerelaan para pihak yang memunculkan akibat hukum terhadap objek yang diakadkan tersebut.⁹

2. *Rahn* menurut syariah adalah menahan sesuatu dengan cara yang dibenarkan yang memungkinkan ditarik kembali. *Rahn* juga bisa diartikan menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut pandangan syariah sebagai jaminan utang, sehingga orang yang bersangkutan boleh mengambil utangnya semuanya atau sebagian dengan kata lain, *rahn* adalah akad berupa menggadaikan barang dari suatu pihak kepada pihak lain dengan utang sebagai gantinya.¹⁰
3. Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi, tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam pasal 4 ayat 1 UUPA yaitu atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang

⁹Darsono, Ali Sakti, dkk. 2017. *Dinamika Produk Dan Akad Keuangan Syariah Di Indonesia*. Depok: Rajawali Pers, halaman 37-38.

¹⁰ Khotibul Umam Dan Setiawan Budi Utomo, 2017. *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar Dan Dinamika Perkembangannya Di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, halaman173.

baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-banda hukum.¹¹

4. Pegadaian Syariah adalah Perusahaan yang bergerak di bidang Lembaga keuangan yang memberikan pinjaman atau pembiayaan berdasarkan hukum gadai syariah. Pegadaian menawarkan jasa kepada masyarakat melalui Produk dimaksud mensyaratkan pemberian pinjaman dengan penyerahan harta benda sebagai jaminan. Harta benda gadai harus berbentuk barang bergerak oleh karena itu pemberian pinjaman sangat ditentukan oleh nilai dan kualitas serta jumlah barang yang akan digadaikan.¹²

D. Keaslian Penelitian

Persoalan Pelaksanaan akad Rahn Tanah Pada Pegadaian Syariah bukanlah merupakan hal baru. Oleh karena itu, penulis menyakini telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang Pelaksanaan Akad Rahn Tanah Pada Pegadaian Syariah sebagai tajuk dalam beberapa penelitian.

Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui *searching* via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Akad Rahn Tanah Pada Pegadaian Syariah”**.

¹¹Urip Santoso, 2014. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, halaman 9.

¹²Zainuddin Ali, 2016. *Hukum gadai syyariah*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 53.

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

1. Skripsi Muhammad Rizki Kurniawan, NIM. 1212011221, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung, Tahun 2016 yang berjudul “Pelaksanaan Akad Rahn Tasjily Dalam Produk Amanah Pada PT Pegadaian Cabang Pegadaian Syariah Radin Intan Bandar Lampung”. Skripsi ini merupakan penelitian Normatif-Empiris dengan metode deskriptif yang membahas tentang pelaksanaan Akad Rahn Tasjily Dalam Produk Amanah Pada PT Pegadaian Cabang PT Pegadaian Syariah Radin Intan Bandar Lampung.
2. Skripsi Fiqih Aulya Septi, NIM. 1114046000082, Mahasiswa Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, Tahun 2019 yang berjudul “Analisis Kesesuaian Syariah Pada Pelaksanaan Akad Rahn Tasjily Berdasarkan Fatwa No.68/DSN-MUI/III/2008 Dan No.92/DSN-MUI/IV/2014 Di Pegadaian Syariah Cabang Pondok Aren Tangerang Selatan”. Skripsi ini merupakan penelitian Kualitatif dengan metode yuridis normatif yang membahas tentang Analisis Kesesuaian Syariah Pada Pelaksanaan Akad Rahn Tasjily Berdasarkan Fatwa No.68/DSN-MUI/III/2008 Dan No.92/DSN-MUI/IV/2014 Di Pegadaian Syariah Cabang Pondok Aren Tangerang Selatan.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan penulis saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat ke dalam bentuk skripsi ini mengarah

kepada aspek kajian terkait Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Gadai Sertifikat Tanah Pada Pegadaian Syariah.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas:

1. Jenis Dan Pendekatan Penelitian

Jenis dan pendekatan dari penelitian ini yaitu penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan terhadap asas hukum, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang ditemukan di lapangan.¹³

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwa tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.¹⁴

Melalui penelitian deskriptif analitis peneliti berusaha mendeskripsikan peristiwa dan kejadian yang menjadi pusat perhatian tanpa memberikan perlakuan khusus terhadap peristiwa tersebut.

3. Sumber Data

Sumber data yang diperoleh dalam materi penelitian ini terdiri atas:

¹³ Ida Hanifah, dkk. *Op. Cit.*, halaman 19.

¹⁴ *Ibid*, halaman 20.

- a. Data yang bersumber dari hukum Islam; yaitu Al-Qur'an dan Hadist (Sunnah Rasul). Data yang bersumber dari hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan.
- b. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan. Data primer juga diartikan sebagai data yang diperoleh secara langsung kepada masyarakat mengenai perilaku (hukum) dari warga masyarakat tersebut. Data primer dalam penelitian ini diperoleh langsung melalui wawancara dan informasi yang didapat dari pihak Pegadaian Syariah Cabang Setia Budi Medan.
- 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.¹⁵ Data sekunder dalam penelitian ini terdiri atas:
 - 1) Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif berupa peraturan perundang-undangan, yang terdiri dari:
 - a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
 - b) Kitab-kitab Undang Hukum Perdata
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 2011 Tentang Perubahan Bentuk Badan Hukum Perum Pegadaian Menjadi Persero.

¹⁵*Ibid.*,

- f) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
 - g) POJK 31/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah
 - h) POJK No.31/POJK.05/2016 Tentang Usaha Pergadaian
 - i) Fatwa DSN MUI No. 25 Tahun 2002 Tentang Rahn
 - j) Fatwa DSN MUI NO. 68 Tahun 2008 Tentang Rahn Tasjily
 - k) Peraturan-Peraturan Terkait Lainnya
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Dengan adanya bahan hukum sekunder maka peneliti akan terbantu untuk memahami atau menganalisis 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 memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum atau kamus primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum atau kamus ensiklopedia atau kamus Bahasa Indonesia untuk menjelaskan maksud atau pengertian istilah-istilah yang sulit untuk diartikan.¹⁶ Dan bisa juga bahan hukum tersier tersebut didapat melalui internet ataupun jurnal hukum terkait pokok bahasan yang peneliti bahas.

¹⁶ *Ibid.*, halaman 21.

4. Alat Pengumpul Data

Instrumen pengumpul data adalah cara-cara yang dapat digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data. Selanjutnya alat pengumpul data yang diperoleh dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Pengumpulan data primer menggunakan pengumpulan data berupa studi lapangan dengan metode wawancara (*interview*) di Pegadaian Syariah Cabang Setia Budi Medan.
- b. Pengumpulan data sekunder menggunakan alat pengumpulan data berupa studi kepustakaan yang dilakukan dengan dua cara pengumpulan data sekunder melalui internet. Selain itu pengumpulan data sekunder dengan cara mendatangi langsung toko-toko buku ataupun perpustakaan baik dilingkungan UMSU maupun diluar UMSU guna memperoleh bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang relevan dengan penelitian ini.

5. Analisis Data

Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan.¹⁷ Analisis data menguraikan tentang bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan permasalahan penelitian.¹⁸ Analisis kualitatif dalam penelitian ini yaitu memaparkan dan menjelaskan kesimpulan serta meneliti masalah dan menemukan makna dari data yang dianalisis terkait dengan judul yang akan diteliti.

¹⁷ *Ibid.*, halaman 22.

¹⁸ *Ibid.*,

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Akad

1. Pengertian Akad

Akad dalam bahasa Arab terdapat sejumlah istilah yang digunakan berkaitan dengan perjanjian yaitu *al-wa'ad*, *al-aqad*, *al-ahdu* dan *iltizam* dalam konteks Indonesia menurut hukum perdata terdapat juga sejumlah istilah yaitu perikatan, perjanjian dan kontrak, perkongsian, dan transaksi. Perbedaan antara akad dan perjanjian perdata terletak pada tahapan perjanjiannya, pada akad janji pihak pertama terpisah dari janji pihak kedua kemudian lahir perikatan (akad). Adapun menurut KUHPerdata perjanjian antara pihak pertama dan kedua ialah satu tahap yang kemudian menimbulkan perikatan antara mereka.¹⁹

Akad Menurut Hukum Islam juga di atur di dalam Al-Qur'an yaitu:

Al Qur'an Surah Al-Ma'idah (5) Ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ أَطِيعُوا الرَّسُولَ وَاحْذَرُوا أَيْدِيَكُمْ وَأَقْرَابَكُمْ مِنَ الْمَالَ الْمَحْرُومِ كَمَا حَرَّمَ اللَّهُ لَكُمْ ذَلِكَ لَعَلَّكُمْ تَتَّقُونَ

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, Penuhilah akad-akad itu.

Menurut hukum Islam kesepakatan atau perikatan dapat dikategorikan akad di dasarkan pada keridhaan dan kesesuaian dengan syariat Islam, dalam konteks Islam ijab dan kabul merupakan unsur yang penting paada tiap transaksi. Apabila ada dua janji antara para pihak disepakati dan dilanjutkan dengan ijab dan kabul maka terjadilah akad (perikatan Islam). Dengan demikian sesuatu disebut akad apabila:

¹⁹ Andri Soemitra, *Op.Cit.*, halaman 37-38.

- a. Diwujudkan dalam ijab dan kabul yaitu pernyataan kehendak para pihak yang melakukan akad yaitu pernyataan melakukan atau tidak melakukan sesuatu (ijab) dan pernyataan menerima (kabul).
- b. Sesuai dengan kehendak syariat yaitu pelaksanaan akad tidak boleh bertentangan dengan ketentuan syariat baik terutama terkait dengan rukun dan syaratnya.
- c. Adanya akibat hukum pada objek akad yaitu timbulnya hak dan kewajiban yang mengikat masing-masing pihak yang berakad.

Menurut KHES Buku II Bab I Pasal 20 ayat 1 disebutkan bahwa akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu, mengacu pada konsep akad para ulama membaginya menjadi dua yaitu: pertama, dalam pengertian umum segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri seperti wakaf dan talak dan sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, wakalah dan gadai. Kedua dalam pengertian khusus yaitu perikatan yang ditetapkan dengan ijab kabul berdasarkan ketentuan syara yang berdampak pada objeknya.²⁰

2. Asas-Asas Hukum Akad

Ada sejumlah asas dalam berakad yang menjadi tumpuan berpikir dan alasan pendapat dalam penegakan dan pelaksanaan hukum akad dalam islam yaitu:

²⁰ *Ibid.*, halaman 39-40.

- a. Asas ilahiyah (tauhid) yaitu keyakinan akan keesaan Allah dan kesadaran bahwa seluruh yang ada di bumi dan di langit adalah miliknya, Allah yang menentukan rezeki untuk setiap makhluknya dan membimbing setiap insan menuju kesuksesan. Oleh karenanya manusia dalam berakad mesti selalu berada pada batas-batas yang telah ditetapkan Allah. Tauhid mesti menjadi titik tolak dalam berakad, menggunakan sarana yang tidak lepas dari syariat Allah serta bertujuan akhir meraih ridha Allah.
- b. Asas kebebasan (*hurriyah*) yaitu para pihak yang melakukan akad memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian baik mengenai objek perjanjian maupun menentukan persyaratan-persyaratan lain termasuk menetapkan cara-cara penyelesaian bila terjadi perselisihan.
- c. Asas persamaan atau kesetaraan (*al-musawah*) yaitu setiap orang memiliki kesempatan yang untuk melakukan suatu perikatan atas asas persamaan dan kesetaraan, para pihak menentukan hak dan kewajiban secara setara. Tidak diperkenankan adanya kezaliman salah satu pihak atas pihak lainnya.²¹
- d. Asas keadilan (*al-adalah*) yaitu para pihak yang berakad dituntut untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan memenuhi perjanjian yang telah dibuat dan memenuhi semua kewajiban.
- e. Asas kerelaan (*al-ridha*) yaitu segala transaksi yang dilakukan mesti atas dasar suka sama suka atau kerelaan dari masing-masing pihak yang menunjukkan keikhlasan dan iktikad baik dari masing-masing pihak. Dalam

²¹ *Ibid.*,

aktivitas muamalah tidak boleh ada penipuan, paksaan dan kesamaran yang menyebabkan hilangnya kerelaan para pihak.

- f. Asas kejujuran dan kebenaran (*al-shidq*) yaitu para pihak yang berakad mesti bertransaksi secara jujur dan benar, hal ini berarti mengungkapkan berbagai segi transaksi apa adanya tanpa ada rekayasa dan penipuan.
- g. Asas tertulis (*al-kitabah*) yaitu dianjurkan dalam suatu perikatan dilakukan secara tertulis, dihadiri oleh saksi-saksi. Apabila transaksi tidak secara tunai maka dapat dipegang suatu benda sebagai jaminan.

Menurut di dalam KHES disebutkan bahwa akad dilakukan berdasarkan sejumlah asas yaitu sebagai berikut:

- a. Ikhtiyari/sukarela yaitu setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain.
- b. Amanah/menepati janji yaitu setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cedera janji.
- c. Ikhtiyati/kehati-hatian yaitu setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.
- d. Luzum/tidak berubah yaitu setiap akad dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat sehingga terhindar dari praktik spekulasi atau maisir.
- e. Saling menguntungkan yaitu setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak.

- f. Taswiyah/kesetaraan yaitu para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.
- g. Transparansi yaitu setiap akad dilakukan dengan pertanggung jawaban para pihak secara terbuka.
- h. Kemampuan yaitu setiap akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak sehingga tidak menjadi bebanyang berlebihan bagi yang bersangkutan.
- i. Taisir/kemudahan yaitu setiap akad dilakukan dengan cara saling memberi kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan.
- j. Itikad baik yaitu akad dilakukan dalam rangka menegakan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya.
- k. Sebab yang halal yaitu tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.²²

3. Rukun Dan Syarat Akad

Agar suatu akad dapat dinilai sah maka harus terpenuhi rukun dan syaratnya, dalam menentukan rukun dan syarat akad terdapat perbedaan pendapat di kalangan ulama. Perbedaan pendapat ini terjadi karena perbedaan dalam mendefenisikan rukun dan syarat. Rukun menurut ulama mazhab Hanafi adalah: apa yang eksistensi sesuatu tergantung kepadanya dan merupakan unsur esensial dari sesuatu tersebut.

Maka yang menjadi rukun akad di kalangan mazhab Hanafi adalah shighat akad yaitu ijab dan kabul, karena hakikat dari akad adalah ikatan antara ijab dan

²² *Ibid.*, halaman 41-42.

kabul, menurut mazhab ini aqid (subjek akad) dan ma'qud'alaih (objek akad) tidak termasuk rukun karena kedua unsur ini merupakan sesuatu yang berada di luar esensi akad. Menurut mereka aqid dan ma'qud'alaih termasuk ke dalam konsekuensi akad atau unsur pendukung akad sedangkan rukun menurut mayoritas ulama fikih selain dari mazhab Hanafi adalah apa yang eksistensi sesuatu tergantung kepadanya dan tidak merupakan unsur esensial dari sesuatu tersebut. Maka yang menjadi rukun akad di kalangan jumbuh fuqaha ada tiga yaitu: subjek akad (aqid), objek akad (ma'qud'alaih) dan pernyataan pelaku akad (shighah akad).²³

Untuk sahnya suatu akad harus memenuhi hukum akad yang merupakan unsur asasi dari akad, rukun akad tersebut yaitu:

- a. Al-Aqid atau pihak-pihak yang berakad adalah orang, persekutuhan atau badan usaha yang memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum. Karena itu orang gila dan anak kecil yang belum *mumayyid* tidak sah melakukan transaksi jual beli kecuali membeli sesuatu yang kecil-kecil atau murah seperti korek api, korek kuping dan lain-lain.
- b. Shighat atau perbuatan yang menunjukkan terjadinya akad berupa ijab dan Kabul, dalam akad jual beli, ijab adalah ucapan yang diucapkan oleh penjual. Sedangkan Kabul adalah ucapan setuju dan rela yang berasal dari pembeli.
- c. *Al-Maqud alaih* atau objek akad. Objek akad yaitu *amwal* atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan masing-masing pihak.

²³Darsono, Ali Sakti, dkk. *Op.Cit.*, halaman 38-39.

d. Tujuan pokok akad. Tujuan akad itu jelas dan diakui *syara* dan tujuan akad itu terkait erat dengan berbagai bentuk yang dilakukan. Misalnya tujuan akad jual beli adalah untuk memindahkan hak penjual kepada pembeli dengan imbalan, dalam akad ijarah tujuannya adalah pemilikan manfaat orang menyewa dan pihak yang menyewakan mendapatkan imbalan dan dalam *ariyah* tujuannya adalah pemilikan manfaat oleh pihak yang meminjam tanpa imbalan. Oleh sebab itu apabila tujuan akad berbeda dengan tujuan aslinya maka akad itu menjadi tidak sah, tujuan setiap akad menurut para ulama fiqh hanya diketahui melalui *syara* dan harus sejalan dengan kehendak *syara*. Atas dasar itu seluruh akad yang mempunyai tujuan atau akibat hukum yang tidak sejalan dengan kehendak *syara* hukumnya tidak sah seperti berbagai akad yang dilangsungkan dalam rangka menghalalkan riba.²⁴

Adapun rukun akad menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terdiri sebagai berikut:

- a. Pihak-pihak yang berakad yaitu pihak-pihak yang berakad adalah orang, pesekutuan atau badan usaha yang memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum.
- b. Objek akad yaitu amwal atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak.
- c. Tujuan pokok akad yaitu akad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad.

²⁴ Mardani, 2015. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman72-73.

d. Kesepakatan.²⁵

4. Berakhirnya akad

Akad dapat berakhir dengan sebab *fasakh* (pemutusan) atau kematian, berikut ini akan diuraikan suatu persatu hal-hal menyebabkan akad berakhir.

a. Berakhirnya akad dengan sebab *fasakh*, akad *fasakh* karena beberapa kondisi yaitu:

1. *Fasakh* dengan sebab akad *fasid* (rusak), apabila terjadi akad *fasid* seperti jual beli *majhul* (objek jual beli tidak jelas) atau jual beli untuk waktu tertentu maka jual beli itu wajib di *fasakhkan* oleh kedua belah pihak atau oleh hakim kecuali bila terdapat penghalang untuk *menfasakhkan* seperti barang yang dibeli telah dijual atau dihibahkan.
2. *Fasakh* dengan sebab *khiyar* (pilihan) terhadap orang yang punya hak *khiyar* boleh *menfasakhkan* akad tetapi pada *khiyar aibi* (aib) kalau sudah serah terima menurut Hanafiyah tidak boleh *menfasakhkan* akad melainkan atas kerelaan atau berdasarkan keputusan hakim.
3. *Fasakh* dengan *iqalah* (menarik kembali) apabila salah satu pihak yang berakad merasa menyesal di kemudian hari maka dia boleh menarik kembali akad yang telah terlaksana berdasarkan kerelaan pihak lain.
4. *Fasakh* karena tidak ada tanfis (penyerahan barang/harga) misalnya pada akad jual beli barang rusak sebelum serah terima maka akad ini menjadi *fasakh*.

²⁵ Andri Soemitra, *Op.Cit.*, halaman 44.

5. *Fasakh* karena tidak jatuh tempo (habis waktu akad) atau terwujudnya tujuan akad, akad *fasakh* dan berakhir dengan sendirinya karena habisnya waktu akad atau telah terwujudnya tujuan akad seperti akad ijarah berakhir dengan habisnya waktu ijarah.

b. Berakhirnya akad karena kematian

Akad yang berakhir karena kematian salah satu pihak yang berakad di antaranya adalah ijarah menurut Hanafiyah ijarah berakhir dengan sebab meninggalnya salah seorang yang berakad karena akad ini adalah akad lazim (mengikat kedua belah pihak) sedangkan menurut para ulama selain Hanafiyah akad ijarah tidak berakhir dengan meninggalnya salah satu dari dua orang berakad, begitu juga dengan akad rahn, kafalah, syirkah, wakalah, muzara'ah dan musaqah, akad ini berakhir dengan meninggalnya salah seorang dari dua orang yang berakad.²⁶

B. Tinjauan Umum Tentang Rahn

1. Pengertian Rahn

Transaksi hukum gadai dalam fikih Islam disebut *ar-rahn*. *Ar-rahn* adalah suatu jenis perjanjian untuk menahan suatu barang sebagai tanggungan utang, pengertian *ar-rahn* dalam bahasa Arab adalah *ats-tsubut wa ad-dawam* yang berarti tetap dan kekal seperti dalam kalimat maun *rahin* yang berarti air yang tenang. Pengertian tetap dan kekal dimaksud merupakan makna yang tercakup dalam kata *al-habsu* yang berarti menahan, kata ini merupakan makna yang bersifat materiil karena itu secara bahasa kata *ar-rahn* berarti menjadikan sesuatu barang yang bersifat materi sebagai pengikat utang. Pengertian gadai (*rahn*)

²⁶ Darsono, Ali Sakti, dkk. *Op.Cit.*, halaman 54-55.

secara bahasa seperti diungkapkan di atas adalah tetap, kekal dan jaminan sedangkan dalam pengertian istilah adalah menyandera sejumlah harta yang diserahkan sebagai jaminan secara hak dan dapat diambil kembali sejumlah harta dimaksud sesudah ditebus.²⁷

Rahn adalah menahan salah satu harta milik peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya, barang yang ditahan tersebut memiliki nilai ekonomis dengan demikian pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil seluruh atau sebagian piutangnya, secara sederhana dapat dijelaskan bahwa *rahn* adalah semacam jaminan utang atau gadai.

Gadai adalah meminjam uang dalam batas waktu tertentu dengan menyerahkan barang sebagai tanggungan, jika telah sampai pada waktunya tidak ditebus, barang tanggungan tersebut menjadi hak yang memberi pinjaman. Praktik gadai secara konvensional mengenakan bunga terhadap pinjaman yang diberikan, apabila peminjam hendak menebus barang tanggungannya maka ia harus melunasi sejumlah pinjaman ditambah bunga dari pinjaman tersebut. Hal inilah yang bertentangan dengan prinsip syariah.

Gadai berdasarkan prinsip syariah tidak mengenakan bunga atas pinjaman yang diberikan namun ia diperbolehkan mengambil ujah/fee atas pemeliharaan barang tanggungan, dalam konsep fiqh muamalah gadai syariah disebut juga *rahn*. Definisi dari gadai syariah adalah penyerahan barang sebagai jaminan untuk mendapatkan utang berdasarkan prinsip syariah. *Rahn* adalah penyerahan barang dari *rahin* kepada *murtahin* sebagai jaminan untuk mendapatkan utang (*qardh*).

²⁷ Zainuddin Ali. *Op.Cit.*, halaman 1-2.

Qardh merupakan pinjam meminjam dana tanpa imbalan dengan kewajiban pihak peminjam mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu.²⁸

Selain pengertian gadai (*rahn*) yang dikemukakan diatas, penulis mengungkapkan pengertian gadai (*rahn*) yang diberikan oleh para ahli hukum Islam sebagai berikut:

- a. Ulama Syafi'iyah mendefinisikan sebagai berikut.

Menjadi suatu barang yang biasa dijual sebagai jaminan utang dipenuhi dari harganya, bila yang berutang tidak sanggup membayar utangnya.

- b. Ulama Hanabilah mengungkapkan sebagai berikut.

Suatu benda yang dijadikan kepercayaan suatu utang, untuk dipenuhi dari harganya, bila yang berutang tidak sanggup membayar utangnya.

- c. Ulama Malikiyah mendefinisikan sebagai berikut.

Sesuatu yang bernilai harta yang diambil dari pemiliknya untuk dijadikan pengikat atas utang yang tetap (mengikat).

- d. Ahmad Azhar Basyir

Rahn adalah perjanjian menahan sesuatu barang sebagai tanggungan utang atau menjadikan sesuatu benda bernilai menurut pandangan syara sebagai tanggungan marhun bih, sehingga dengan adanya tanggungan utang itu seluruh atau sebagian utang dapat diterima.

²⁸ Darsono, Ali Sakti. *Op.Cit.*, halaman 242-243.

e. Muhammad Syafi'i Antonio

Gadai syariah (*rahn*) adalah menahan salah satu harta milik nasabah (*rahin*) sebagai barang jaminan (*marhun*) atas utang/pinjaman (*marhun bih*) yang diterimanya. Marhun tersebut memiliki nilai ekonomis dengan demikian pihak yang menahan atau penerima gadai (*murtahin*) memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya.²⁹

2. Dasar Hukum Rahn

Dasar hukum kebolehan gadai adaah dalil Al-Qur'an, Hadis Riwayat Muslim dan Bukhari serta ijma, para ulama sepakat bahwa hukum *rahn* dibolehkan tetapi tidak diwajibkan sebab gadai hanya jaminan saja jika kedua belah pihak tidak saling memercayai, jika kedua belah pihak saling memercayai maka hendaklah orang yang dipercayai menunaikan amanatnya (membayar utang) dengan baik. Selain itu perintah untuk memberikan jamninan sebagaimana dinyatakan dalam ayat tersebut dilakukan ketika tidak ada penulis padahal hukum utang sendiri tidaklah wajib, begitu juga penggantinya yaitu barang jaminan.

Jumhur Ulama menyepakati kebolehan status hukum gadai berdasarkan pada kisah Nabi Muhammad SAW, yang menggadaikan baju besinya untuk mendapatkan makanan dari seorang Yahudi. Para ulama juga mengambil indikasi dari contoh Nabi Muhammad SAW tersebut ketika beliau beralih dari biasanya bertransaksi kepada para sahabat yang kaya kepada seorang Yahudi bahwa hal itu tidak lebih sebagai sikap Nabi Muhammad SAW yang tidak mau memberatkan

²⁹Zainuddin Ali. *Op.Cit.*, halaman 2-3.

3. Nabi bersabda: Tunggangan (kendaraan) yang digadaikan boleh dinaiki dengan menanggung biayanya dan binatang ternak yang digadaikan dapat diperah susunya dengan menanggung biayanya bagi yang menggunakan kendaraan dan pemerah susu wajib menyediakan biaya perawatan dan pemeliharaan (HR Jamaah kecuali Muslim dan An Nasai).
4. Dari Abi Hurairah ra “Rasulullah bersabda”: Apabila ada ternak digadaikan maka punggungnya boleh dinaiki (oleh yang menerima gadai) karena ia telah mengeluarkan biaya (menjaga) nya. Apabila ternak itu digadaikan maka air susunya yang deras boleh diminum (oleh orang yang menerima gadai) karena ia telah mengeluarkan biaya (menjaga) nya kepada orang yang naik dan minum maka ia harus mengeluarkan biaya (perawatan) nya. (HR Jamaah kecuali Bukhari, Muslim dan Nasai).³²

Penetapan norma hukum dari segi berdasarkan fatwa DSN Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *rahn*, meenetapkan: Pertama; Hukum: bahwa pinjaman dengan mengadaikan barang sebagai jaminan utang dalam bentuk *rahn* dibolehkan dengan ketentuan:

1. *Murtahin* (penerima barang) mempunyai hak untuk menahan *marhun* (barang) sampai semua utang *rahin* dilunasi;
2. *Marhun* dan manfaatnya tetap menjadi milik *rahin*, pada prinsipnya *marhun* tidak boleh dimanfaatkan oleh *murtahin* kecuali izin *rahin*, dengan tidak mengurangi nilai *marhun* dan pemanfaatannya itu sekadar pengganti biaya pemeliharaan dan perawatan;

³² Khotibul Umam Dan Setiawan Budi Utomo. *Op.Cit.*, halaman 174.

3. Pemeliharaan dan penyimpanan marhun pada dasarnya menjadi kewajiban *rahin*, namun dapat dilakukan juga oleh *murtahin*, sedangkan biaya pemeliharaan dan penyimpanan tetap menjadi kewajiban *rahin*;
4. Besar biaya pemeliharaan dan penyimpanan Marhun tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlah pinjaman.
5. Penjualan *marhun*:
 - a. Apabila jatuh tempo, *murtahin* harus memperingatkan *rahin* untuk segera melunasi utangnya
 - b. Apabila *rahin* tidak dapat melunasi utangnya, maka *marhun* dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai syariah;
 - c. Hasil penjualan *marhun* digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan;
 - d. Kelebihan hasil penjualan menjadi milik *rahin* dan kekurangannya menjadi kewajiban *rahin*.

Adapun untuk *Rahn Tasjily* sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN MUI No.68 Tahun 2008 dijelaskan bahwa *Rahn Tasjily* adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang, dengan kesepakatan bahwa yang diserahkan kepada penerima jaminan (*murtahin*) hanya bukti sah kepemilikannya, sedangkan fisik barang jaminan tersebut (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan dan memanfaatkan pemberi jaminan (*rahin*). *Rahn Tasjily* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut;

- a. *Rahin* menyerahkan bukti sah kepemilikan atau sertifikat barang yang dijadikan jaminan (*marhun*) kepada *murtahin*.

- b. Penyerahan barang jaminan dalam bentuk bukti sah kepemilikan atau sertifikat tersebut tidak memindahkan kepemilikan barang ke *murtahin*.³³
- c. *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.
- d. Pemanfaatan barang *marhun* oleh *rahin* harus dalam batas kewajaran sesuai kesepakatan.
- e. *Murtahin* dapat mengenakan biaya pemeliharaan dan penyimpanan barang *marhun* (berupa bukti sah kepemilikannya atau sertifikat) yang ditanggung oleh *rahin*, berdasarkan akad *Ijarah*.
- f. Besaran biaya sebagaimana dimaksud huruf e tersebut tidak boleh dikaitkan dengan jumlah utang *rahin* kepada *murtahin*.
- g. Selain biaya pemeliharaan, *murtahin* dapat pula mengenakan biaya lain yang diperlukan pada pengeluaran yang *rill*; dan.
- h. Biaya asuransi *Rahn Tasjily* ditanggung oleh *Rahin*.³⁴

3. Berakhirnya Rahn

Rahn berakhir karena beberapa hal yaitu:

- a. *Marhun* diserahkan kembali kepada *rahin* sebagai pemilik barang. *Rahn* merupakan akad penguat dari akad utang piutang, bila *marhun* diserahkan kembali kepada *rahin* maka akad *rahn* berakhir.

³³ Andri Soemitra. *Op. Cit.*, halaman 225-227.

³⁴ *Ibid.*,

- b. *Rahin* melunasi utangnya. Apabila *rahin* melunasi utang kepada *marhun* *bih* maka akad *rahn* berakhir.
- c. Penjualan *marhun*. Apabila *marhun* dijual paksa (lelang) berdasarkan keputusan hakim maka akad *rahn* berakhir. Jika saat jatuh tempo pelunasan utang, *rahin* belum mengembalikan uang yang dipinjam, dalam hal ini *murtahin* tidak berhak mengakui kepemilikan atas *marhun* tersebut. Tapi ia berhak menjual *marhun*, siapa saja boleh membelinya termasuk *murtahin* sendiri karena hak *murtahin* hanya sebatas utang *rahin* jika penjualan *marhun* melebihi utang *rahin*, kelebihan tersebut harus dikembalikan kepada *rahin*. Begitupun sebaliknya apabila kurang itu menjadi tanggung jawab *rahin*.
- d. *Murtahin* melakukan pengalihan utang *rahin* kepada pihak lain (hiwalah).
- e. *Rahin* atau *murtahin* meninggal dunia atau *rahin* bangkrut (*pailit*) sebelum *marhun* diserahkan kepada *rahin* dan utang di lunasi.
- f. *Murtahin* membatalkan akad *rahn* walaupun tanpa persetujuan *rahin* dikarenakan pembatalan itu adalah hak dari *murtahin*, bagi *murtahin* akad *rahn* bersifat tidak mengikat. Berbeda dengan *rahin*, ia tidak bisa membatalkan akad sepihak karena akad *rahn* bersifat mengikat bagi dirinya.
- g. *Marhun* rusak atau binasa, *marhun* hakikatnya adalah amanah yang diberikan kepada *murtahin* bukan dhamanah kecuali kerusakan itu karena kesia-siaan demikian menurut jumhur ulama.

- h. *Marhun* disewakan, dihibahkan, disedekahkan, atau dijual kepada orang lain atas izin pemilik barang.³⁵

C. Perbandingan Rahn Dengan Gadai Dalam KUHPerdato

1. Persamaan Rahn Dengan Gadai Dalam KUHPerdato

Gadai dalam Islam disebut *Rahn* (agunan) adalah harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya, harta yang ditahan dan dijadikan barang jaminan tersebut memiliki nilai ekonomis, pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian utangnya. Sayyid Sabiq mengatakan bahwa pengertian *rahn* adalah menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut syara sebagai jaminan utang, hingga orang yang berasngkutan dapat mengambil hutang atau bisa mengambil manfaat barang tersebut.³⁶

Pengertian Gadai dijelaskan di dalam Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau oleh orang lain atas namanya dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya. Dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan.

³⁵ Rozalinda. 2016. *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip Dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, halaman 268-269.

³⁶ Asmuni Dan Siti Mujiatun, 2016. *Bisnis Syariah: Suatu Alternatif Pengembangan Bisnis Yang Humanistik Dan Berkeadilan*. Medan: Perdana Publishing, halaman 251.

Definisi penjelasan diatas persamaan rahn dengan gadai dalam KUHPerduta yaitu di dalam pengertian rahn adalah hak kreditor untuk mengambil pelunasan atas barang jaminan sedangkan gadai dalam KUHPerduta adalah hak kreditor untuk mengambil pelunasan atas barang jaminan.³⁷

Pemanfaatan barang gadai dalam KUHPerduta dan *Rahn* tidak boleh mengambil manfaat barang yang dijamin, Persamaan hak penerima gadai dalam KUHPerduta dengan *Rahn* adalah hak untuk menjual/melelang untuk mengambil pelunasan jika waktu yang telah ditentukan telah habis. Persamaan kewajiban penerima gadai dalam KUHPerduta dengan *Rahn* yaitu sama-sama memelihara dan menyimpan barang jaminan, apabila sudah jatuh tempo waktu pelunasan kreditor harus memberi tahu kepada debitor agar segera melunasi hutangnya.

Hak pemberi gadai, persamaan gadai dalam KUHPerduta dengan *Rahn* adalah menerima pengembalian uang sisa eksekusi apabila sudah dilelang, menerima ganti rugi apabila barang jaminan hilang atau rusak. Persamaan kewajiban pemberi gadai dalam KUHPerduta dengan *Rahn* wajib melunasi pinjaman yang telah diterimanya dalam waktu tertentu, termasuk biaya-biaya yang sudah ditentukan oleh penerima gadai.

Berdasarkan penjelasan diatas pada dasarnya hukum gadai dalam KUHPerduta dengan *Rahn* yaitu sama-sama memandang perjanjian gadai sebagai perjanjian ikutan (*accessoir*) dari perjanjian pokok yang dijamin, objek gadai adalah benda bergerak. Benda jaminan dikeluarkan dari kekuasaan pemberi gadai,

³⁷ Riky Rustam. 2017. *Hukum Jaminan*. Yogyakarta: UII Press, halaman 81-82.

hak utama kreditor penerima gadai yaitu menjual benda jaminan dalam hal debitor wanprestasi untuk mengambil pelunasan dan kewajiban mengembalikan uang sisa penjualan dari perlelangan.³⁸

2. Perbedaan Rahn Dengan Gadai Dalam KUHPerdato

Rahn dalam Hukum Islam dilakukan secara suka rela atas dasar tolong menolong tanpa mencari keuntungan dan tidak ada istilah bunga sedangkan gadai dalam hukum perdata dilakukan disamping berprinsip tolong menolong juga menarik keuntungan dengan cara menarik bunga atau sewa modal yang ditetapkan. Hak *Rahn* dalam hukum Islam dilakukan yaitu hak gadainya berlaku pada seluruh harta, baik harta yang bergerak maupun harta yang tidak bergerak sedangkan gadai dalam hukum perdata yaitu hak gadai hanya berlaku pada benda yang bergerak. Berdasarkan hukum pada jaminan dengan harta tidak bergerak yaitu kapal laut dan tanah dibebankan dengan hak tanggungan yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Biaya-biaya yang diberikan dalam *Rahn* yaitu nasabah tidak dikenakan bunga yang dipungut dari nasabah adalah biaya penitipan, pemeliharaan, penjagaan dan penaksiran yang ditetapkan di muka sedangkan biaya gadai dalam hukum perdata yaitu nasabah dikenakan bunga atau sewa modal yang bisa berakumulasi dan berlipat ganda.³⁹

Perbedaan antara gadai dalam hukum perdata dengan *rahn* adalah landasan hukum di dalam gadai hukum perdata memakai kitab Undang-Undang Hukum

³⁸ Siti Suhaina. "Perbandingan Hukum Gadai Syariah Dengan Gadai Konvensional Pada PT. Pegadaian Pekanbaru". *Dalam Jurnal JOM Fakultas Hukum* Volume III Nomor 2, Oktober 2016.

³⁹ Jeni Susyanti. 2016. *Pengelolaan Lembaga Keuangan Syariah*. Malang: Empat Dua, halaman 256-257.

Perdata dari Pasal 1150 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1160 KUHPerdata sedangkan gadai dalam Islam (*Rahn*) memakai landasan hukum yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional dan Majelis Ulama Indonesia dari Fatwa DSN MUI Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Rahn*, Fatwa DSN MUI Nomor 26/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Rahn* Emas dan Fatwa DSN MUI Nomor 68 Tahun 2008 Tentang *Rahn Tasjily*.

Gadai dalam KUHPerdata dalam prakteknya di Pegadaian disebut Kredit Cepat Aman para pihak dalam gadai hukum perdata disebut debitor (pemberi gadai) dan kreditor (penerima gadai) sedangkan *Rahn* disebut Rahin (pemberi barang gadai) dan murtahin (penerima barang gadai). Pelaksanaan gadai dalam hukum perdata terdapat satu perjanjian kredit sebab perjanjian gadai adalah suatu perjanjian *accessoir* (perjanjian tambahan) dimana kedudukan perjanjian pokok lebih tinggi daripada perjanjian tambahan sedangkan dalam *rahn* memakai akad, akad di dalam gadai hukum Islam ada dua akad yaitu akad *rahn* (gadai syariah) dan akad ijarah (jasa sewa tempat penitipan dan penyimpanan barang gadai) dimana kedudukan kedua akad sejajar.

Gadai dalam hukum perdata memberi keuntungan dari nasabah kepada pegadaian berupa sewa modal yang ditentukan berdasarkan besarnya nilai pinjaman yang diminta oleh nasabah sedangkan *Rahn* tidak menberlakukan bunga dari barang yang dijaminakan di pegadaian. Walaupun tidak ada bunga, *Rahn* tetap memiliki keuntungan yang sudah diatur oleh Dewan Syariah Nasional yaitu memberikan biaya jasa simpan dan pemeliharaan barang jaminan dari barang yang digadaikan, biaya dihitung dari nilai harta bukan dari jumlah pinjaman.

Pelaksanaan terkait prosedur eksekusi tidak terdapat perbedaan antara gadai dalam hukum perdata dengan rahn, perbedaan dilihat dari hal kelebihan uang hasil lelang. Dalam gadai hukum perdata kelebihan uang hasil penjualan yang sudah satu tahun tidak diambil oleh nasabah dari tanggal penjualan lelang barang jaminan akan menjadi milik perusahaan pegadaian sedangkan gadai dalam Islam disebut juga Rahn hasil dari uang sisa penjualan pelelangan apabila tidak diambil oleh nasabah dalam satu tahun akan diberikan kepada Badan Amil Zakat (BAZ) dan Lembaga Amil Zakat (LAZ), namun jika uang hasil penjualan pelelangan tidak cukup melunasi utang pinjaman debitor ditambah biaya administrasi maka di dalam gadai hukum perdata maupun gadai dalam hukum Islam (*Rahn*) ini ditanggung oleh perusahaan.⁴⁰

D. Pegadaian Syariah

1. Sejarah Pegadaian Syariah

Pegadaian di Indonesia di mulai pada zaman penjajahan Belanda (VOC) dimana pada saat itu tugas pegadaian adalah membantu masyarakat untuk meminjamkan uang dengan jaminan gadai pada mulanya usaha ini dijalankan oleh pihak swasta namun dalam perkembangan selanjutnya usaha pegadaian ini diambil alih oleh pemerintah Hindia Belanda, kemudian dijadikan perusahaan Negara menurut Undang-Undang pemerintah Hindia Belanda pada waktu itu dengan status Dinas Pegadaian. Sejarah dunia usaha pegadaian pertama kali dilakukan di Italia kemudian dalam perkembangan selanjutnya meluas ke wilayah-wilayah Eropa lainnya seperti Inggris, Prancis dan Belanda oleh orang-

⁴⁰ *Loc. Cit.*,

orang Belanda lewat pihak VOC usaha pegadaian dibawa masuk ke Hindia Belanda.

Zaman kemerdekaan pemerintah Republik Indonesia mengambil alih usaha Dinas Pegadaian dan mengubah status pegadaian menjadi perusahaan Negara (PN) pegadaian berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Prp 1960, perkembangan selanjutnya pada tanggal 11 Maret 1969 berdasarkan Peraturan Pemerintah RI No 7 Tahun 1969 PN pegadaian berubah menjadi perusahaan jawatan (Perjan). Kemudian pada tanggal 10 April 1990 berdasarkan Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1990 Perjan Pegadaian berubah menjadi perusahaan umum (Perum) pegadaian, sampai saat ini lembaga yang melakukan usaha berdasarkan atas hukum gadai hanyalah perum pegadaian.⁴¹

Indonesia yang merupakan sebagian masyarakat muslim dan sesuai dengan peraturan pegadaian bahwa misinya menolak adanya praktik riba, misi ini tidak berubah dan dijadikan landasan usaha perum pegadaian sampai sekarang. Pemikiran pembentukan pegadaian syariah lahir karena tuntutan idealisme dan keberhasilan berbagai lembaga keuangan syariah lain, landasan hukum dalam pembentukan pegadaian syariah ini adalah Al-Qur'an dan Hadist perjanjian gadai yang diajarkan dalam Al-Qur'an dan Hadist ini kemudian dalam pengembangan selanjutnya dilakukan oleh para ulama dengan kesepakatan mereka. Operasional dari pengelolaan usaha gadai syariah yang diberlakukan menganut sistem

⁴¹ Kasmir. *Op. Cit.*, halaman 231-232.

manajemen modern dengan penggunaan azaz rasionalitas, efisiensi dan efektivitas dengan tetap berdasarkan hukum dalam Islam.⁴²

2. Pengertian Pegadaian Syariah

Perusahaan Pegadaian merupakan lembaga keuangan yang menyediakan fasilitas pinjaman dengan jaminan tertentu, jaminan nasabah tersebut digadaikan dan kemudian ditaksir oleh pihak pegadaian untuk menilai besarnya nilai jaminan, besarnya nilai jaminan akan mempengaruhi jumlah pinjaman, sementara itu usaha pegadaian secara resmi dilakukan pemerintah.⁴³

Pegadaian Syariah merupakan perusahaan yang bergerak di bidang lembaga keuangan yang memberikan pinjaman atau pembiayaan berdasarkan hukum gadai syariah. Pegadaian menawarkan jasa kepada masyarakat melalui produk dimaksud mensyaratkan pemberian pinjaman dengan penyerahan harta benda sebagai jaminan, harta benda gadai harus berbentuk barang bergerak oleh karena itu pemberian pinjaman sangat ditentukan oleh nilai dan kualitas serta jumlah barang yang akan digadaikan,⁴⁴

Usaha Pergadaian adalah segala usaha menyangkut pemberian pinjaman dengan jaminan barang bergerak, jasa titipan, jasa taksiran dan atau jasa lainnya termasuk yang diselenggarakan berdasarkan prinsip syariah. Dalam konteks Indonesia saat ini perusahaan pegadaian dijalankan oleh perusahaan pegadaian swasta dan perusahaan pegadaian pemerintah yang diatur dan diawasi oleh Otoritas Jasa, dengan demikian usaha pegadaian dapat dijalankan oleh

⁴² Anonim, "Pengertian Sejarah Fungsi Tujuan Rukun Dan Teknik Transaksi Pegadaian Syariah Adalah", <https://www.ilmudasar.com/2017/09>, diakses Rabu, 31 Juli 2019, pukul 14:00 wib.

⁴³ Kasmir. *Op. Cit.*, halaman 7.

⁴⁴ Zainuddin Ali. *Op. Cit.*, halaman 53.

perusahaan pergadaian swasta dan dapat pula dijalankan oleh perusahaan pergadaian milik pemerintah. Saat ini pergadaiann milik pemerintah masih mendominasi usaha gadai di Indonesia dengan sekitar 83 cabang dan 528 kantor unit adapun usaha pergadaian swasta yang telah diberikan izin oleh OJK antara lain PT HBD Nusantara, PT Gadai Pinjam Indonesia dan PT Sarana Gadai Prioritas, Koperasi simpan pinjam (KSP) Mandiri Sejahtera Abadi, KSU Dana Usaha, PR Rimba Hijau Investasi, Mitra Kita, PT Mas Agung Sejahtera dan PT Surya Pilar Kencana.⁴⁵

Gadai dalam fiqh disebut *Rahn* yang menurut Bahasa tetap, kekal dan jaminan. Menurut mazhab *rahn* berarti perjanjian penyerahan harta oleh pemiliknya dijadikan sebagai pembayar hak piutang tersebut, baik seluruhnya maupun sebagian. Penyerahan jaminan tersebut tidak harus bersifat actual (berwujud) namun yang terlebih penting penyerahan itu bersifat legal misalnya berupa penyerahan sertifikat atau surat bukti kepemilikan yang sah suatu harta jaminan. Menurut mazhab Syafi'i dan Hambali harta yang dijadikan jaminan tersebut tidak termasuk manfaatnya. Gadai syariah adalah produk jasa berupa jasa berupa pemberian pinjaman menggunakan sistem gadai dengan berlandaskan pada prinsip-prinsip syariat Islam yaitu antara lain tidak menentukan tariff jasa dari besarnya uang pinjaman.⁴⁶

Selama ini pelaksanaan usaha gadai syariah yang dilakukan PT Pegadaian (Persero) berdasarkan pada peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya serta sejumlah fatwa DSN yang menjadi pedoman operasional usaha gadai syariah

⁴⁵ Andri Soemitra. *Op. Cit.*, halaman 224.

⁴⁶ Akhmad Mujahidin. *Op.Cit.*, halaman xxii.

selain itu juga terdapat beberapa aturan yang secara tidak langsung mengatur pegadaian syariah. Uraian di bawah berupaya menjelaskan tentang aturan-aturan dan fatwa-fatwa dimaksud ditinjau dari hierarki perundang-undang sehingga terlihat peraturan apa yang mestinya ada untuk mengembangkan pegadaian syariah ke depan. Salah satu persoalan mendasar berkaitan dengan pegadaian syariah di Indonesia adalah belum adanya regulasi yang mengatur secara otonom atas usaha tersebut. Oleh karena itu pemerintah saat ini telah memberlakukan PP No. 51 Tahun 2011 Tentang Perubahan bentuk badan hukum perum pegadaian menjadi perusahaan perseroan (persero).⁴⁷

PP No.51 Tahun 2011 telah ditetapkan oleh Presiden Susilo Bambang Yudoyono, di Jakarta pada tanggal 13 Desember 2011. Adapun materi muatan PP ini terdiri dari enam pasal dan enam ayat, adapun pasal yang mengatur Pegadaian Syariah hanya terdapat pada pasal 2 ayat 1 yang berbunyi: Maksud dan tujuan pegadaian adalah untuk melakukan usaha di bidang gadai dan fidusia, baik secara konvensional maupun syariah dan jasa lainnya di bidang keuangan sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan terutama untuk masyarakat dan usaha menengah serta optimalisasi pemanfaatan sumber daya perseroan dengan menerapkan prinsip perseroan terbatas (PT). Dari ketentuan di atas dapat dipahami bahwa suatu pegadaian dalam melaksanakan kegiatan usahanya selain dapat dilakukan secara konvensional, juga dapat dilakukan berdasarkan prinsip syariah. Dengan demikian berdasarkan ketentuan PP tersebut suatu pegadaian dalam hal menjalankan fungsinya atau melaksanakan kegiatan usahanya ada dua

⁴⁷ Ade Sofyan Mulazid, 2016. *Kedudukan Sistem Pegadaian Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 73.

piihan yakni dapat dilakukan secara konvensional dan berdasarkan prinsip syariah.⁴⁸

Keberadaan pegadaian yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah maka dengan sendirinya dalam sistem pegadaian nasional terdapat dua sistem pegadaian sekaligus, sekarang kedudukan sistem pegadaian syariah tidak lain merupakan bagian integral dari sistem pegadaian nasional yang berlaku di Indonesia. Konsekuensi dari kedudukan sistem pegadaian syariah dalam operasionalnya harus tunduk pada PP di atas selain harus tunduk pada ketentuan fatwa-fatwa di bidang gadai syariah itu sendiri. Juga harus tunduk pada segala aturan umum yang menjadi landasan hukum bagi sebuah perusahaan gadai. Pengecualian bias terjadi apabila secara khusus ditentukan oleh peraturan perundang-undangan gadai tersebut.⁴⁹

3. Perbedaan Pegadaian Syariah Dengan Pegadaian Konvensional

Secara umum terutama jika dilihat dari aspek manajemen dan administrasinya pegadaian syariah tidak jauh berbeda dengan pegadaian konvensional. Pegadaian syariah mempunyai asas, fungsi, dan tujuan yang sejalan dengan asas, fungsi, dan tujuan pegadaian nasional. Bahkan dalam implementasi operasional pegadaian syariah hampir mirip dengan pegadaian konvensional karena keduanya sama-sama menyalurkan uang pinjaman berdasarkan hukum gadai dan fidusia, di samping itu keduanya sama-sama merupakan lembaga menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat yang berorientasi pada keuntungan. Keduanya juga sama-sama berada dalam bingkai sistem pegadaian nasional yang

⁴⁸ *Ibid.*, halaman 74-75.

⁴⁹ *Ibid.*,

tunduk pada aturan hukum yang sama yakni hukum pegadaian nasional, akan tetapi meskipun secara umum terdapat beberapa persamaan, namun oleh karena pegadaian syariah memiliki prinsip tersendiri terutama dalam melaksanakan kegiatan usahanya yang tidak mungkin bisa dikompromikan dengan sistem yang berlaku pada pegadaian konvensional, maka dengan sendirinya dalam beberapa aspek antara pegadaian syariah dan pegadaian konvensional terdapat beberapa perbedaan prinsip.⁵⁰

Maka Pegadaian Syariah dapat dijadikan sebagai solusi terhadap pegadaian konvensional. Berikut ini akan dijelaskan mengenai kelebihan-kelebihan pegadaian syariah dilihat dari peraturan Perundang-undangan, Fatwa DSN dan pendapat para ahli yang antara lain adalah sebagai berikut.⁵¹

a. Tanpa Bunga Dan Halal

Sebagaimana dinyatakan dalam surat Edaran Direksi Perum Pegadaian dinyatakan bahwa Perum Pegadaian pada saat itu masih berbentuk badan hukum Perum, dapat melakukan usaha rahn. Pada posisi Perum Pegadaian sebagai mu'ajjir ia memiliki hak untuk: memungut biaya pengelolaan tempat penyimpanan, menjaga keamanan, dan memelihara barang milik rahin. Hal tersebut terjadi karena akad yang digunakan adalah akad ijarah.⁵²

Menurut fatwa DSN dengan akad ijarah ini kegiatan usaha gadai tidak memungkinkan mengenakan biaya peminjaman utang dalam bentuk bunga dari barang yang digadaikan, untuk itu keuntungan pegadaian syariah didapat dari ongkos dan biaya yang dikenakan atas sewa: tempat penitipan, pemeliharaan,

⁵⁰ *Ibid.*, halaman 27.

⁵¹ *Ibid.*, halaman 29.

⁵² *Ibid.*,

penjagaan dan penaksiran barang, keuntungan pegadaian syariah secara general ditentukan oleh besarnya nilai barang yang disimpan sesuai dengan pengeluaran biaya yang wajar dan benar-benar terjadi. Adapun perolehan keuntungan pegadaian konvensional menurut Wasis Juhar di dapat dari bunga gadai, bunga gadai ini merupakan sumber pokok dari pendapatan usaha pegadaian konvensional.⁵³

Perbedaan lainnya adalah dalam menjalankan usaha pegadaian syariah harus dilakukan secara halal, pegadaian syariah tidak diperbolehkan membiayai usaha yang didalamnya terkandung hal-hal yang diharamkan dan bertentangan dengan nilai-nilai islam. Akad yang dilakukan pegadaian syariah harus disaring terlebih dahulu sesuai dengan syariah karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum islam.⁵⁴

b. Pengembalian Kelebihan Lelang Barang Jaminan

Berdasarkan praktik lelang di pegadaian syariah apabila hasil penjualan barang lelang itu terdapat kelebihan maka sisa kelebihan lelang barang jaminan akan dikembalikan kepada rahin sedangkan di pegadaian konvensional apabila hasil penjualan lelang melebihi harga barang yang dilelang, maka kelebihan lelang barang jaminan tersebut tidak dikembalikan kepada rahin, akan tetapi menjadi milik perusahaan pegadaian yang selanjutnya digunakan untuk kegiatan bisnis lainnya.

c. Akomodatif Atas Keanekaragaman Jenis Barang Jaminan

Menurut Deddy Kusdedi jenis barang yang dapat dijamin dalam pegadaian konvensional adalah jenis barang bergerak, namun barang tersebut

⁵³ *Ibid.*, halaman 30-31.

⁵⁴ *Ibid.*,

memiliki nilai uang atau dapat diperjualbelikan dan tidak menyalahi ketentuan hukum yang berlaku. Adapun dalam Islam barang jaminan berlaku untuk semua benda yang dapat dijual, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, hal ini didukung oleh Heri Sudarsono yang menyatakan bahwa pegadaian konvensional terutama dalam masalah ragam jenis barang jaminan seperti menerima jaminan yang berhubungan dengan sawah, kebun, hewan ternak seperti domba, kerbau, sapi, kuda, yang sering kali diabaikan oleh pegadaian konvensional.⁵⁵

d. Pengawasan oleh DPS dan DSN-MUI

Secara organisasi pegadaian syariah memiliki struktur yang sama dengan pegadaian konvensional misalnya dalam hal ini terdapat komisaris, direksi, manajer, dan lain sebagainya. Tetapi unsur yang membedakan antara pegadaian syariah dengan pegadaian konvensional adalah keharusan adanya Dewan Pengawas Syariah, DPS inilah yang bertugas mengawasi operasional pegadaian dan produk-produknya agar sesuai dengan garis-garis syariah, dalam melaksanakan fungsinya DPS wajib tunduk dan patuh mengikuti fatwa DSN sebagaimana diatur dalam Surat Keputusan Direksi Perum Pegadaian.

Kanny Hidayat berpendapat bahwa keberadaan DPS dalam mengawasi pelaksanaan kegiatan ekonomi syariah sangat penting dan strategis karena salah satu tugasnya adalah untuk meluruskan apabila ada penyimpangan-penyimpangan dalam operasionalnya sehingga kegiatan usaha gadai tersebut tetap berjalan sesuai jalur syariah, selain itu keberadaan DPS juga dapat menumbuhkan

⁵⁵ *Ibid.*, halaman 32-33.

kepercayaan dari masyarakat terhadap usaha pegadaian syariah. Sementara institusi DPS seperti diatas jelas tidak dikenal dalam struktur organisasi pegadaian konvensional.⁵⁶

e. Penyelesaian Perselisihan Oleh Basyarnas Dan Peradilan Agama

Merujuk pada fatwa DSN dalam hal keputusan dan ketetapan pada point ketiga, jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah, dalam hal ini juga dinyatakan dalam trase Syariah Nasional (Basyarnas). Selain itu juga dinyatakan dalam fatwa DSN keputusan dan ketetapan poin keempat, apabila tidak tercapai kesepakatan di antara para pihak yang bersengketa maka penyelesaian dilakukan melalui Arbitrase Syariah Nasional atau melalui Peradilan Agama. Sedangkan pegadaian konvensional dapat dilakukan melalui Peradilan Umum atau Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).⁵⁷

⁵⁶ *Ibid.*, halaman 33-34.

⁵⁷ *Ibid.*, halaman 34-35.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Akad Rahn Tanah Pada Pegadaian Syariah

1. Gambaran Umum Tentang Pegadaian Syariah

Pegadaian syariah di Indonesia tidak dapat diceraikan dari kemauan warga masyarakat Islam untuk melaksanakan transaksi akad gada berdasarkan prinsip syariah dan kebijakan pemerintah dalam pengembangan praktik ekonomi dan pegadaian syariah merupakan lembaga keuangan pinjaman atau pembiayaan berdasarkan prinsip hukum Islam. Hal dimaksud dilatarbelakangi oleh maraknya aspirasi dari warga masyarakat Islam di berbagai daerah yang menginginkan pelaksanaan hukum Islam dalam berbagai aspeknya termasuk pegadaian syariah.⁵⁸

Gagasan mendirikan pegadaian syariah berawal pada saat beberapa General Manager melakukan studi banding ke Malaysia pada tahun 1993 mulai dilakukan penggodokan rencana pendirian pegadaian syariah oleh pimpinan perum pegadaian, tetapi ketika itu ada sedikit kendala sehingga hasil studi banding itu pun hanya ditumpuk. Menurut Suhardjo salah satu kendalanya adalah perum pegadaian belum memiliki pedoman operasional unit layanan gada syariah, lebih dari itu tidak ada dukungan modal dari pemerintah meskipun pada awalnya gagasan tersebut kurang mendapat respon positif dari masyarakat ataupun dari pemerintah saat itu namun setelah beberapa tahun kemudian seiring dengan semakin berkembangnya lembaga keuangan seperti perbankan syariah,

⁵⁸Zainuddin Ali. *Op.Cit.*, halaman 15.

asuransi syariah dan pasar modal syariah di Indonesia maka hal ini mendorong lahirnya pegadaian syariah.⁵⁹

Upaya Perum pegadaian untuk mendirikan pegadaian syariah di Indonesia baru mulai menemukan titik terang pada tahun 2000-an ketika produk gadai (*rahn*) mulai diperkenalkan oleh Bank Muamalat Indonesia (BMI) namun dalam perjalanannya produk gadai ini tidak mengalami perkembangan karena fasilitas pembiayaannya kurang mendapatkan perhatian dari masyarakat dan sarana pendukung lainnya belum optimal seperti kurangnya sumber daya penaksir, alat untuk menaksir, teknologi informatika dan gudang penyimpanan barang jaminan.

Adanya kerjasama antara perum pegadaian dengan BMI maka pegadaian syariah di Indonesia baru dapat diwujudkan secara resmi pada Januari tahun 2003 yang pertama kali dibuka adalah kantor Cabang Pegadaian Syariah Dewi Sartika Jakarta. Kantor cabang ini menjadi salah satu unit layanan gadai syariah yang dilaksanakan oleh perum pegadaian di samping unit layanan konvensional, Pendirian pegadaian syariah ini secara yuridis empiris dilatarbelakangi oleh keinginan warga masyarakat Islam yang menghendaki adanya pegadaian yang melaksanakan prinsip-prinsip syariah. Adapun secara yuridis normatif didasari oleh lahirnya UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan sehingga lembaga keuangan syariah beroperasi di Indonesia.⁶⁰

Selama ini landasan hukum kegiatan usaha gadai syariah hanya mengacu pada fatwa DSN tentang *Rahn* dan *Rahn Tasjily*. Akad *Rahn* adalah penyerahan barang dari nasabah (*rahin*) kepada perusahaan gadai (*murtahin*) sebagai jaminan

⁵⁹ Ade Sofyan Mulazid. *Op.Cit.*, halaman 59

⁶⁰ *Ibid.*, halaman 60.

untuk mendapatkan utang, Akad *Rahn Tasjily* adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang tetapi barang jaminan tersebut (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan (pemanfaatan) *rahin* dan bukti kepemilikannya diserahkan kepada murtahin. Adapun pelaksanaan pengawasan dari aspek syariahnya dilakukan oleh Majelis ulama Indonesia (MUI) melalui Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang ada pada Kantor Cabang Syariah, atas dasar itu khususnya pegadaian syariah wajib mengangkat DPS untuk mengawasi kegiatan usaha gadai berdasarkan prinsip syariah. Selain itu pegadaian syariah wajib membuat pembukuan secara terpisah, hal itu dimaksudkan agar terhindar dari bercampurnya antara keuangan pegadaian syariah dengan pegadaian konvensional sehingga dana pegadaian syariah akan terjaga kehalalannya.⁶¹

Sejak berlakunya PP No. 51 Tahun 2011 mulai April 2012 istilah syariah menjadi bunyi dalam aturan tersebut, dalam Pasal 2 ayat 1 disebutkan maksud dan tujuan perusahaan perseroan (persero) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat 1 untuk melakukan usaha di bidang gadai dan fidusia, baik secara konvensional maupun syariah aturan ini pada akhirnya akan menguatkan semua aturan di bawahnya mengenai pegadaian syariah seperti surat Keputusan Direksi, surat Edaran Direksi perum Pegadaian dan DSN-MUI tentang rahn. Adapun pengembangan perangkat hukum yang menjadi landasan operasional pegadaian syariah yang telah dikeluarkan oleh Perum Pegadaian antara lain adalah sebagai berikut:

⁶¹*Ibid.*, halaman 63-64.

- a. Surat Keputusan Direksi Perum Pegadaian No. 446/SP300.233/2002 dan Surat Keputusan Direksi Bank Muamalat Indonesia (BMI) No.015/BMI/PKS/XII?2002 tanggal 20 Desember 2002 tentang perjanjian Musharakah.
- b. Surat Keputusan Direksi Perum Pegadaian No.06.A/UL.3.00.22.3/2003 tentang pemberlakuan Manual Operasional unit layanan gadai syariah.
- c. Surat Keputusan Direksi Perum Pegadaian No.227/US.1.00/2004 tanggal 30 November 2004 tentang Pengangkatan Dewan Pengawas Syariah.
- d. Surat Edaran Direksi Perum Pegadaian No. 21/US.1.00/2005 tanggal 26 Mei 2005 Tentang Penggantian Istilah Jasa Simpanan Menjadi Ijarah.
- e. Surat Edaran Direksi Perum Pegadaian No.18/US.1.00/2008 tanggal 12 Maret 2008 tentang Penetapan Kembali Tarif Ijarah dan diskon Ijarah dan.⁶²
- f. Surat Edaran Direksi Perum Pegadaian No.89/US.1.00/2009 tanggal 24 November 2009 tentang Petunjuk Pelaksanaan SK Direksi NO.01/US.1.00?2009 tentang perubahan penggolongan Marhun Bih, Tarif Ijarah, Diskon Ijarah dan Biaya Administrasi pada Kantor Cabang Pegadaian Syariah.

Pegadaian syariah dalam mengembangkan produknya agar memenuhi pasar akan kredit usaha berbasis syariah maka pegadaian syariah telah meluncurkan kredit *ar-rahn* untuk pengusaha Mikro (arrum) yang skim kreditnya hampir sama dengan kreasi. Pada tahun 2008 pegadaian syariah meluncurkan produk mulia penjualan emas oleh pegadaian syariah kepada masyarakat secara

⁶² *Ibid.*, halaman 66.

tunai ataupun angsuran dalam jangka waktu tertentu, produk syariah ini pada awal diluncurkan cukup mendapat respons dari pelanggan pegadaian namun saat ini kurang terlalu diminati.

Meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, pegadaian syariah secara berkesinambungan telah meluncurkan produk-produk yang diminati masyarakat seperti kredit amanah, produk ini diberikan kepada para pegawai tetap suatu instansi tertentu guna kepemilikan kendaraan bermotor sesuai besaran penghasilan dengan sistem fidusia, skim pembayaran amanah ini untuk sementara hanya diberikan kepada para pegawai yang berpenghasilan tetap dan transaksi akadnya menggunakan skim murabahah (jual-beli dengan cara angsuran). Dengan adanya produk baru ini diharapkan masyarakat dapat memilih pegadaian syariah sebagai mitra dalam pemenuhan kebutuhan hidupnya sehingga keberadaan pegadaian syariah dapat dirasakan manfaatnya oleh masyarakat.⁶³

Cabang Pegadaian Syariah Setia Budi di Kota Medan diharapkan dapat memenuhi dalam kebutuhan di masyarakat dengan adanya pembiayaan yang berbasis syariah dikarenakan di dalam gadaai konvensional memiliki bunga atau riba, sehingga sebagian besar mayoritas penduduk Indonesia adalah Islam sehingga dapat membantu pembiayaan di bidang pinjaman dengan prinsip hukum Islam melalui salah satu lembaga keuangan yaitu pegadaian syariah. Produk pegadaian di cabang pegadaian syariah setia budi di kota medan memiliki berbagai produk yang memudahkan masyarakat yang memerlukan pinjaman dana untuk mengembangkan usahanya, pegadaian syariah meluncurkan produk-produk

⁶³*Ibid.*, halaman 67.

yang diminati masyarakat seperti Arrum BPKB, Amanah (pembiayaan kredit kendaraan bermotor), Mulia, Arrum Haji dan yang terbaru produk yang dikeluarkan oleh pegadaian syariah yaitu *Rahn Tasjily* Tanah. Adapun visi dan misi Pegadaian syariah yaitu sebagai berikut:

1. Visi Pegadaian Syariah

Menjadi perusahaan pegadaian syariah yang menjadi pilihan masyarakat di Indonesia dan perusahaan keuangan paling berharga di Indonesia dan sebagai agen penyertaan keuangan pilihan publik bagi seluruh masyarakat.⁶⁴

2. Misi Pegadaian Syariah

Memberikan manfaat dan manfaat yang optimal serta keuntungan bagi semua yang berkepentingan untuk dengan mengembangkan bisnis inti. Bangun bisnis yang lebih beragam dengan mengembangkan bisnis baru untuk menambah proposisi nilai kepada pelanggan dan pemberi kepentingan. Memberikan keunggulan layanan dengan fokus pelanggan melalui:

- a. Proses bisnis yang lebih sederhana dan digital.
- b. Teknologi informasi yang andal dan modern.
- c. Praktek manajemen risiko yang kuat.
- d. Sumber daya manusia profesional yang memiliki budaya kinerja yang bagus.⁶⁵

3. Produk pegadaian syariah

Pegadaian mengeluarkan produk berbasis syariah yang disebut dengan gadai syariah, gadai syariah dimaksud dalam istilah bahasa Arab disebut *rahn*,

⁶⁴ Hasil wawancara dengan Faisal Rahmat, S.T, Selaku Penaksir Emas Cabang Pegadaian Syariah Setia Budi Medan, Rabu, 7 Agustus 2019, pukul 14.30 wib.

⁶⁵ Hasil wawancara dengan Faisal Rahmat, S.T, Selaku Penaksir Emas Cabang Pegadaian Syariah Setia Budi Medan, Rabu, 7 Agustus 2019, pukul 14.30 wib.

rahn tersebut beroperasi berdasarkan prinsip syariah sehingga tidak mengenakan bunga tetapi menggunakan pendekatan bagi hasil yang dikenal dengan istilah mudharabah atau *fee based income*. Pegadaian syariah sebagai penerima gadai disebut murtahin dan pemberi gadai disebut *rahin*, *rahin* akan mendapatkan surat bukti gadai (*rahn*) berikut dengan akad pinjam-meminjam yang disebut akad gadai syariah dan akad sewa tempat (*ijarah*), dalam akad gadai syariah disebutkan bahwa jangka waktu akad tidak diperpanjang maka penggadai menyetujui agunan (*marhun*) miliknya dijual oleh pegadaian (*murtahin*) guna melunasi pinjaman sedangkan akad sewa tempat (*ijarah*) merupakan kesepakatan antara penggadai dengan penerima gadai dalam menyewa tempat untuk penyimpanan dan penerima gadai akan mengenakan jasa simpan.⁶⁶

Pegadaian syariah memberikan produk dengan pinjaman dana kepada masyarakat agar bisa mengembangkan usahanya dengan jaminan barang yang berharga yang akan diberikan oleh nasabah kepada perusahaan pegadaian syariah sebagai jaminan. Produk yang ada di pegadaian syariah disebut dengan *rahn*, *rahn* yang ada di pegadaian syariah terbagi menjadi yaitu:

- a. *Rahn* Fleksi memberikan jangka waktu 10 hari dengan biaya administrasi yang ringan.
- b. *Rahn* Hasan memberikan pinjaman dengan menggadaikan barang tertentu dengan jangka waktu 30 sampai 60 hari tanpa bunga.
- c. *Rahn* Bisnis memberikan pencairan gadai limit diatas 250 juta dengan jangka waktu 45 hari.

⁶⁶ Zainuddin Ali. *Op.Cit.*, halaman 79.

- d. *Rahn* Biasa memberikan jangka waktu 4 bulan dengan biaya administrasi ditambah jasa yaitu 0,8 % x 10 hari sampai dengan 0,71 % x 10 hari, dan pegadaian syariah mengeluarkan produk terbaru yaitu produk *Rahn Tasjily* Tanah.
- e. *Rahn Tasjily* Tanah memberikan secara angsuran 1 tahun sampai dengan 5 tahun dan jika ingin melunasin sekaligus dengan cara satu kali pembayaran dengan tahap pelunasan 3,6,9 bulan.⁶⁷

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.⁶⁸

2. Struktur Organisasi Pegadaian Syariah

a. Prinsip Operasional Gadai Syariah

Pegadaian Syariah sebagai organisasi keuangan yang mempunyai misi ganda yaitu misi sosial dan misi komersial sehingga harus menerapkan prinsip operasional yang serba modern. Oleh karena itu dalam operasionalisasi pegadaian syariah mengandalkan dan menjalankan empat prinsip kerja sebagai berikut.

⁶⁷ Hasil wawancara dengan Munawwarah S.EI, selaku Pengelolahan Agunan Cabang Pegadaian Syariah Setia Budi Medan, Rabu, 7 Agustus 2019, pukul 14.30 wib.

⁶⁸ Hasil wawancara dengan Munawwarah S.EI, selaku Pengelolahan Agunan Cabang Pegadaian Syariah Setia Budi Medan, Rabu, 7 Agustus 2019, pukul 14.30 wib.

a. Proses cepat

Nasabah dapat memperoleh pinjaman yang hanya membutuhkan waktu singkat, proses administrasi dan penaksiran dilaksanakan dalam waktu 15 menit. Selanjutnya nasabah (*rahin*) dapat memperoleh dana cair (*marhun bih*) tidak lebih dari 1 jam.

b. Mudah caranya

Untuk mendapatkan pinjaman (*marhun bih*) nasabah cukup membawa barang yang akan digadaikan (*marhun*) dengan melampirkan bukti kepemilikan bila diperlukan serta melampirkan bukti identitas ke kantor pegadaian syariah, hal dimaksud pembukaan rekening atau cara lain yang merepotkan seperti meminjam uang ke bank tidak lagi diperlukan.

c. Jaminan keamanan atas barang

Pegadaian syariah juga memberikan jaminan keamanan atas barang yang diserahkan dengan standar keamanan yang telah teruji dan diasuransikan.

d. Pinjaman yang optimum

Mengusahakan pemberian pinjaman (*marhun bih*) hingga 90% dari nilai harga taksiran barang sehingga nasabah (*rahin*) tidak dirugikan oleh rasio antara taksiran barang gadai (*marhun*) dengan besar uang pinjaman (*marhun bih*). Hal dimaksud setiap barang memiliki nilai ekonomis yang wajar.⁶⁹

b. Struktur Organisasi, Tugas Pokok dan Fungsi Gadai Syariah

Sebuah organisasi memerlukan perangkat dan perlengkapan kantor yang memadai selain yang paling utama ialah tugas pokok dan fungsi yang jelas bagi

⁶⁹ Zainuddin Ali. *Op.Cit.*, halaman 57.

setiap pegawai atau stafnya untuk mencapai terwujudnya sasaran yang telah ditetapkan ketika membuat rancangan kerja dan anggaran perusahaan (RKAP), rancangan jangka panjang (RJP) dan rancangan kerja tahunan.

1. Struktur

Kantor Cabang Pegadaian Syariah (KCPS) adalah sebuah lembaga pegadaian syariah di bawah binaan Devisi Unit Usaha Syariah Perum Pegadaian yang secara struktur terpisah pengelolaannya dari usaha gadai konvensional. Untuk mewujudkan tercapainya tugas dan fungsi dari KCPS maka dibentuk struktur kepemimpinan dari pusat hingga ke tingkat cabang.

2. Tugas Pokok

Pegadaian Syariah dibentuk sebagai unit bisnis yang mandiri dengan maksud untuk menjawab tantangan kebutuhan masyarakat yang mengharapkan adanya pelayanan pinjam-meminjam yang bebas dari unsur riba, maysir dan gharar yang diharamkan oleh syariat Islam. Dalam kenyataannya di lapangan bukan hanya perum pegadaian yang menjawab tantangan ini tetapi ada juga lembaga lainnya, dengan begitu tidak ada pilihan lagi bagi perum pegadaian bila ingin eksis dalam bisnis ini harus mampu menjawab tuntutan pasar terutama tuntutan warga masyarakat muslim. Oleh karena itu dalam menyikapi hal ini perum pegadaian membentuk KCPS yang mengemban tugas pokok untuk melayani kegiatan pemberian kredit kepada masyarakat luas atas dasar penerapan prinsip-prinsip gadai yang dibenarkan oleh syariah Islam.

3. Fungsi

Perum Pegadaian Syariah dalam menjalankan tugas pokok tersebut maka KCPS berfungsi sebagai organisasi cabang Perum Pegadaian yang bertanggung jawab mengelola usaha kredit gadai secara syariah agar mampu berkembang menjadi institusi syariah yang mandiri dan menjadi pilihan utama warga masyarakat yang membutuhkan pelayanan gadai secara syariah.⁷⁰

c. Syarat-Syarat Objek Pegadaian Syariah

1. Shighat

Syarat shighat tidak boleh terikat dengan syarat tertentu dan waktu yang akan datang misalnya orang yang menggadaikan hartanya mempersyaratkan tenggang waktu utang habis dan utang belum terbayar sehingga pihak penggadai dapat diperpanjang satu bulan tenggang waktunya, kecuali jika syarat itu mendukung kelancaran akad maka diperbolehkan sebagai contoh pihak penerima gadai meminta supaya akad itu disaksikan oleh dua orang saksi.

2. Pihak-Pihak Yang Berakad Cakap Menurut Hukum

Pihak-pihak yang berakad cakap menurut hukum mempunyai pengertian bahwa pihak rahin dan marhun cakap melakukan perbuatan hukum yang ditandai dengan aqil baligh, berakal sehat dan mampu melakukan akad, menurut sebagian pengikut ulama Abu Hanifah membolehkan anak-anak yang mumayyiz untuk melakukan akad karena dapat membedakan yang baik dan yang buruk. Syarat orang yang menggadaikan dan orang yang menerima gadai adalah cakap bertindak dalam kacamata hukum, lain halnya menurut mayoritas ulama orang

⁷⁰ *Ibid.*, halaman 58.

yang masuk dalam kategori ini adalah orang yang telah baligh dan berakal sedangkan menurut ulama mazhab Hanafi kedua belah pihak yang berakad tidak disyaratkan baligh melainkan cukup berakal saja, karena itu menurut mazhab Hanafi anak kecil yang *mumayyiz* yang sudah dapat membedakan sesuatu yang baik dan buruk maka ia dapat melakukan akad rahn dengan syarat akad rahn yang dilakukan mendapat persetujuan dari walinya.

3. Utang (*Marhun Bih*)

Utang (*marhun bih*) mempunyai pengertian bahwa utang adalah kewajiban bagi pihak berutang untuk membayar kepada pihak yang memberi piutang dan merupakan barang yang dapat dimanfaatkan jika tidak bermanfaat maka tidak sah, barang tersebut dapat dihitung jumlahnya.⁷¹

4. *Marhun* (Barang jaminan/Agunan)

Marhun (barang jaminan/agunan) para ulama sepakat bahwa apa yang disyaratkan pada *marhun* adalah yang disyaratkan pada jual beli Syarat-syarat *marhun* adalah:

- a. Barang jaminan (*marhun*) itu dapat dijual dan nilainya seimbang dengan utang.
- b. Tidak boleh menggadaikan sesuatu yang tidak ada ketika akad seperti burung yang sedang terbang karena hal itu tidak dapat melunasi utang dan dan tidak dapat dijual.
- c. Barang jaminan itu bernilai harta. Merupakan mal mutaqawwim (boleh dimanfaatkan menurut syariat). Oleh karena itu tidak sah menggadaikan

⁷¹*Ibid.*, halaman 21-22.

bangkai, khamar, karena tidak dapat dipandang sebagai harta dan tidak boleh dimanfaatkan menurut Islam

- d. Barang jaminan itu jelas dan tertentu
- e. Barang jaminan itu milik sah orang yang berutang dan berada dalam
- f. Kekuasaannya.
- g. Barang jaminan harus dapat dipilah. Artinya tidak terkait dengan hak orang lain misalnya harus berserikat, harta pinjaman, harta titipan dan sebagainya.
- h. Barang jaminan itu merupakan harta yang utuh. Maksudnya tidak bertebaran di beberapa tempat serta tidak terpisah dari pokoknya seperti tidak sah menggadaikan buah yang ada di pohon tanpa menggadaikan pohonnya atau menggadaikan setengah rumah pada satu rumah atau seperempat mobil dari satu buah mobil.
- i. Barang jaminan itu dapat diserahkan. Merupakan baik materinya maupun manfaatnya apabila barang jaminan itu berupa benda tidak bergerak seperti rumah dan tanah maka surat jaminan tanah dan surat-surat rumah yang dipegang oleh pemberi utang diserahkan kepada pemegang jaminan (*murtahin*).⁷²

3. Pelaksanaan Akad Rahn Tanah Pada Pegadaian syariah

a. Pelaksanaan Akad Rahn Tanah

Pegadaian memiliki banyak produk yang mungkin cocok buat seseorang yang membutuhkan dana dalam jangka pendek, sehingga ada baiknya sebelum

⁷² Rozalinda. *Op.Cit.*, halaman 255.

seseorang membutuhkan uang yang mendesak, seseorang benar-benar kepepet membutuhkan modal maka tidak ada salahnya untuk meluangkan waktu sebentar ke kantor pegadaian terdekat dari tempat tinggal seseorang untuk menanyakan syarat-syarat dan prosedur yang ada serta daftar barang yang diterima sebagai jaminan gadai. Tujuannya adalah suatu waktu ketika membutuhkan dana maka alternatif pegadaian dapat menjadi sarana yang efektif dan efisien dalam memperoleh pendanaan jangka pendek, prinsip jangan terkungkung dengan alternatif pendanaan yang biasa digunakan. Sehingga akan semakin banyak informasi yang didapat serta semakin mengetahui beberapa alternatif sumber pendanaan yang diperlukan, sungguh sangat relevan dalam keidupan sosial seseorang sehari-hari.⁷³

Pegadaian Syariah meluncurkan program pinjaman yaitu akad *rahn tasjily* tanah atau disebut dengan menggunakan jaminan sertifikat Rumah atau Tanah, tanah merupakan salah satu yang sudah diatur tata kelola serta ketentuan kepemilikannya sejak masa Rasulullah SAW. Ketentuan kepemilikan atas tanah ini sangat penting karena menyangkut hak yang ditetapkan oleh Allah SWT bagi manusia untuk memanfaatkan tanah. Syariah Islam mengatur agar pemilik tanah pertanian mengolahnya sehingga menjadi tanah produktif, Negara dapat membantunya dalam menyediakan sarana produksi pertanian seperti irigasi dan sejenisnya apabila kita tidak mampu mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut. Maka sebaiknya tanah tersebut diserahkan pengelolaannya kepada orang yang dianggap mampu, saat ini tanah memiliki berbagai fungsi sesuai dengan

⁷³ Zainuddin Ali. *Op.Cit.*, halaman 79.

pemenuhan kebutuhan kontemporer selain ditata kelola agar produktif ternyata tanah juga bisa dijadikan agunan untuk gadai. Salah satu contoh pemanfaatan lewat produk yang dikeluarkan oleh pegadaian syariah yakni *rahn Tasjily* Tanah untuk jaminan sertifikat tanah. *rahn Tasjily* Tanah merupakan fitur layanan *rahn* (gadai syariah) yang menjamin berupa bukti kepemilikan tanah atau sertifikat tanah yang ditujukan kepada petani dan pengusaha mikro untuk mengembangkan usahanya.⁷⁴

Sertifikat tanah itu harus SHM atas nama dia atau suami istri tidak boleh nama orang lain, sesuai yang sudah di sepakati dan di atur di dalam akad *rahn tasjily* pada pegadaian *rahn* tanah di dalam pasal 6 akad *rahn* tanah, Dengan penyerahan ini pegadaian menyatakan bahwa marhun sebagaimana tersebut pada 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.

Nasabah yang ingin meminjam uang di pegadaian syariah dengan menggunakan jaminan bukti kepemilikan atau jaminan sertifikat tanah harus mengajukan dan melengkapi dokumen setelah dokumen dilengkapi nasabah datang ke outlet pegadaian syariah untuk menyerahkan dokumen dan mengisi

⁷⁴ Tim Advika, "Yang Harus Diperhatikan Saat Gadai Sertifikat Tanah Di Pegadaian Syariah", <http://pegadaiansyariah.co.id>, diakses Minggu, 11 Agustus 2019, pukul 20.15 wib.

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.⁷⁵

Berdasarkan Peraturan Direksi Nomor 48/DIR I/2018 di BAB II Perihal ketentuan produk proses dan prosedur yang ada di dalam Peraturan Direksi tersebut bahwa Persyaratan berkas calon nasabah yang ingin melakukan akad *rahn tasjily* tanah atau jaminan sertifikat tanah pada pegadaian syariah yaitu antara lain:

1. Foto Copy KTP Suami Istri.
2. Foto Copy Kartu Keluarga (KK).
3. Foto Copy Buku Nikah.
4. Foto Copy PBB.
5. Foto Copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) jika pinjaman diatas 50 juta.
6. Asli Sertifikat Tanah (SHM atau SHGB).
7. Surat Keterangan Usaha Atau Kerja.

⁷⁵ Hasil wawancara dengan Munawwarah S.EI, selaku Pengelolahan Agunan Cabang Pegadaian Syariah Setia Budi Medan, Rabu, 7 Agustus 2019, pukul 14.30 wib.

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.⁷⁶

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. *rahn* sepakat akan memberikan kuasa melalui surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) kepada Pegadaian sehingga berdasarkan SKMHT tersebut

⁷⁶ Hasil wawancara dengan Faisal Rahmat S.T, selaku Penaksir Emas Cabang Pegadaian Syariah Setia Budi Medan, Rabu, 7 Agustus 2019, pukul 14.30 wib.

rahin telah memberikan kuasa kepada pegadaian untuk membebaskan hak tanggungan terhadap objek marhun.⁷⁷

Menurut sistem hukum agraria Indonesia hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Jaminan utang tersebut adalah dalam bentuk hak tanggungan, dalam hal ini tentang hak tanggungan itu sendiri sudah diatur dalam Undang-Undang tersendiri yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan setelah diikat dengan hak tanggungan maka pemilik tanah akan menyandang status sebagai debitor atau pemberi hak tanggungan. Sedangkan pihak kepada siapa hak tanggungan diberikan berstatus kreditor atau pemegang hak tanggungan, kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak khusus berkenaan dengan tanah tersebut seperti hak untuk menjual tanah jika utang tidak dibayar dan mendapatkan dibayar lebih dahulu dari hasil penjualan tanah tersebut dibandingkan dengan kreditor lainnya.⁷⁸

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*

⁷⁷ Hasil wawancara dengan Faisal Rahmat S.T, selaku Penaksir Emas Cabang Pegadaian Syariah Setia Budi Medan, Rabu 7 Agustus 2019, pukul 14.30 wib.

⁷⁸ Munir Fuady. 2015. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 51.

berupa sertifikat hak milik atas tanah dan atau bangunan yang dijadikan sebagai jaminan *rahn* tanah.⁷⁹

Pembebanan tanah dengan hak tanggungan terhitung mulai tanggal 9 April 1996 telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan, maka termasuk sistem pendaftaran telah mengalami perubahan. Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu :

1. Tahap pemberian hak tanggungan yaitu dengan dibuatnya akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.
2. Tahap pendaftaran di kantor pertanahan yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan tersebut.⁸⁰

Rangka mengatur lebih lanjut mengenai pendaftaran hak tanggungan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional telah mengeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan (Selanjutnya disebut PMA Nomor 5 Tahun 1996). Pasal 1 PMA tersebut menyatakan bahwa untuk pendaftaran hak tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang

⁷⁹ Hasil wawancara dengan Faisal Rahmat S.T, selaku Penaksir Emas Cabang Pegadaian Syariah Setia Budi Medan, Rabu 7 Agustus 2019, pukul 14.30 wib.

⁸⁰ Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafik, halaman 173.

telah memperoleh kekuatan hukum tetap. PPAT yang membuat akta pemberian hak tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 hari kerja penanda tangan akta tersebut menyerahkan berkas kepada kantor pertanahan dengan berkas yang diperlukan.⁸¹

Menurut Psaal 25 UUPA hak milik atas tanah dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan hak tanggungan yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), 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 (Pasal 1 angka 1 UU No 4 Tahun 1996). Syarat sah terjadinya Hak Tanggungan harus memenuhi tiga unsur bersifat kumulatif yaitu:

1. Adanya perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokoknya

Perjanjian utang piutang antara pemilik tanah sebagai debitur dengan pihak lain sebagai debitur yang dapat dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta di bawah tangan.

2. Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan Sebagai Perjanjian Ikutan (tambahan)

Adanya penyerahan hak milik atas tanah sebagai jaminan utang dari debitur kepada kreditur harus dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

⁸¹*Ibid.*, halaman 175.

3. Adanya Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan

Akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan kepada kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan Sertifikat Tanggungan.⁸²

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan (Pasal 39 UUPA jo. Pasal 33 Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996), prosedur Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan adalah:

1. Adanya perjanjian utang piutang yang dibuat dengan akta notariil atau akta di bawah tangan sebagai perjanjian pokoknya.
2. Adanya penyerahan Hak Guna Bangunan sebagai jaminan utang yang dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai perjanjian ikutan.
3. Adanya pendaftaran akta Pemberian Hak Tanggungan kepada kepala Kantor Pertanahan kabupaten/Kota setenpat untuk dicatat dalam buku Tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.⁸³

Adapun tentang Hapunya Hak Tanggungan dalam ketentuan mengenai hapusnya hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 dan 19 UUHT jo, pasal 54 PP No. 24 Tahun 1997 jis. Pasal 122 sampai dengan Pasal 124 PMNA/KBPN No. 3 tahun 1997, pasal 18 UUHT menjelaskan bahwa hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

1. Hapusnya utang yang dijaminakan dengan hak tanggungan.
2. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.

⁸² Urip Santoso, *Op. Cit.*, halaman 99-100.

⁸³ *Ibid.*, halaman 114.

3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.⁸⁴

B. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Akad Rahn Tanah Pada Pegadaian Syariah

Para pihak dalam akad *rahn* tanah pada pegadaian syariah terdiri dari *murtahin* dan *rahin*. *Murtahin* adalah penerima gadai (pegadaian syariah) sedangkan *rahin* adalah pemberi gadai (nasabah), dalam pembahasan ini penulis membahas mengenai hak dan kewajiban *murtahin* dan *rahin*.

1. Hak dan Kewajiban Murtahin Dan Rahin Dalam Akad Rahn Tanah

Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terkait Hak dan kewajiban dalam Rahn yaitu:

Pasal 343:

1. Penerima gadai mempunyai hak menahan harta gadai sampai utang pemberi gadai dibayar lunas.
2. Jika pemberi gadai meninggal, maka penerima gadai mempunyai hak istimewa dari pihak-pihak yang lain dan boleh mendapat pembayaran utang dari harta gadai itu.

Pasal 344: Adanya harta gadai tidak menghilangkan hak penerima gadai untuk menuntut pembayaran utang.

Pasal 345: Pemberi gadai dapat menuntut salah satu hartanya jika ia telah membayar lunas utang pada salah satu hartanya.

⁸⁴ Rahmat Ramadhani, 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima., halaman 143.

Pasal 346: Pemilik harta yang dipinjamkan dan telah digadaikan, mempunyai hak untuk meminta kepada pemberi gadai guna menebus harta gadai seta mengembalikannya kepadanya.

Pasal 347: Akad gadai tidak batal karena pemberi gadai atau penerima gadai meninggal.

Adapun Hak Rahin dan Murtahin berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yaitu sebagai berikut:

Pasal 354: Akad gadai batal jika salah satu pihak menggadaikan lagi harta gadai ke 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: Penerima gadai tidak boleh menggunakan harta gadai tanpa seizin pemberi gadai.

2. Hak Dan Kewajiban Murtahin Dan Rahin 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:

1. Biaya administrasi yang telah di sepakati oleh kedua pihak dibayarkan bersamaan saat pencairan uang pinjaman
2. Biaya yang timbul sebagai akibat untuk memelihara dan melindungi marhun, biaya notaris dan PPAT untuk membuat Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan biaya untuk pendaftaran Sertifikat Hak Tanggungan (SHT)
3. Apabila terjadi keterlambatan pembayaran cicilan atau angsuran, *rahin* membayar ta'widh yang telah ditentukan di akad.
4. *Rahin* akan dikenakan biaya premi asuransi atas objek marhun terhadap resiko kebakaran, malapetaka lain serta resiko kegagalan panen pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh pegadaian sesuai tarif yang dibebankan oleh perusahaan asuransi dan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh pegadaian.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan penulis dengan Ibu Munawwarah 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.⁸⁵

Adapun hak dan kewajiban *murtahin* yang tercantum di dalam perjanjian akad *rahn tasjily* pada pegadaian akad *rahn* tanah di dalam Pasal 7 tentang Pemeliharaan *Marhun* yaitu sebagai berikut:

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 melawan hukum dan *rahin* setuju untuk tidak melakukan tuntutan apapun baik perdata maupun pidana.
3. Apabila di kemudian hari, *marhun* (asli sertifikat) yang berada di Pegadaian mengalami kerusakan atau hilang yang disebabkan karena force majeure yang disebabkan terjadinya bencana alam (banjir, gempa bumi) dan atau kebakaran, huru-hura, maka akan diberikan penggantian kerugian sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada pegadaian.

⁸⁵ Hasil wawancara dengan Munawwarah S.EI, selaku Pengelolahan Agunan Cabang Pegadaian Syariah Setia Budi Medan, Rabu, 7 Agustus 2019, pukul 14.30 wib.

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.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan penulis dengan Ibu munawwarah dalam 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.⁸⁶

Berdasarkan wawancara yang dilakukan penulis dengan Ibu Munawwarah pegadaian syariah memiliki hak dan kewajiban yang harus di penuhi kedua belah pihak *murtahin* dan *rahin* terhadap *rahn tasjily* tanah yaitu sebagai berikut:

1. Hak *Murtahin* (Penerima gadai)
 - a. *Murtahin* berhak melelang barang gadai apabila *rahin* melakukan wansprestasi atau tidak melakukan kewajibannya.
 - b. *Murtahin* berhak menahan benda yang dijadikan sebagai jaminan gadai.

⁸⁶Hasil wawancara dengan Munawwarah S.EI, selaku Pengelolahan Agunan Cabang Pegadaian Syariah Setia Budi Medan, Rabu, 7 Agustus 2019, Pukul 14.30 wib.

- c. *Murtahin* berhak mendapatkan biaya upah yaitu biaya sewa, biaya administrasi dan biaya asuransi terhadap sertifikat yg dijadikan sebagai jaminan gadai dan biaya lainnya.⁸⁷

2. Kewajiban *Murtahin* (Penerima gadai)

- a. *Murtahin* berkewajiban memberikan uang pinjaman kepada *rahin* yang telah diperjanjikan di akad tersebut.
- b. *Murtahin* berkewajiban menjaga dan merawat sertifikat yang telah dijadikan jaminan gadai dan bertanggung jawab apabila terjadi kelalaian terhadap barang jaminan tersebut.
- c. *Murtahin* berkewajiban memberikan peringatan atau somasi kepada *rahin* yang belum membayar angsuran sebelum terjadinya perlelangan.⁸⁸

1. Hak *Rahin* (Pemberi gadai)

- a. *Rahin* berhak mengambil barang yang sudah dijaminkan kembali kepadanya apabila sudah melunasi utangnya.
- b. *Rahin* dapat meminta ganti rugi apabila *murtahin* melakukan kelalaian terhadap barang jaminan tersebut hilang atau rusak.
- c. *Rahin* berhak meminta uang kelebihan terhadap barang gadai nya yang sudah dilelang.⁸⁹

2. Kewajiban *Rahin* (Pemberi gadai)

- a. *Rahin* berkewajiban membayar angsuran atau melunasi utangnya.

⁸⁷Hasil wawancara dengan Faisal Rahmat S.T, selaku Penaksir Emas Cabang Pegadaian Syariah Setia Budi Medan, Rabu, 7 Agustus 2019, Pukul 14.30 wib.

⁸⁸ Hasil wawancara dengan Faisal Rahmat S.T, selaku Penaksir Emas Cabang Pegadaian Syariah Setia Budi Medan, Rabu, 7 Agustus 2019, Pukul 14.30 wib.

⁸⁹ Hasil wawancara dengan Faisal Rahmat S.T, selaku Penaksir Emas Cabang Pegadaian Syariah Setia Budi Medan, Rabu, 7 Agustus 2019, Pukul 14.30 wib.

- b. *Rahin* berkewajiban mendapatkan akad perjanjian kredit terkait pelaksanaan *rahn tasjily* tanah.
- c. *Rahin* harus merelakan barang jaminannya untuk di lelang apabila tidak sanggup untuk membayar pinjaman yang telah ditentukan di akad perjanjian.⁹⁰

Berdasarkan uraian diatas bahwa kewajiban *murtahin* adalah memelihara barang jaminan (*marhun*) yang dipercayakan kepadanya sebagai amanah sedang haknya adalah menerima biaya pemeliharaan dari *rahin*. resiko atas hilangnya atau rusaknya barang gadai menurut para ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa *murtahin* (penerima gadai) tidak menanggung risiko apapun jika kerusakan atau hilangnya barang tersebut tanpa disengaja sedangkan ulama mazhab Hanafi berpendapat lain *murtahin* menanggung risiko sebesar harga barang minimum dihitung mulai waktu diserahkan barang gadai kepada *murtahin* sampai hari rusak atau hilang. Dalam ketentuan KUHPerdara sendiri di Pasal 1157 KUHPerdara pemegang gadai harus bertanggung jawab apabila terjadinya barang tersebut hilang atau merosotnya harga barang tanggungan jika terjadi karena kelalaiannya.⁹¹

Berdasarkan wawancara yang dilakukan penulis dengan Ibu Munawwarah S.EI selaku pengelola agunan bahwa kedua pihak yaitu pegadaian dan nasabah telah memenuhi hak dan kewajibannya masing-masing, sehingga tidak ada yang

⁹⁰ Hasil wawancara dengan Faisal Rahmat S.T, selaku Penaksir Emas Cabang Pegadaian Syariah Cabang Setia Budi Medan, 7 Agustus 2019, Pukul 14.30 wib.

⁹¹Evi Lutfiana Dewi. 2017. "Tanggung Jawab Pegadaian Syariah Atas Hilang Atau Rusaknya Barang Jaminan Dalam Perspektif Hukum Islam", *Skripsi*, Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

menimbulkan perselisihan di antara kedua pihak antaranya pegadaian syariah dengan nasabah.⁹²

C. Akibat Hukum Terhadap Debitur Yang Wansprestasi Dalam Akad Rahn Tanah Pada Pegadaian Syariah

1. Wansprestasi Terhadap Akad Rahn Tanah Pada Pegadaian Syariah

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak dalam suatu kontrak, prestasi tersebut dapat berupa:

1. Benda.
2. Tenaga atau keahlian.
3. Tidak berbuat terjadi.

Benda yang dimaksud diatas tentu saja adalah benda dalam perdagangan karena benda yang diluar perdagangan tentu tidak dapat diserahkan, adapun pembagian beberapa jenis benda atau barang selain pembagian atas benda yang dapat diperdagangkan dan tidak dapat diperdagangkan yang mungkin penting untuk diketahui dalam kaitannya dengan hukum kontrak adalah:

1. Barang bergerak dan barang tidak bergerak.
2. Barang berwujud dan tidak berwujud.
3. Barang yang habis karena pemakaian dan tidak habis karena pemakaian.
4. Barang yang ada dan akan ada.
5. Barang yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi.

Pembagian atas berbagai jenis barang sebagaimana disebutkan diatas tidak selamanya penting untuk setiap kontrak karena hanya dalam hal tertentu

⁹² Hasil wawancara dengan Munawwarah S.EI, selaku Pengelolahan Agunan Cabang Pegadaian Syariah Setia Budi Medan, Rabu, 7 Agustus 2019, pukul 14.30 wib.

pembagian itu penting namun pembagian yang paling penting adalah pembagian atas barang bergerak dan barang tidak bergerak, karena hal ini di antaranya penting untuk penyerahan, penjaminan atau pembebanan, bezit dan kedaluwarsa. Pembagian atas barang berwujud dan tidak berwujud juga terkait dengan penyerahan apalagi barang yang tidak berwujud masih dapat dibagi dalam beberapa jenis, khususnya surat-surat berharga, ada yang atas tunjuk, atas pengganti atau atas nama yang masing-masing memiliki cara penyerahan yang berbeda. Prestasi berupa benda harus diserahkan kepada pihak lainnya, penyerahan tersebut dapat berupa penyerahan hak milik atau penyerahan kenikmatannya saja.⁹³

Prestasi yang berupa benda yang harus diserahkan kepada pihak lain apabila benda tersebut belum diserahkan maka pihak yang berkewajiban menyerahkan benda tersebut berkewajiban merawat benda tersebut sebagaimana dia merawat barangnya sendiri. Walaupun pada umumnya prestasi pihak secara tegas ditentukan dalam kontrak namun prestasi tersebut juga dapat lahir karena diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan atau Undang-Undang. Oleh karena prestasi yang harus dilakukan oleh para pihak telah ditentukan dalam perjanjian atau diharuskan oleh kebiasaan, kepatutan atau Undang-Undang maka tidak dilakukannya prestasi tersebut berarti telah terjadi ingkar janji atau disebut wanprestasi.⁹⁴

Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja, pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi

⁹³ Ahmadi Miru, 2013. *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 86-87.

⁹⁴ *Ibid.*, halaman 88-89.

karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut. Wansprestasi dapat berupa yaitu:

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.⁹⁵

Adapaun di dalam akad *rahn tasjily* pada pegadaian *rahn* ranah.yang tercantum di Pasal 10 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 belum berakhir. *Rahin* dilarang mengalihkan atau menjual dan menghibahkan serta memindahkan haknya, menggadaikan atau menjadikan jaminan pinjaman atau pinjaman kepada pihak lain apabila terjadi pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam pasal ini maka pegadaian berhak untuk mengakhiri akad ini dikarenakan *rahin* sudah melakukan wanprestasi sehingga *rahin* berkewajiban menyelesaikan sisa pinjamannya kepada pegadaian.

Berdasarkan perjanjian akad *rahn tasjily* pada pegadaian *rahn* tanah yang telah dibuat oleh para pihak pegadaian dan nasabah di dalam Pasal 9 terkait tentang Cidera Janji atau Wansprestasi yaitu sebagai berikut: *Rahin* dinyatakan cidera janji atau terbukti lalai, apabila *rahin* melakukan salah satu perbuatan yaitu:

⁹⁵*Ibid.*, halaman 95.

1. Tidak melaksanakan pembayaran angsuran (menunggak) sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut atau berselang.
2. Sampai dengan tanggal jatuh tempo tidak melaksanakan pembayaran pelunasan.
3. Tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan didalam akad ini, satu dan lain hal semata-mata menurut penetapan atau pertimbangan Pegadaian.
4. Perrnyataan *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 di bawah 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 hari setelah Pegadaian memberitahukan maksudnya secara tertulis kepada *rahin*.

Sebagaimana yang telah dibahas di atas jika debitor wansprestasi baik dikarenakan lampaunya batas waktu yang ditentukan dalam perjanjian maupun setelah ada peringatan untuk membayar yang diberikan kepada debitor, kreditor berhak untuk melakukan eksekusi atas benda gadai agar dapat memperoleh pelunasan dari benda gadai tersebut.⁹⁶

⁹⁶ Riky Rustam, *Op.Cit.*, halaman 112.

2. Eksekusi Akad Rahn Tanah Yang Di Bebani Hak Tanggungan

Apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan dimaksud. Ketentuan Pasal 6 UUHT memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan (kreditor) untuk melakukan parate eksekusi artinya dalam hal terjadi cidera janji yang dilakukan oleh debitur maka bagi pemegang hak tanggungan bukan saja tidak perlu meminta persetujuan dari pemberi hak tanggungan tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan untuk melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dimaksud hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuatan sendiri oleh pemegang hak tanggungan merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang dipunyai pemegang hak tanggungan pertama baik secara sendiri maupun bilamana terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan.

Perjanjikan atau tidak hak parate eksekusi adalah hak yang hadir demikian hukum yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan. Lebih lanjut dalam Pasal 14 ayat 1, 2, dan 3 UUHT mengisaratkan adanya kekuatan eksekutoria yang sama dengan putusan pengadilan di balik irah-irah “Demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa” sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak tanggungan sehingga dinilai memiliki kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *groose acte* hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah.

Demikian untuk melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses litigasi dan atau

penetapan pengadilan, penjualan objek hak tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan di muka umum dengan tujuan terjadinya asas keterbukaan dalam proses penyelesaian hutang piutang antara kreditur dan debitur.⁹⁷

Pegadaian Syariah sebelum melakukan eksekusi atau pelelangan 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, sebelum nya 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 dilelang.⁹⁸

Apabila sudah dilelang *rahn* tanah dan jika hasil dari penjualan atas gadai 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

⁹⁷ Rahmat Ramadhani, *Op.Cit.*, halaman 144-146.

⁹⁸ Hasil wawancara dengan Faisal Rahmat S.T, selaku Penaksir Emas Cabang Pegadaian Syariah Setia Budi Medan, Rabu, 7 Agustus 2019, pukul 14.30 wib.

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.⁹⁹

Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 2 cara yaitu sebagai berikut:

1. Melakukan penjualan objek hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan pertama atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
2. Melaksanakan ekekusi berdasarkan titel eksekutorial yang tercantum dalam sertifikat hak tanggungan dalam hal ini objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Kedua cara eksekusi di atas merupakan perwujudan dari kemudian yang disediakan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan bagi para kreditor pemegang hak tanggungan jika harus melakukan eksekusi. Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum karena dengan cara ini diharapkan dapat dipeoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan.

Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan pelelangan objek hak tanggungan tersebut dapat dihindari dengan cara melunasi semua utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah

⁹⁹Hasil wawancara dengan Faisal Rahmat S.T, selaku Penaksir Emas Cabang Pegadaian Syariah Setia Budi Medan, Rabu, 7 Agustus 2019, pukul 14.30 wib.

dikeluarkan, setelah dilakukannya eksekusi kreditor pemegang hak tanggungan berhak untuk mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut. Jika hasil penjualan eksekusi itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan. Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi dengan menyimpang dari prinsip tersebut para pihak diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan dan dengan memenuhi syarat bahwa pelaksanaan penjualan di bawah tangan ini hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek hak tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.

Persyaratan yang ditetapkan dalam melakukan penjualan di bawah tangan ini bermaksud untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan misalnya pemegang hak tanggungan kedua, ketiga dan kreditor lain dari pemberi hak tanggungan. Jika kemudian para pihak menyepakati suatu janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan cara-cara diatas maka janji-janji tersebut batal demi hukum.¹⁰⁰

¹⁰⁰ Ricky Rustam, *Op.Cit.*, halaman 206-207.

Berdasarkan ketentuan yang telah disepakati oleh para pihak melalui akad *rahn rasjily* pada pegadaian *rahn* tanah telah tercantum di Pasal 11 terkait dengan eksekusi yaitu sebagai berikut:

1. Pegadaian mempunyai hak untuk melakukan eksekusi marhun bilamana *rahin* dinyatakan cidera janji (wanprestasi) sebagaimana dimaksud pada Pasal ini setelah pegadaian mengirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dengan selang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari.
2. Apabila *rahin* diperkirakan tidak akan mampu lagi untuk memenuhi ketentuan atau kewajiban dalam akad ini karena sebab dibawah ini:
 - a. *Rahin* meninggal dunia, maka pelunasan pinjaman dilanjutkan oleh 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.

Dalam hal terjadi eksekusi, maka dengan ini pegadaian berhak untuk melakukan penjualan *marhun* di depan umum menurut tata cara dan dengan harga yang dianggap baik oleh pegadaian atau melakukan penjualan di bawah tangan, *marhun* dengan persetujuan *rahin*.

Hasil penjualan *marhun*, digunakan untuk membayar seluruh kewajiban *rahin* berupa sisa *marhun bih*, 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*.

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.¹⁰¹

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 musyawarah dari masing-masing pihak. Jika musyawarah gagal di tempuh atau tidak tercapainya kesepakatan oleh salah satu pihak, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Agama setempat.¹⁰²

Berdasarkan wawancara yang dilakukan penulis dengan Ibu Munnawwarah S.EI selaku pengelola angunan Cabang Pegadaian Syariah Setia Budi Medan. Pada awal *rahn tasjily* tanah ini diluncurkan dari bulan April Tahun 2019 sampai sekarang ini belum ada pihak *rahin* yang melakukan wanprestasi dalam akad *rahn* tanah.¹⁰³

¹⁰¹ Hasil wawancara dengan Munawwarah S.EI, selaku Pengelola Angunan Cabang Pegadaian Syariah Setia Budi Medan, Rabu, 7 Agustus 2019, pukul 14.30 wib.

¹⁰² Hasil wawancara dengan Faisal Rahmat S.T, selaku Penaksir Emas Cabang Pegadaian Syariah Setia Budi Medan, Rabu, 7 Agustus 2019, pukul 14.30 wib.

¹⁰³ Hasil wawancara dengan Munawwarah S.EI, selaku Pengelola Angunan Cabang Pegadaian Setia Budi Medan, Rabu, 7 Agustus 2019, pukul 14.30 wib.

BAB IV

KESIMULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab sebelumnya maka dalam skripsi ini disimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan akad *rahn* tanah merupakan pinjaman jangka waktu tertentu berdasarkan akad *rahn tasjily* tanah yang diberikan oleh *murtahin* kepada masyarakat yang memiliki penghasilan tetap dengan agunan sertifikat tanah berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa 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.
2. Hak dan kewajiban para pihak yang timbul dari perjanjian antara *murtahin* dengan *rahin* diantaranya terdapat di dalam perjanjian akad *rahn tasjily* pada pegadaian *rahn* tanah yang di buat oleh pegadaian syariah dengan di setujui oleh nasabah. Dalam prakteknya selama diluncurkannya *rahn tasjily* tanah ini pihak *murtahin* maupun *rahin* telah melaksanakan hak dan kewajiban mereka masing-masing sehingga belum ada pihak *rahin* yang melakukan wanprestasi.
3. Akibat hukum terhadap debitur yang wanspretasi dalam akad *rahn* tanah pada pegadaian syariah yang sudah di perjanjikan di akad perjanjian tersebut. Jika *rahin* tidak mampu membayar pinjaman yang diberikan oleh pegadaian syariah. Maka pegadaian akan menjual *marhun* sebuah jaminan sertifikat

tanah/rumah yang telah di bebani hak tanggungan dengan cara di lelang di muka umum atau pihak nasabah yang akan mencari pembelinya sendiri, maka pegadaian akan meminta haknya seperti pokok-pokok pinjaman, biaya sewa dan perawatan. Jika ada uang kelebihan dari penjualan lelang itu menjadi hak *rahn* maka pegadaian syariah akan memberikan uang kelebihan tersebut kepada *rahn*.

B. Saran

Berdasarkan uraian kesimpulan diatas, maka dalam skripsi ini penulis menyarankan sebagai berikut:

1. Seharusnya pelaksanaan akad *rahn* tanah antara pegadaian dan nasabah. Hendaknya pemerintah membuat Regulasi mengenai aturan tersendiri terkait jaminan sertifikat tanah pada akad *rahn* tanah pada pegadaian syariah agar masyarakat mendapatkan kepastian hukum.
2. Seharusnya Hak Dan Kewajiban Para pihak yaitu pihak pegadaian dan nasabah harus memenuhi apa yang telah di sepakati di perjanjian akad *rahn* tanah agar tidak muncul perselisihan di kemudian hari, maka pegadaian dan nasabah harus saling menjaga Itikad baik masing-masing pihak agar tidak terjadi peristiwa-peristiwa yang tidak di inginkan.
3. Seharusnya wansprestasi sarannya pihak pegadaian hendaknya tidak melalukan pelelangan terlebih dahulu, jika *rahn* tidak mampu membayar maka pegadaian harusnya memberi keringanan kepada *rahn* dengan pembayaran jangka panjang sehingga angusran jadi kecil. Apabila pegadaian tetap melakukan eksekusi sebaiknya melalui proses pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ade Sofyan Mulazid. 2016. *Kedudukan Sistem Pegadaian Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Ahmadi Miru. 2013. *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Andrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Andri Soemitra. 2019. *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Akhmad Mujahidin. 2017. *Hukum Perbankan Syariah*. Depok: Rajawali Pers.
- Asmuni Dan Siti Mujiatun. 2016. *Bisnis Syariah Suatu Alternatif Pengembangan Bisnis Yang Humanistik Dan Berkedilan*. Medan: Perdana Publishing.
- Darsono-Ali Sakti, Dkk. 2017. *Dinamika Produk Dan Akad Keuangan Syariah Di Indonesia*. Depok: Rajawali Pers.
- Ida Hanifah. Dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Jeni Susyanti. 2016. *Pengelolaan Lembaga Keuangan Syariah*. Malang: Empat Dua.
- Kasmir. 2015. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Khotibul Umam Dan Setiawan Budi Utomo. 2017. *Perbankan Syariah Dasar Dasar Dan Dinamika Perkembangannya Di Indonesia*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Mardani. 2015. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Munir Fuady. 2015. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima.
- Riky Rustam. 2017. *Hukum Jaminan*. Yogyakarta: UII Press.
- Rozalinda. 2016. *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip Dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.

Urip Santoso. 2014. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kemcana.

Zainuddin Ali. 2016. *Hukum Gadai Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

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 Pemerintah No. 51 Tahun 2011 Tentang Perubahan Bentuk Badan Hukum Perusahaan Umum Perum Pegadaian Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero)

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

POJK 31/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah

POJK No. 31/POJK.05/2016 Tentang Usaha Pergadaian

Fatwa DSN MUI No. 25 Tahun 2002 Tentang Rahn

Fatwa DSN MUI No. 68 Tahun 2008 Tentang Rahn Tasjily

C. Internet

Anonim, "Pengertian Sejarah Fungsi Tujuan Rukun Dan Teknik Transaksi Pegadaian Syariah Adalah", <https://www.ilmudasar.com/2017/09>, diakses Rabu, 31 Juli 2019, pukul 14:00 wib.

Tim Advika, "Yang Harus Diperhatikan Saat Gadai Sertifikat Tanah Di Pegadaian Syariah", <http://pegadaiansyariah.co.id>, diakses Minggu, 11 Agustus 2019, pukul 20:15 wib.

D. Jurnal Ilmiah

Evi Lutfiana Dewi. 2017. "Tanggung Jawab Pegadaian Syariah Atas Hilang Atau Rusaknya Barang Jaminan Dalam Perspektif Hukum Islam", (Skripsi), Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Lastuti Abubakar Dan Tri Handayani. "Telaah Yuridis Perkembangan Regulasi Dan Usaha Pergadaian Sebagai Pranata jaminan Kebendaan".*Dalam Jurnal Bina Mulia Hukum* Vol. 2, Nomor 1, September 2017.

Muhammad Rizki Kurniawan. 2016. *Pelaksanaan Akad Rahn Tasjily Dalam Produk Amanah Pada PT Pegadaian Cabang Pegadaian Syariah RadinIntan Bandar Lampung* (Skripsi) Program Studi Ilmu Hukum Universitas Lampung, Bandar Lampung.

Siti Suhaina. 2016. "Perbandingan Hukum Gadai Syariah Dengan Gadai Konvensional Pada PT. Pegadaian Pekanbaru" *Dalam Jurnal JOM Fakultas Hukum* Vol III Nomor 2, Oktober 2016.

LAMPIRAN

LEMBAR TANYA JAWAB WAWANCARA

Berikut adalah beberapa pertanyaan sekaligus jawaban dari hasil wawancara dengan pihak Pegadaian Syariah Cabang Setia Budi Medan, Bapak Faisal Rahmat S.T selaku Penaksir Emas Dan Munawwarah S.EI selaku Pengelolaan Agunan Cabang Pegadaian Syariah Setia Budi Medan.

1. Apa visi dan misi dari Pegadaian Syariah?

Jawab:

- a. Visi pegadaian syariah yaitu menjadi perusahaan pegadaian syariah yang menjadi pilihan masyarakat di Indonesia dan perusahaan keuangan paling berharga di Indonesia dan sebagai agen penyertaan keuangan pilihan publik bagi seluruh masyarakat. Sedangkan
- b. Misi pegadaian syariah yaitu memberikan manfaat dan manfaat yang optimal serta keuntungan bagi semua yang berkepentingan untuk dengan mengembangkan bisnis inti. Bangun bisnis yang lebih beragam dengan mengembangkan bisnis baru untuk menambah proposisi nilai kepada pelanggan dan pemberi kepentingan, membeikan keunggulan layanan dengan fokus pelanggan melalui:
 - 1) Proses bisnis yang lebih sederhana dan digital
 - 2) Teknologi informasi yang andal dan modern
 - 3) Praktek manajemen risiko yang kuat

4) Sumber daya manusia profesional yang memiliki budaya kinerja yang bagus

2. Apa saja produk gadai yang ada di Pegadaian Syariah?

Jawab: Pegadaian syariah memberikan produk dengan pinjaman kepada masyarakat agar bisa mengembangkan usahanya dengan jaminan barang yang berharga yang akan diberikan oleh nasabah kepada perusahaan pegadaian syariah dengan jaminan, produk yang ada di pegadaian syariah disebut rahn. Rahn yang ada di pegadaian syariah terbagi menjadi yaitu:

- a. Rahn Fleksi memberikan jangka waktu 10 hari dengan biaya administrasi yang ringan.
- b. Rahn Hasan memberikan pinjaman dengan menggadaikan barang tertentu dengan jangka waktu 30 sampai 60 hari tanpa bunga.
- c. Rahn Bisnis memberikan pencairan gadai limit diatas 250 juta dengan jangka waktu 45 hari.
- d. Rahn biasa memberikan jangka waktu 4 bulan dengan biaya administrasi di tambah jasa yaitu $0.8 \% \times 10$ hari sampai dengan $0.71 \% \times 10$ hari dan pegadaian syariah mengeluarkan produk terbaru yaitu produk Rahn Tasjily Tanah.
- e. Rahn Tasjily Tanah memberikan secara angsuran 1 tahun sampai dengan 5 tahun dengan pelunasan sekaligus 3,6,9 bulan.

3. Apa yang dimaksud dengan pembiayaan rahn tasjily tanah/rumah?

Jawab: 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?

Jawab: Nasabah yang ingin meminjam uang di pegadaian syariah dengan menggunakan jaminan bukti 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?

Jawab: 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?

Jawab: *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 membebaskan hak tanggungan (SKMHT) kepada Pegadaian sehingga berdasarkan SKMHT tersebut *rahin* telah memberikan kuasa kepada pegadaian untuk membebaskan 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?

Jawab: *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?

Jawab:

1. Hak Penerima gadai (Murtahin)

- a. Murtahin berhak melelang barang gadai apabila rahin melakukan wanprestasi atau tidak melakukan kewajibannya.
- b. Murtahin berhak menahan benda yang dijadikan sebagai jaminan gadai.
- c. Murtahin berhak mendapatkan biaya upah yaitu biaya sewam biaya administrasi dan biaya asuransi terhadap sertifikat yang dijadikan sebagai jaminan gadai dan biaya lainnya

2. Kewajiban Penerima gadai (Murtahin)

- a. Murtahin berkewajiban memberikan uang pinjaman kepada rahin yang telah diperjanjikan di akad tersebut.
- b. Murtahin berkewajiban menjaga dan merawat sertifikat yang telah dijadikan jaminan gadai dan bertanggung jawab apabila terjadi kelalaian terhadap barang jaminan tersebut.
- c. 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?

Jawab:

1. Hak Pemberi gadai (Rahin)

- a. Rahin berhak mengambil barang yang sudah dipinjamkan kembali kepadanya apabila sudah melunasi utangnya
- b. Rahin dapat meminta ganti rugi apabila Murtahin melakukan kelalaian terhadap barang jaminan tersebut hilang atau rusak
- c. Rahin berhak meminta uang kelebihan terhadap barang gadainya yang sudah dilelang.

2. Kewajiban Pemberi gadai (Rahin)

- a. Rahin berkewajiban membayar angsuran atau melunasi utangnya
- b. Rahin berkewajiban mendapatkan akad perjanjian kredit terkait pelaksanaan rahn tashjily tanah
- c. Rahin harus merelakan barang jaminannya untuk di lelang apabila tidak sanggup untuk membayar pinjaman yang telah ditentukan di akad perjanjian.

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

Jawab: 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 *rahn* 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?

Jawab: 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?

Jawab: 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?

Jawab: 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, sebelum nya 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 dilelang.

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

Jawab: 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)?

Jawab: 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?

Jawab: 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 musyawarah dari masing-masing pihak. Jika musyawarah gagal di tempuh atau tidak tercapainya kesepakatan oleh salah satu pihak, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Agama setempat.

17. Apakah sudah ada yang melakukan wanprestasi terkait produk *rahn tasjily tanah* yang dikeluarkan oleh pegadaian?

Jawab: Berdasarkan wawancara yang dilakukan penulis dengan Ibu Munawwarah S.EI selaku pengelola keuangan Cabang Pegadaian Syariah Setia Budi Medan. Pada awal *rahn tasjily tanah* ini diluncurkan dari bulan April Tahun 2019 sampai sekarang ini belum ada pihak *rahn* yang melakukan wanprestasi dalam akad *rahn tanah*.

Medan, 7 Agustus 2019

Mahasiswa

Responden


(BAMBANG HERIADI)


(FAISAL RAHMAT, S.T)


(MUNAWWARAH S.EI)

Pegadaian
Syariah



Pegadaian

Nomor : ~~273~~ /010101.06/2019
Lampiran : -
Urgensi : Biasa

Medan, 02 Agustus 2019

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
di - Tempat

Perihal : Permohonan Ijin Riset

Menunjuk surat Saudara nomor 1189/II.3-AU/UMSU-06/F/2019 tanggal 01 Agustus 2019 sesuai perihal pada pokok surat diatas, dengan ini kami sampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Pada prinsipnya kami dapat menyetujui usulan yang Saudara ajukan untuk Permohonan Ijin Riset dengan judul : Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Gadai Sertifikat Tanah Pada Pegadaian Syariah (Studi Di Pegadaian Syariah Cabang Setia Budi Medan) dengan rincian :

No.	Nama Mahasiswi	NPM	Unit Kerja
1.	Bambang Heriadi	1506200069	CPS Setia Budi

2. Adapun jadwal pelaksanaan riset yang kami tetapkan pada tanggal 05 Agustus – 05 September 2019 ;
3. Hal-hal yang perlu disampaikan dalam pelaksanaan riset terbatas pada informasi bersifat umum ;
4. Tujuan pelaksanaan riset ini hanya untuk keperluan penyusunan karya tulis/skripsi dan tidak dibenarkan untuk keperluan lainnya ;
5. Selama pelaksanaan riset, mahasiswi yang namanya tersebut diatas wajib mematuhi segala peraturan yang berlaku di PT Pegadaian (Persero) Kanwil I Medan ;
6. Setelah pelaksanaan riset selesai, mahasiswi yang namanya tersebut diatas perlu membuat laporan dalam bentuk karya tulis/skripsi satu eksemplar dan diserahkan ke **Bagian Humas PT Pegadaian (Persero) Kanwil I Medan** sebagai arsip ;
7. Untuk mengenal produk Pegadaian, bagi mahasiswi wajib menggunakan **Jasa Taksiran/Jasa Titipan/ KCA/Tabungan Emas/Gadai Prima**.

Demikian disampaikan untuk dapat dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

PT. Pegadaian (Persero)
Kanwil I Medan



Tembusan :
Sdr. Pemimpin Cabang Syariah Setia Budi



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

Nama Mahasiswa : **BAMBANG HERIADI**
NPM : **1506200069**
Prodi/Bagian : **ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA**
Judul Skripsi : **TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN AKAD RAHN TANAH PADA PEGADAIAN SYARIAH (STUDI DI PEGADAIAN SYARIAH CABANG SETIA BUDI MEDAN)**
Pembimbing : **M.SYUKRAN YAMIN LUBIS, SH., M.Kn**

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
31-8-19	Skripsi & kirmo	
3-9-19	Definisi operasional masalah	
7-9-19	BAB III Gambaran Umum Kj Bkri. Sijual.	
14-9-19	Pembahasan I & II	
18-9-19	Pembahasan III, masalah pelaksanaan praktek HAS Punggur	
20-9-19	Pembahasan II	
22-9-19	Gimpul & Survei	
23-9-19	Daftar pustaka	
26-9-19	Nilai & Bidanya	

Diketahui,

DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.)

DOSEN PEMBIMBING

(M.SYUKRAN YAMIN LUBIS, SH., M.Kn)