

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN AKAD RAHN TANAH PADA
PT. PEGADAIAN SYARIAH UNIT RS SUWONDO PATI**

Skripsi

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

Muhammad Joko Susanto

Nim : 30301900232

PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG (UNISSULA)

SEMARANG

2023

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN AKAD RAHN TANAH PADA
PT. PEGADAIAN SYARIAH UNIT RS SUWONDO PATI**



Diajukan Oleh:

Muhammad Joko Susanto

Nim : 30301900232

Pada tanggal, 25 Januari 2023 telah disetujui oleh:

Dosen Pembimbing :

Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn

NIDN: 0621027401

HALAMAN PENGESAHAN

TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN AKAD RAHN TANAH PADA
PT. PEGADAIAN SYARIAH UNIT RS SUWONDO PATI

Dipersiapkan dan Disusun oleh :

Muhammad Joko Susanto

Nim : 30301900232

Telah Dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal, 15 Februari 2023

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji,

Ketua,

Dr.Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum

NIDN : 0615106602

Anggota,

Anggota,

Dr. Arpangi, S.H, MH
NIDN : 0611066805

Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn
NIDN : 0621027401

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum Unissula



Dr. Bambang Tri Bawono S.H., M.H
NIDN : 0607077601

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

- a. "Berpikirlah positif, tidak peduli seberapa keras kehidupanmu." (**Ali bin Abi Thalib**)
- b. "Salah satu cara melakukan pekerjaan yang hebat adalah dengan mencintai apa yang kamu lakukan" (**Steve Jobs**)

Skripsi ini Penulis persembahkan kepada :

Dengan mengucapkan syukur alhamdulillah , skripsi ini penulis persembahkan untuk :

- a. Kedua orang tua penulis Bapak Suwarno dan Ibu Sunti.
- b. Kedua kakak perempuan penulis Dewi Indriyati dan Ita Nur Cahayati

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muhammad Joko Susanto

Nim : 30301900232

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul :

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN AKAD RAHN TANAH PADA PT.
PEGADAIAN SYARIAH UNIT RS SUWONDO PATI.**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindak plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika dikemudian hari saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, 15 Februari 2023

Yang Menyatakan,



Muhammad Joko Susanto

Nim : 30301900232

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muhammad Joko Susanto

Nim : 30301900232

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa skripsi yang berjudul :

TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN AKAD RAHN TANAH PADA PT. PEGADAIAN SYARIAH UNIT RS SUWONDO PATI.

dan menyetujuinya menjadi Hak Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif untuk disimpan, atau dialih mediaan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiasi dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 15 Februari 2023

Menyatakan,



Muhammad Joko Susanto

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum, Warahmatullahi Wabarakatuh

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta shalawat dalam penulis sampaikan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW , sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN AKAD RAHN TANAH PADA PEGADAIAN SYARIAH UNIT RS SUWONDO PATI”**. Sebagai persyaratan bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata (S-1) ilmu hukum.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari keterlibatan berbagai pihak lain senantiasa membantu dan membimbing penulis. Penulis mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada seluruh pihak yang telah membantu, baik bantuan secara moril maupun materiil demi terselesaikannya skripsi ini, yakni kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E., Akt, M.Hum Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono S.H., M.H Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Widayati, S.H., M.H Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Bapak Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H Selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan Ibu Ida Musofiana, S.H., M.H Selaku Sekretaris I prodi Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan Ibu Dini Amelia Fitri, S.H., M.H Selaku Sekretaris II prodi Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Ibu Dr. Hj. Peni Rinda Listyawati, SH., M.Hum Selaku Dosen Wali yang mendampingi selama perkuliahan dari awal hingga akhir.
7. Ibu Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn Selaku Pembimbing Penulisan Hukum Penulis yang selalu memberikan arahan serta motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan Seluruh Staff dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Ibu Endang Sugiarti Selaku Pimpinan Unit dan Pegawai Pegadaian Syariah Cabang RS Suwondo Pati yang telah memberikan izin serta membantu penulis dalam menjalankan Riset.
10. Kedua Orang Tua Penulis Bapak Suwarno dan Ibu Sunti tercinta yang senantiasa memberikan dukungan dan doa yang tiada hentinya dan Kedua Kakak Penulis Dewi Indriyati dan Ita Nur Cahayati Yang telah memberi penulis semangat, dukungan dan motivasi dalam menyelesaikan Skripsi ini.
11. Revina wulan Sari dan Ahmad Robet Yusub yang telah memberi penulis semangat, dukungan dan motivasi dalam menyelesaikan Skripsi ini.


12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang secara langsung maupun tidak langsung telah membantu penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.

Semoga Allah S.W.T memberikan balasan yang setimpal atas kebaikan dan bantuan-bantuan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu kritik dan saran perbaikan senantiasa diharapkan. Semoga skripsi yang sederhana ini dapat memberikan manfaat serta menambah pengetahuan bagi kita khususnya bagi para pembaca.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Semarang, 15 Februari 2023

Penulis


Muhammad Joko Susanto
Nim : 30301900232



DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL/SKEMA.....	xi
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian	8
E. Terminologi.....	9
F. Metode Penelitian	12
G. Sistematika Penulisan	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	19
A. Tinjauan Tentang Akad.....	19
1. Pengertian Akad	19
2. Asas-Asas Hukum Akad	21
3. Rukun Dan Syarat Akad.....	24
4. Berakhirnya akad.....	26
B. Tinjauan Tentang Rahn.....	28
1. Pengertian Rahn	28
2. Dasar Hukum Rahn	29
3. Berakhirnya Rahn.....	32
C. Tinjauan Tentang Wanprestasi	34

1. Pengertian Wanprestasi	34
2. Jenis-jenis Prestasi dan Wanprestasi	35
3. Faktor-Faktor Penyebab Wanprestasi	37
D. Tinjauan Tentang Gadai Syariah	39
1. Sejarah Pegadai Syariah	39
2. Pengertian Pegadaian Syariah	40
3. Perbedaan Pegadaian Syariah Dengan Pegadaian Konvensional	43
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	47
A. Pelaksanaan Akad Rahn Tanah pada PT. Pegadaian Syariah Cabang RS Suwondo Pati	47
1. Gambaran Umum Tentang Pegadaian Syariah	47
2. Struktur Organisasi Pegadaian Syariah	53
3. Pelaksanaan Akad Rahn Tanah Pada Pegadaian syariah	59
B. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Akad Rahn Tanah Pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Rs Suwondo Pati	68
1. Hak dan Kewajiban Murtahin Dan Rahin Menurut Hukum Ekonomi Syariah	68
2. Hak Dan Kewajiban Murtahin Dan Rahin Menurut Akad Rahn Tanah	69
C. Akibat Hukum Terhadap Debitur Yang Wansprestasi Dalam Akad Rahn Tanah Pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Rs Suwondo Pati	76
1. Wanprestasi Terhadap Akad Rahn Tanah Pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Rs Suwondo Pati	76
2. Eksekusi Akad Rahn Tanah Yang Di Bebani Hak Tanggungan	79
BAB V PENUTUP	86
A. Kesimpulan	86
B. Saran	87
DAFTAR PUSTAKA	89
LAMPIRAN	93

DAFTAR TABEL/SKEMA

Skema 3. 1 Pelaksanaan akad Rahn (Gadai).....	67
Tabel 3. 2 Hak dan Kewajiban Murtahin dan Marhin	74



ABSTRAK

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 tersier.

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 KHES(Kompilasi Hukum Ekonimi Syariah Serta 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*

ABSTRACT

productive land besides land that can be managed, land can also be used as collateral for the debt at sharia pawnshops. Islamic pawnshops are Islamic financial institutions that provide loans with collateral for movable goods, Islamic pawnshops expand the object of pawning that will be offered to the public regarding the Rahn Tasjily Land Agreement, namely collateral in the form of land/house certificates. The purpose of this study is to examine the legal arrangements regarding the implementation of the land Rahn contract at sharia pawnshops and examine the rights and obligations of the parties in the Rahn land contract at sharia pawnshops and examine how the legal consequences for debtors who default in the land rahn contract at sharia pawnshops.

The research conducted was normative juridical law research with a legal principle approach taken from primary data by conducting interviews and secondary data by processing data from primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials.

Based on the research results it is understood that the legal arrangements regarding the implementation of the Rahn land contract at sharia pawnshops have not explained this phenomenon, to be able to provide legal certainty for the community. In essence, the implementation of the Rahn-land contract is a debt guarantee because the Rahn-easily land contract is a guarantee in the form of a land certificate guarantee. In the Civil Code, a land is an immovable object, while land certificates are not pawned objects based on pawn law. Because the guarantee made by Islamic pawnshops refers to the legal basis, among others, POJK 31/POJK.05/2014 concerning the implementation of sharia financing businesses and KHES (Compilation of Sharia Economic Law and several DSN MUI Fatwas related to buying and selling contracts, profit sharing financing contracts, leasing contracts, and other contracts. So sharia pawnshops follow Islamic law, Islam is related to goods that can be used as collateral as pawned objects, it is not clear whether they are in the form of movable or immovable goods that can be used as collateral for pawning. However, the Rahn land contract at a sharia pawnshop in the form of a land certificate guarantee is provided with a deed of imposition of mortgage rights (APHT). So that if there is a default, the sharia pawnshop can execute the guarantee of the land certificate on the land rahn contract.

Keywords: Contract, Rahn Land , what is Sharia mortgage

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 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, sewamenyewa 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

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.

² Andri Soemitra, 2019, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah*, Kencana, Jakarta, hal 232

³ Kasmir, 2015, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, RajaGrafindoi Pers, Jakarta, hal 230

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

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.⁴

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.⁵ 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 pegadaian syariah dapat menggunakan peraturan yang berlaku bagi usaha pegadaian konvensional

⁴ *Ibid.*, hal 231.

⁵ Andri Soemitra, *Op.Cit.*,hal 224

sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Selain mengacu pada POJK.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 UndangUndang 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.⁶

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk mengangkat skripsi ini dengan judul “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Akad Rahn Tanah Pada PT. Pegadaian Syariah Unit RS Suwondo Pati.”

⁶ Lastuti Abubakar Dan Tri Handayani, 2017 *“Telaah Yuridis Perkembangan Regulasi Dan Usaha Pergadaian Sebagai Pranata Jaminan Kebendaan”*. Dalam Jurnal Bina Mulia Hukum Vol. 2 Nomor 1, September.

B. Perumusan Masalah

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

1. Bagaimana pelaksanaan akad rahn tanah pada PT. Pegadaian Syariah Unit RS Suwondo Pati?
2. Apa hak dan kewajiban para pihak dalam akad rahn tanah pada PT. Pegadaian Syariah Unit RS Suwondo Pati?
3. Bagaimana akibat hukum terhadap debitur yang wansprestasi dalam akad rahn tanah pada PT. Pegadaian Syariah Unit RS Suwondo Pati?

C. Tujuan Penelitian

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

1. Mengetahui pelaksanaan akad rahn tanah pada PT. Pegadaian Syariah Unit RS Suwondo Pati.
2. Mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam akad rahn tanah pada PT. Pegadaian Syariah Unit RS Suwondo Pati.
3. Mengetahui akibat hukum terhadap debitur yang wansprestasi dalam akad rahn tanah pada PT. Pegadaian Syariah Unit RS Suwondo Pati.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian diharapkan dapat dipergunakan baik secara teoritis maupun praktis.

1. Secara Teoritis

- a. 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. Sebagai syarat untuk dapat melanjutkan ke tahap akhir yaitu penulisan skripsi guna untuk menyelesaikan studi S1 Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Unissula Semarang.

2. Secara Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk dijadikan informasi dan memberikan sumbangan pemikiran bagi praktisi hukum, bangsa, masyarakat, serta mahasiswa khususnya jurusan hukum perdata, serta pihak yang berkepentingan lainnya.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan keilmuan pengalaman dan pengetahuan mengenai Pelaksanaan Akad Rahn Tanah pada Pegadian Syariah.

E. Terminologi

Berikut ni penulis akan menjelaskan istilah yang digunakan dalam judul proposal ni;

1. Akad

dalam kamus bahasa Indonesia, akad diartikan sebagai janji; perjanjian; kontrak.⁷ Kata akad berasal dari kata al-‘aqd yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (ar-rabt). Secara terminologi, akad (kontrak) adalah pertalian antara jab dan qabul sesuai dengan kehendak syariah (Allah dan Rasul-Nya) yang menimbulkan akibat hukum pada objeknya.⁸ Akad yang berasal dari bahasa Arab (al-‘, Aqdu) dan kata „ahd (al-‘, ahdu) yang berarti perikatan, perjanjian, kontrak atau permufakatan dan transaksi.⁹ Akad (ikatan, keputusan, atau penguatan) atau perjanjian atau kesepakatan atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah. Dalam istilah fiqh, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakn, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak seperti jual beli, sewa, wakalah, dan gadai.¹⁰

Akad juga dapat diartikan salah satu sebab dari yang ditetapkan syara’, yang karenanya timbullah beberapa hukum. Dengan diperhatikan takrif akad, dapatlah dikatakan, bahwa akad tu suatu “*amal radi musytarak*

⁷ Kamus Besar bahasa Indonesia (KBBI), Online, <https://kbbi.web.id/akad>. Diakses pada 21/09/2022

⁸ Syamsul Anwar, 2010, *Hukum Perjanjian Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 68

⁹ Hendi Suhendi, 2014, *Fiqh Muamalah*, Rajawali Pers, Jakarta hal. 44- 46

¹⁰ Ascarya, 2007, *Akad & Produk Bank Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 35

yaqumu attaradi” (suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang, berdasarkan persetujuan masing-masing).¹¹

2. Gadai

Pengertian gadai menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1150 disebutkan: “Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang yang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berpiutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada orang berpiutang tu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang yang berpiutang lainnya; dengan pengecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang tu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan.”

Secara umum usaha gadai adalah kegiatan menjaminkan barang-barang berharga kepada pihak tertentu, guna memperoleh sejumlah uang dan barang yang dijaminkan akan ditebus kembali sesuai dengan perjanjian antara nasabah dengan lembaga pegadaian.¹²

3. Pelaksanaan

Pelaksanaan berasal dari kata laksana yang artinya menjalankan atau melakukan suatu kegiatan, pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan

¹¹ Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, 2009, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Pustaka Rizki Putra, Semarang hal.25

¹² Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal *Op.Cit.*, hal: 489

terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap, secara sederhana pelaksanaan bisa diartikan penerapan.¹³

4. Ar-rahn

Rahn menurut istilah syariat adalah menjadikan benda yang memiliki nilai menurut syariat sebagai jaminan utang, sehingga seseorang boleh mengambil utang atau mengambil sebagian manfaat barang tersebut. Secara etimologis rahn berarti “tetap atau lestari”. Sedangkan menurut syara’ gadaai artinya menyandra sejumlah harta yang diserahkan sebagai jaminan secara hak, tetapi dapat diambil kembali dengan tebusan.¹⁴

5. Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹⁵ Dasar kepastian hukum dalam peraturanperaturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah. Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan

¹³ Abdullah Syukur, 1987, *Study Implementasi Lalarbelakang Konsep Pendekatan Dan Relevansinya Dalam Pembangunan*, Persadi Ujung Pandang, Jakarta, hal. 40.

¹⁴ Heri sudarsono, 2004, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Ekanisa, Edisi 2, Yogyakarta, hal. 156

¹⁵ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 17

sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.¹⁶

6. Syariah

Syariah adalah hukum-hukum yang ditetapkan oleh Allah untuk hamba-hambanya yang dibawa oleh seorang rasul Muhammad SAW, baik hukum tersebut berhubungan dengan cara tingkah laku, yaitu yang disebut dengan hukum- hukum *furu'*.¹⁷

F. Metode Penelitian

Di dalam pengumpulan data-data suatu penelitian metode yang tepat, sehingga apa yang ingin dicapai dalam penelitian dapat mencapai sasaran yang tepat serta dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah. Metode yang digunakan penelitian ini adalah

1. Pendekatan Penelitian

penelitian ini yaitu penelitian hukum yuridis sosiologis 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.¹⁸

¹⁶ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hal. 18

¹⁷ A. Djazuli, 2005, *Ilmu Fiqih*, Prenada, Jakarta, hal. 1-2

¹⁸ Ida Hanifah. Dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

2. Spesifikasi 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.¹⁹ Penelitian yang bersifat deskriptif bertujuan mendeskripsikan peristiwa dan kejadian yang menjadi pusat perhatian tanpa memberikan perlakuan khusus terhadap peristiwa tersebut.

3. Metode Pengolahan Data

Penelitian ini menggunakan sumber-sumber data primer, data sekunder, dan tersier dengan penjelasan sebagai berikut :

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan. Data primer juga diartikan sebagai data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara dan informasi yang didapat dari pihak yang berwenang.

b. Data Sekunder

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.²⁰ Data sekunder dalam penelitian ini terdiri atas:

¹⁹ *Ibid*, hal 20.

²⁰ *Ibid*.,

1) Bahan hukum primer

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.
- 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) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
- l) Peraturan-Peraturan Terkait Lainnya

2) Bahan hukum sekunder

Bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Dengan adanya bahan hukum sekunder maka peneliti akan terbantu untuk memahami atau mengalisis bahan hukum primer yang terdiri dari bahan-

bahan bacaan, hasil karya dari kalangan umum, karya-karya tulisan ilmiah lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian penulis.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan memberikan petunjuk imapun 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.²¹ Dan bisa juga bahan hukum tersier tersebut didapat melalui internet ataupun jurnal hukum terkait pokok bahasan yang peneliti bahas.

4. Metode Pengumpulan Data

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

a. Data Primer

1) Pengamatan (*Observasi*)

adalah suatu metode pengumpulan data yang digunakan dengan jalan mengadakan pengamatan yang disertai dengan pencatatan terhadap keadaan atau perilaku objek sasaran yang dilakukan secara langsung pada lokasi yang menjadi objek penelitian.²²

²¹ *Ibid.*, hal 21.

²² Wahidmurni, 2008, *Cara Mudah Menulis Proposal dan Laporan Penelitian Lapangan*, UM press, Malang, hal. 32

2) Wawancara (*Interview*)

Proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, sambil bertatap muka antara si penanya dengan si penjawab dengan menggunakan *nterview guide*.²³

b. Data Skunder

1) Studi Dokumen

Metode ni dapat diartikan sebagai cara pengumpulan data dengan cara memanfaatkan data-data berupa buku, catatan (dokumen) sebagaimana dijelaskan oleh Sanapiah Faesal sebagai berikut: metode dokumenter, sumber nformasinya berupa bahan-bahan tertulis atau tercatat. Pada metode ni petugas pengumpulan data tinggal mentransper bahan-bahan tertulis yang relevan pada lembaran-lembaran yang telah disiapkan untuk mereka sebagaimana mestinya.²⁴

2) Studi Pustaka

Teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaah terhadap buku-buku, literatur- literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang memiliki hubungan dengan permasalahan yang akan diselesaikan. Teknik ni digunakan untuk memperoleh dasar-dasar dan

²³ Lexy J. Moleong, 2002, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda Karya, Bandung, hal. 3.

²⁴ Sanafiah Faesal, 2002, *Dasar dan Teknik Penelitian Keilmuan Sosial*, SUsha Nasional, Surabaya, hal.42-43

pendapat secara tertulis yang dilakukan dengan cara mempelajari berbagai literatur yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.²⁵

5. Lokasi dan subyek penelitian

Dalam penelitian ini yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN AKAD RAHN TANAH PADA PEGADAIAN SYARAH” (Studi di Pegadaian Syariah Cabang RS. Suwondo Pati) lokasi penelitian di kantor pegadaian syariah Jl. Dr. Setia Budi No.11, Pati Kidul, Kec. Pati, Kabupaten Pati dan subyek yang digunakan dari penelitian ini adalah pegawai di Pegadaian Syariah RS Suwondo Pati.

6. Metode Analisis Data

Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan. Analisis data menguraikan tentang bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan permasalahan penelitian. 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.

G. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan skripsi ini diuraikan menjadi 4 bab, dimana antara satu dengan yang lain akan dibahas dalam ruang lingkup dan materi pembahasan

²⁵ Alif Maelani, 2015, “*Konsep Pola Asuh Munif Chatib Dalam Buku yang Berjudul Orang Tuanya Manusia*”, Skripsi, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, hal. 41

yang sesuai dengan kelompok masing-masing. Adapun penelitian ini disusun dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, sistematika penulisan.

BAB I : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan tentang kerangka teori mengenai tinjauan tentang pelaksanaan akad, tinjauan mengenai tentang Rahn, tinjauan mengenai tentang Wanprestasi, tinjauan mengenai tentang sejarah pegadaian syariah.

BAB II : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang pokok-pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah, yaitu bagaimana pelaksanaan akad rahn tanah pada pegadaian syariah Cabang RS. Suwondo Pati, bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam akad rahn tanah pada pegadaian syariah Cabang RS. Suwondo Pati dan bagaimana akibat hukum terhadap debitur yang wanprestasi dalam akad rahn tanah pada pegadaian syariah Cabang RS Suwondo Pati.

BAB V : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian akhir dari penulisan hukum yang memuat kesimpulan secara singkat serta saran yang diperlukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan 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 lahirlah perikatan (akad). Adapun menurut KUHPerdata perjanjian antara pihak pertama dan kedua ialah satu tahap yang kemudian menimbulkan perikatan antara mereka.²⁶

Akad Menurut Hukum Islam juga di atur di dalam Al-Qur'an yaitu: Al Qur'an Surah Al-Ma'idah (5) Ayat 1

بِالْعُقُودِ أَوْفُوا أَمْنُوا الَّذِينَ أَيُّهَا يَا

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

²⁶ Andri Soemitra, *Op.Cit.*, hal 37-38.

dengan ijab dan kabul maka terjadilah akad (perikatan Islam). Dengan demikian sesuatu disebut akad apabila:

- 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.²⁷

²⁷ *Ibid.*, hal 39-40.

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:

- 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 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.²⁸

²⁸ *Ibid.*,

- 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 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:

- 1) Ikhtiyari/sukarela yaitu setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain.
- 2) 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.

- 3) Ikhtiyati/kehati-hatian yaitu setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.
- 4) Luzum/tidak berubah yaitu setiap akad dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat sehingga terhindar dari praktik spekulasi atau maisir.
- 5) Saling menguntungkan yaitu setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak.
- 6) Taswiyah/kesetaraan yaitu para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.
- 7) Transparansi yaitu setiap akad dilakukan dengan pertanggung jawaban para pihak secara terbuka.
- 8) Kemampuan yaitu setiap akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak sehingga tidak menjadi bebanyang berlebihan bagi yang bersangkutan.
- 9) Taisir/kemudahan yaitu setiap akad dilakukan dengan cara saling memberi kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan.
- 10) Itikad baik yaitu akad dilakukan dalam rangka menegakan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya.

11) Sebab yang halal yaitu tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.²⁹

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 mendefinisikan 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 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 jumhur fuqaha ada tiga yaitu: subjek akad (aqid), objek akad (ma'qud'alaih) dan pernyataan pelaku akad (shighah akad).³⁰

²⁹ *ibid.*, hal 41-42

³⁰ Darsono, Ali Sakti, dkk. *Op.Cit.*, hal 38-39.

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 jab dan Kabul, dalam akad jual beli, jab 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.
- 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 mbalan, dalam akad jarah tujuannya adalah pemilikan manfaat orang menyewa dan pihak yang menyewakan mendapatkan mbalan dan dalam ariyah tujuannya adalah pemilikan manfaat oleh pihak yang meminjam tanpa mbalan. 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.³¹

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

- 1) Pihak-pihak yang berakad yaitu pihak-pihak yang berakad adalah orang, persekutuan atau badan usaha yang memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum.
 - 2) Objek akad yaitu amwal atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak.
 - 3) Tujuan pokok akad yaitu akad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad.
 - 4) Kesepakatan.³²
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

³¹ Mardani, 2015. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group, hal72-73.

³² Andri Soemitra, *Op.Cit.*, hal 44.

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.
- 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.³³

B. Tinjauan 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) 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.³⁴

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.

³³ Darsono, Ali Sakti, dkk. *Op.Cit.*, hal 54-55.

³⁴ Zainuddin Ali. *Op.Cit.*, hal 1-2.

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.³⁵

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 jaminan sebagaimana dinyatakan dalam ayat tersebut dilakukan ketika tidak ada penulis padahal hukum utang sendiri tidaklah wajib, begitu juga penggantinya yaitu barang jaminan.

³⁵ Darsono, Ali Sakti. *Op.Cit.*, hal 242-243

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 tu tidak lebih sebagai sikap Nabi Muhammad SAW yang tidak mau memberatkan para sahabat yang biasanya enggan mengambil ganti ataupun harga yang diberikan oleh Nabi Muhammad SAW kepada mereka.³⁶

Transaksi gadai menurut slam diatur dalam Al-Qur'an dan Hadis, yaitu.

a. Al-Qur'an

Surat Al-Baqarah: 283

أَمَانَتَهُ أَوْ تَمَنَّ الَّذِي فَلْيُبَدِّ بَعْضًا بَعْضُكُمْ أَمِنْ إِنْ فَطَّ مَقْبُوضَةً فَرَهْنُ كَاتِبًا تَجِدُوا وَلَمْ سَفِرَ عَلَى كُنْتُمْ وَإِنْ
عَلَيْمٌ نَعْمَلُونَ بِمَا اللَّهُ وَطُّ قَلْبُهُ أَيْمٌ فَإِنَّهُ يَكْتُمُهَا وَمَنْ طَّ الشَّهَادَةَ تَكْتُمُوا وَلَا طُّ رَبَّهُ اللَّهُ وَلِيَتَّقِ

Artinya: Dan jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang), akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain maka hendaklah yang dipercayai tu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah a bertakwa kepada Allah Tuhannya dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikannya maka sesungguhnya a adalah orang yang berdosa hatinya dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.³⁷

b. Hadis

1) Aisyah berkata bahwa Rasul telah bersabda:

يَدِّخُ مِنْ دِرْعًا وَرَهْنَهُ أَجَلٍ إِلَى يَهُودِيٍّ مِنْ طَعَامًا اشْتَرَى وَسَلَّمَ عَلَيْهِ اللَّهُ صَلَّى النَّبِيِّ أَنْ

³⁶ Andri Soemitra. *Op. Cit.*, hal 140.

³⁷ Akhmad Mujahidin. 2017. *Hukum Perbankan Syariah*, Rajawali Pers, Depok, hal 90

Rasulullah membeli makanan dari seorang Yahudi dan meminjamkan kepadanya baju besi (HR Bukhari dan Muslim).

2) Dari Abu Hurairah ra Nabi Saw bersabda:

غُرْمُهُ وَعَلَيْهِ غُنْمُهُ لَهُ، رَهْنَهُ الَّذِي صَاحِبِهِ مِنَ الرَّهْنِ يُعْلَقُ لَا

tidak terlepas kepemilikan barang gadai dari pemilik yang menggadaikannya, memperoleh manfaat dan menanggung resikonya (HR al-Syafi'i, al-Daraquthni dan Ibnu Majah).

3) Nabi bersabda:

الَّذِي وَعَلَى، مَرُّهُنَا كَانَ إِذَا بِنَفَقَتِهِ شَرِبُ الدَّرِّ وَلَبْنُ، مَرُّهُنَا كَانَ إِذَا بِنَفَقَتِهِ يُرَكَبُ الظَّهْرُ
النَّفَقَةُ وَيَشْرَبُ يَرْكَبُ

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 Jama'ah, kecuali Muslim dan al-Nasa'i).³⁸

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 :

³⁸ Khotibul Umam Dan Setiawan Budi Utomo. *Op.Cit.*,hal 174.

- 1) Rahin menyerahkan bukti sah kepemilikan atau sertifikat barang yang dijadikan jaminan (marhun) kepada murtahin.
- 2) Penyerahan barang jaminan dalam bentuk bukti sah kepemilikan atau sertifikat tersebut tidak memindahkan kepemilikan barang ke murtahin.³⁹
- 3) 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.
- 4) Pemanfaatan barang marhun oleh rahin harus dalam batas kewajaran sesuai kesepakatan.
- 5) Murtahin dapat mengenakan biaya pemeliharaan dan penyimpanan barang marhun (berupa bukti sah kepemilikannya atau sertifikat) yang ditanggung oleh rahin, berdasarkan akad Ijarah.
- 6) Besaran biaya sebagaimana dimaksud huruf e tersebut tidak boleh dikaitkan dengan jumlah utang rahin kepada murtahin.
- 7) Selain biaya pemeliharaan, murtahin dapat pula mengenakan biaya lain yang diperlukan pada pengeluaran yang riil; dan.
- 8) Biaya asuransi Rahn Tasjily ditanggung oleh Rahin.⁴⁰

3. Berakhirnya Rahn

Rahn berakhir karena beberapa hal yaitu:

³⁹ Andri Soemitra. *Op. Cit.*, hal 225-227.

⁴⁰*Ibid.*,

- 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.
- b. Rahin melunasi utangnya. Apabila rahin melunasi utang kepada marhun 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.⁴¹

C. Tinjauan Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat, dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Akibat dari wanprestasi tu biasanya dapat dikenakan sanksi berupa ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihak risiko, maupun membayar biaya perkara. Sebagai contoh seorang debitor dituduh melakukan perbuatan melawan hukum, lalai atau secara sengaja tidak melaksanakan prestasi sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian. Jika terbukti, maka debitur harus mengganti kerugian yang meliputi ganti rugi, bunga dan biaya perkaranya. Namun, debitor bisa saja membela diri dengan alasan keadaan memaksa, kelalaian kreditur sendiri atau kreditur telah melepaskan haknya untuk

⁴¹Rozalinda, 2016, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip Dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal 268-269

menuntut ganti rugi. Untuk hal yang demikian debitur tidak harus mengganti kerugian.

2. Jenis-jenis Prestasi dan Wanprestasi

Menurut ketentuan pasal 1234 KUHPerdara, tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Maka dari itu wujud prestasi itu berupa:

a. Memberikan Sesuatu

Dalam Pasal 1235 KUHPerdara dinyatakan: “Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termasuk kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahannya. Kewajiban yang terakhir ini adalah kurang atau lebih luas terhadap perjanjian-perjanjian tertentu, yang akibat-akibatnya mengenai hal ini ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan”. Pasal ini menerangkan tentang perjanjian yang bersifat konsensual (yang lahir pada saat tercapainya kesepakatan) yang objeknya adalah barang, dimana sejak saat tercapainya kesepakatan tersebut, orang yang seharusnya menyerahkan barang itu harus tetap merawat dengan baik barang tersebut sebagaimana layaknya memelihara barang kepunyaan sendiri sama halnya dengan merawat barang miliknya yang lain, yang tidak akan diserahkan kepada orang lain.⁴² Kewajiban merawat barang dengan baik berlangsung sampai

⁴²Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, *Hukum penjelasan perikatan makna pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 5

barang tersebut diserahkan kepada orang yang harus menerimanya. Penyerahan dalam pasal ni dapat berupa penyerahan nyata maupun penyerahan yuridis.⁴³

b. Berbuat Sesuatu

Berbuat sesuatu dalam suatu perikatan yakni berarti melakukan perbuatan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Jadi wujud prestasi disini adalah melakukan perbuatan tertentu. Dalam melaksanakan prestasi ni debitur harus mematuhi apa yang telah ditentukan dalam perikatan. Debitur bertanggung jawab atas perbuatan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan oleh para pihak. Namun bila ketentuan tersebut tidak diperjanjikan, maka disini berlaku ukuran kelayakan atau kepatutan yang diakui dan berlaku dalam masyarakat. Artinya sepatutnya berbuat sebagai seorang pekerja yang baik.⁴⁴

Untuk menetapkan apakah seorang debitur telah melakukan wanprestasi dapat diketahui melalui 3 (tiga) keadaan berikut :

- 1) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali. Artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.
- 2) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru Artinya debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau yang ditentukan

⁴³J. Satrio, 1999, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hal. 84

⁴⁴Abdulkadir Muhammad, 1999, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya, Bandung, hal.

oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan oleh undang-undang.

3) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya Artinya debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat, waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi.

3. Faktor-Faktor Penyebab Wanprestasi

Dalam pelaksanaan si perjanjian sebagaimana yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian yang sah, tidak jarang terjadi wanprestasi oleh pihak yang dibebani kewajiban (debitur) tersebut. Tidak dipenuhinya suatu prestasi atau kewajiban (wanprestasi) ni dapat dikarenakan oleh dua kemungkinan alasan. Dua kemungkinan alasan tersebut antara lain adalah :

a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan ataupun kelalaiannya Kesalahan disini adalah kesalahan yang menimbulkan kerugian. Kerugian tu dapat dipersalahkan kepadanya (debitur) jika ada unsur kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan tu pada diri debitur yang dapat dipertanggung jawabkan kepadanya. Kita katakan debitur sengaja kaluar kerugian tu memang diniati dan dikehendaki oleh debitur, sedangkan kelalaian adalah peristiwa dimana seorang debitur seharusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan timbul kerugian. Dimana kesemuanya dengan memperhitungkan keadaan dan suasana pada saat peristiwa tu terjadi. Disini debitur belum tahu pasti apakah kerugian akan muncul atau tidak,

tetapi sebagai orang yang normal seharusnya tahu atau bias menduga akan kemungkinan munculnya kerugian tersebut. Dengan demikian kesalahan disini berkaitan dengan masalah “dapat menghindari” (dapat berbuat atau bersikap lain) dan “dapat menduga” (akan timbulnya kerugian).⁴⁵

- b. Karena keadaan memaksa, diluar kemampuan debitur , atau debitur tidak bersalah. Keadaan memaksa alah keadaan dimana tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.⁴⁶ Vollmar menyatakan bahwa keadaan memaksa tu hanya dapat timbul dari kenyataan-kenyataan dan keadaan-keadaan tidak dapat diduga lebih dahulu.⁴⁷ Dalam hukum anglo saxon (inggris) keadaan memaksa ni dilukiskan dengan stilah “*Frustration*” yang berarti halangan, yaitu suatu keadaan atau peristiwa yang terjadi diluar tanggung jawab pihak-pihak yang membuat perikatan (perjanjian) tu tidak dapat dilaksanakan sama sekali.⁴⁸

Wanprestasi yang diakibatkan oleh keadaan memaksa biasa terjadi karena benda yang menjadi objek perikatan tu binasa atau lenyap, bisa juga terjadi karena perbuatan debitur untuk berprestasi tu terhalang seperti yang telah diuraikan di atas. Keadaan memaksa yang menimpa benda objek perikatan bisa menimbulkan kerugian sebagian dan dapat juga menimbulkan kerugian total.

⁴⁵J. Satrio, *Op. cit*, hal 90

⁴⁶Abdulkadir Muhammad, *Op. cit*, hal. 27

⁴⁷*Ibid.* hal. 31

⁴⁸*Ibid.* hal. 32

Sedangkan keadaan memaksa yang menghalangi perbuatan debitur memenuhi prestasi tu bias bersifat sementara maupun bersifat tetap.⁴⁹ Unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa tu alah:

- 1) Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan benda menjadi objek perikatan , hal ni tentunya bersifat tetap.
- 2) Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ni dapat bersifat tetap atau sementara.
- 3) Peristiwa tu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur, jadi bukan karena kesalahan para pihak, khususnya debitur.

D. Tinjauan Tentang Gadai 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

⁴⁹*Ibid*

dan Belanda oleh orang-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.⁵⁰

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 manajemen modern dengan penggunaan azas rasionalitas, efisiensi dan efektivitas dengan tetap berdasarkan hukum dalam Islam.⁵¹

2. Pengertian Pegadaian Syariah

⁵⁰Kasmir. *Op. Cit.*, hal 231-232.

⁵¹Anonim, "Pengertian Sejarah Fungsi Tujuan Rukun Dan Teknik Transaksi Pegadaian Syariah Adalah", <https://www.ilmudasar.com/2017/09>, diakses Jum'at, 16 Desember 2022, pukul 18:16 wib.

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.⁵²

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.⁵³

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 perusahaan pegadaian swasta dan dapat pula dijalankan oleh perusahaan pegadaian milik pemerintah. Saat ini

⁵²Kasmir. *Op. Cit.*, hal 7.

⁵³Zainuddin Ali. *Op. Cit.*, hal 53.

pergadaian 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.⁵⁴

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.⁵⁵

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 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. Oleh karena itu

⁵⁴Andri Soemitra. *Op. Cit.*, hal 224.

⁵⁵Akhmad Mujahidin. *Op.Cit.*, hal 22

pemerintah saat ini telah memberlakukan PP No. 51 Tahun 2011 Tentang Perubahan bentuk badan hukum perum pegadaian menjadi perusahaan perseroan (persero).⁵⁶

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.⁵⁷

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 tunduk pada aturan hukum yang sama

⁵⁶Ade Sofyan Mulazid, 2016. *Kedudukan Sistem Pegadaian Syariah*, Prenadamedia Group, Jakarta, hal.73

⁵⁷*Ibid.*,

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.⁵⁸

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.⁵⁹

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.⁶⁰

b. Pengembalian Kelebihan Lelang Barang Jaminan

⁵⁸*Ibid.*, hal 27.

⁵⁹*Ibid.*, hal 29.

⁶⁰*Ibid.*,

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.

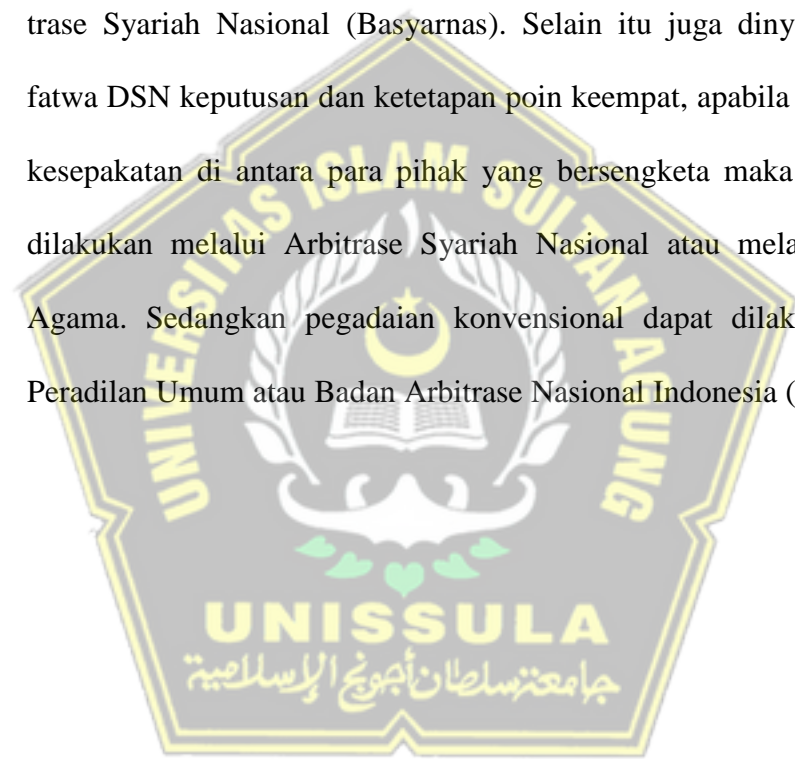
c. Akomodatif Atas Keanekaragaman Jenis Barang Jaminan

Jenis barang yang dapat dijamin dalam pegadaian konvensional adalah jenis barang bergerak, namun barang tersebut 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, 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.

d. 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).⁶¹



⁶¹*Ibid.*, hal 34-35.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Akad Rahn Tanah pada PT. Pegadaian Syariah Cabang RS

Suwondo Pati

1. Gambaran Umum Tentang Pegadaian Syariah

Pegadaian syariah di Indonesia tidak dapat diceraikan dari kemauan warga masyarakat Islam untuk melaksanakan transaksi akad gadai 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.⁶²

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 gadai syariah, lebih dari itu tidak ada dukungan modal dari pemerintah meskipun pada awalnya gagasan tersebut kurang mendapat

⁶² Zainuddin Ali. *Op.Cit.*, hal 15.

respon positif dari masyarakat ataupun dari pemerintah saat itu namun setelah beberapa tahun kemudian seiring dengan semakin berkembangnya lembaga keuangan seperti perbankan syariah, asuransi syariah dan pasar modal syariah di Indonesia maka hal ini mendorong lahirnya pegadaian syariah.⁶³

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

⁶³ Ade Sofyan Mulazid. *Op.Cit.*, hal 59

tentang Perbankan sehingga lembaga keuangan syariah beroperasi di Indonesia.⁶⁴

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 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.⁶⁵

⁶⁴ *Ibid.*, hal 60.

⁶⁵ *Ibid.*, hal 67.

Cabang Pegadaian Syariah RS Suwondo Pati diharapkan dapat memenuhi dalam kebutuhan di masyarakat dengan adanya pembiayaan yang berbasis syariah dikarenakan di dalam gadai 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 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:

a. 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.⁶⁶

b. Misi Pegadaian Syariah

⁶⁶ Hasil wawancara dengan Endang Sugiarti, Selaku Selaku Pimpinan Unit Cabang PT. Pegadaian Syariah RS Suwondo Pati, Rabu, 15 November 2022, pukul 12.56 wib.

- 1) Memberikan pembiayaan yang tercepat, termudah, aman dan selalu memberikan pembinaan terhadap usaha golongan menengah kebawah untuk mendorong pertumbuhan ekonomi.
- 2) Memastikan pemerataan pelayanan dan nfrastruktur yang memberikan kemudahan dan kenyamanan di seluruh Pegadaian dalam mempersiapkan diri menjadi pemain regional dan tetap menjadi pilihan utama masyarakat.
- 3) Membantu Pemerintah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat golongan menengah kebawah dan melaksanakan usaha lain dalam rangka optimalisasi sumber daya perusahaan.⁶⁷

c. Produk pegadaian syariah

Pegadaian mengeluarkan produk berbasis syariah yang disebut dengan gadai syariah, gadai syariah dimaksud dalam stilah bahasa Arab disebut rahn, rahn tersebut beroperasi berdasarkan prinsip syariah sehingga tidak mengenakan bunga tetapi menggunakan pendekatan bagi hasil yang dikenal dengan stilah mudharabah atau *fee based ncome*. 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

⁶⁷ Hasil wawancara dengan Endang Sugiarti, Selaku Selaku Pimpinan Unit Cabang PT. Pegadaian Syariah RS Suwondo Pati, Rabu, 15 November 2022, pukul 12.56 wib.

(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.⁶⁸

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:

- 1) Rahn Fleksi memberikan jangka waktu 10 hari dengan biaya administrasi yang ringan.
- 2) Rahn Hasan memberikan pinjaman dengan menggadaikan barang tertentu dengan jangka waktu 30 sampai 60 hari tanpa bunga.
- 3) Rahn Bisnis memberikan pencairan gadai limit diatas 250 juta dengan jangka waktu 45 hari.
- 4) 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.

⁶⁸Zainuddin Ali. *Op.Cit.*, hal 79.

5) 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.⁶⁹

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.⁷⁰

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.

1) 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.

⁶⁹ Hasil wawancara dengan Endang Sugiarti, Selaku Selaku Pimpinan Unit Cabang PT. Pegadaian Syariah RS Suwondo Pati, Rabu, 15 November 2022, pukul 12.56 wib.

⁷⁰ Hasil wawancara dengan Endang Sugiarti, Selaku Selaku Pimpinan Unit Cabang PT. Pegadaian Syariah RS Suwondo Pati, Rabu, 15 November 2022, pukul 12.56 wib.

2) 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.

3) Jaminan Keamanan Atas Barang

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

4) Pinjaman 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.⁷¹

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 setiap pegawai atau stafnya untuk mencapai terwujudnya sasaran yang telah ditetapkan ketika membuat rancangan kerja dan anggaran

⁷¹Zainuddin Ali. *Op.Cit.*, hal 57.

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 Divisi 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.⁷²

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

⁷²*Ibid.*, hal 58.

yang menggadaikan dan orang yang menerima gadai adalah cakap bertindak dalam kacamata hukum, lain halnya menurut mayoritas ulama orang 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.⁷³

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.

⁷³ *Ibid.*, hal 21-22.

- b) Tidak boleh menggadaikan sesuatu yang tidak ada ketika akad seperti burung yang sedang terbang karena hal itu tidak dapat melunasi utang dan tidak dapat dijual.
- c) Barang jaminan itu bernilai harta. Merupakan mal mutaqawwim (boleh dimanfaatkan menurut syariat). Oleh karena itu tidak sah menggadaikan 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).⁷⁴

3. Pelaksanaan Akad Rahn Tanah Pada Pegadaian syariah

Pegadaian memiliki banyak produk yang mungkin cocok buat seseorang yang membutuhkan dana dalam jangka pendek, sehingga ada baiknya sebelum 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.⁷⁵

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

⁷⁴Rozalinda. *Op.Cit.*, hal 255.

⁷⁵Zainuddin Ali. *Op.Cit.*, hal 79

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 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.⁷⁶

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 373 ayat (1) disebutkan rukun akad gadai (rahn) terdiri dari: murtahin, rahin, dan marhun, hutang (marhun bih), dan akad (ijab qabul).

- a. Pihak yang Memberikan Gadai (rahin) dan Menerima Gadai (murtahin)
Praktik akad gadai tanah di PT. Pegadaian RS Suwondo Pati oleh para pihak yang melakukan transaksi yaitu rahin mendatangi rumah murtahin.
Dari kedua belah pihak tersebut juga sudah memenuhi persyaratan

⁷⁶ Tim Advika, "Yang Harus Diperhatikan Saat Gadai Sertifikat Tanah Di Pegadaian Syariah", <http://pegadaiansyariah.co.id>, diakses Minggu, 15 Desember 2022, pukul 15.30 wib.

sebagaimana dijelaskan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 374 yaitu para pihak yang melakukan akad rahn harus memiliki kecakapan hukum. Kecakapan hukum, menurut jumhur ulama adalah orang yang baligh dan berakal.

b. Barang Gadai (marhun)

Barang gadai yang tentunya bernilai dan dapat diserahkan terimakan. Barang gadai yang berbentuk tanah tersebut sudah memenuhi kategori yang ada dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yaitu dalam Pasal 376 ayat (1) marhun harus bernilai dan diserahkan terimakan dan ayat (2) marhun harus ada ketika akad dilakukan.

c. Hutang (marhun bih)

Hutang disyaratkan keadaannya tetap, dengan kata lain bukan hutang yang bertambah atau yang memiliki bunga. Hutang yang dilakukan adalah hutang yang sifatnya tetap, tidak bertambah ataupun mengandung unsur riba.

d. Akad (ijab qabul) Dalam pasal 373 ayat (3) menjelaskan akad yang dimaksud dalam ayat (1) harus dinyatakan oleh para pihak dengan cara lisan, tulisan, atau isyarat.

Kemudian Fatwa DSN MUI No.68/DSN-MUI/III2008 menjelaskan 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 pemberi pinjaman (murtahin).

Sertifikat tanah 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:

- 1) Benar-benar hak miliknya secara penuh, tidak ada pihak lain yang turut memiliki atau menguasainya.
- 2) 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 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.⁷⁷

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.

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

⁷⁷ Hasil wawancara dengan Endang Sugiarti, Selaku Selaku Pimpinan Unit Cabang PT. Pegadaian Syariah RS Suwondo Pati, Rabu, 15 November 2022, pukul 12.56 wib.

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.⁷⁸

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 rahn telah memberikan kuasa kepada pegadaian untuk membebaskan hak tanggungan terhadap objek marhun.⁷⁹

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

⁷⁸ Hasil wawancara dengan Endang Sugiarti, Selaku Selaku Pimpinan Unit Cabang PT. Pegadaian Syariah RS Suwondo Pati, Rabu, 15 November 2022, pukul 12.56 wib.

⁷⁹ Hasil wawancara dengan Endang Sugiarti, Selaku Selaku Pimpinan Unit Cabang PT. Pegadaian Syariah RS Suwondo Pati, Rabu, 15 November 2022, pukul 12.56 wib.

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.⁸⁰

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.⁸¹

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

⁸⁰ Munir Fuady, 2015, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, hal 51.

⁸¹ Hasil wawancara dengan Endang Sugiarti, Selaku Selaku Pimpinan Unit Cabang PT. Pegadaian Syariah RS Suwondo Pati, Rabu, 15 November 2022, pukul 12.56 wib.

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.⁸²

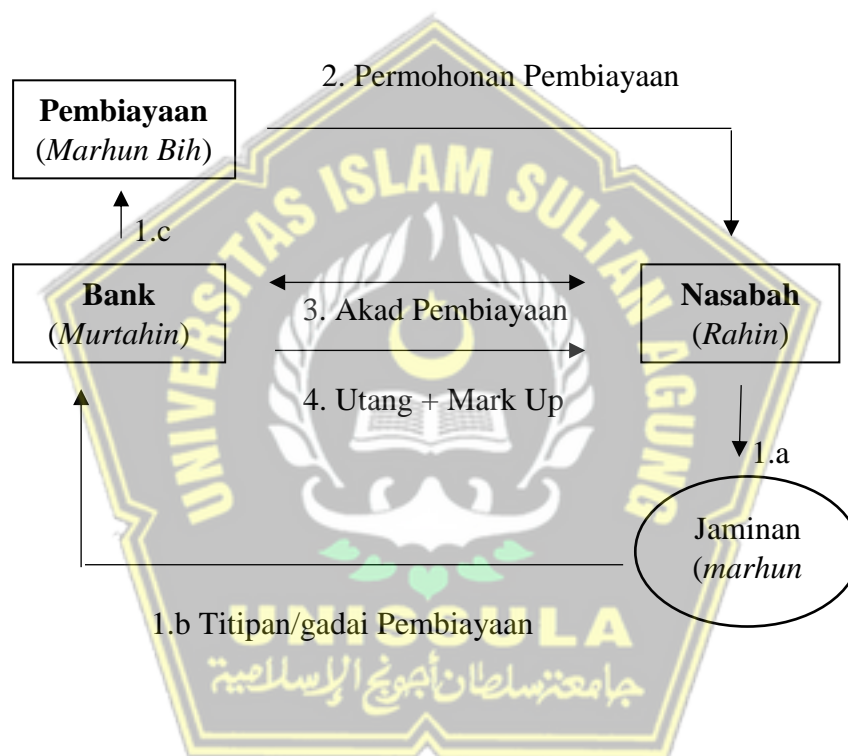
Rangka mengatur lebih lanjut mengenai pendaftaran hak tanggungan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional telah mengeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan (Selanjutnya disebut PMA Nomor 5 Tahun 1996). Pasal 1 PMA tersebut menyatakan 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 telah memperoleh kekuatan hukum tetap. PPAT yang membuat akta pemberian hak tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 hari kerja penanda tangan

⁸² Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafik, hal 173.

akta tersebut menyerahkan berkas kepada kantor pertanahan dengan berkas yang diperlukan.⁸³

Agar lebih jelasnya tentang pelaksanaan akad rahn tanah pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Rs Suwondo Pati, penulis sajikan dalam bagan/skema dibawah ini :

Skema 3. 1 Pelaksanaan akad Rahn (Gadai)



⁸³ *Ibid.*, hal 175.

B. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Akad Rahn Tanah Pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Rs Suwondo Pati.

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 Menurut Hukum Ekonomi Syariah

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

Pasal 343:

- a. Penerima gadai mempunyai hak menahan harta gadai sampai utang pemberi gadai dibayar lunas.
- b. Jika pemberi gadai meninggal, maka penerima gadai mempunyai hak stimewa dari pihak-pihak yang lain dan boleh mendapat pembayaran utang dari harta gadai tu.

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

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

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.

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 Menurut Akad Rahn Tanah

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

- a. Biaya administrasi yang telah di sepakati oleh kedua pihak dibayarkan bersamaan saat pencairan uang pinjaman
- b. Biaya yang timbul sebagai akibat untuk memelihara dan melindungi marhun, biaya notaris dan PPAT untuk membuat Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pembebanan Hak

Tanggung (APHT) dan biaya untuk pendaftaran Sertifikat Hak Tanggungan (SHT)

- c. Apabila terjadi keterlambatan pembayaran cicilan atau angsuran, rahin membayar ta'widh yang telah ditentukan di akad.
- d. 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 Endang Sugiarti 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 murtahin melakukan eksekusi yang disebabkan rahin tidak memenuhi hak dan kewajibannya.⁸⁴

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:

⁸⁴ Hasil wawancara dengan Endang Sugiarti, Selaku Selaku Pimpinan Unit Cabang PT. Pegadaian Syariah RS Suwondo Pati, Rabu, 15 November 2022, pukul 12.56 wib.

- a. Marhun Sertifikat disimpan di tempat Pegadaian dalam kondisi aman, terpelihara dengan baik dan pegadaian bertanggung jawab atas segala kerusakan dan kehilangan.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.
- e. Rahin tidak akan menyewakan kepada pihak lain objek marhun tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pegadaian.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan penulis dengan Ibu Endang Sugiarti 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.⁸⁵

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

a. Hak Murtahin (Penerima gadai)

- 1) Murtahin berhak melelang barang gadai apabila rahin melakukan wanprestasi atau tidak melakukan kewajibannya.
- 2) Murtahin berhak menahan benda yang dijadikan sebagai jaminan gadai.
- 3) Murtahin berhak mendapatkan biaya upah yaitu biaya sewa, biaya administrasi dan biaya asuransi terhadap sertifikat yg dijadikan sebagai jaminan gadai dan biaya lainnya.⁸⁶

b. Kewajiban Murtahin (Penerima gadai)

- 1) Murtahin berkewajiban memberikan uang pinjaman kepada rahin yang telah diperjanjikan di akad tersebut.
- 2) Murthain berkewajiban menjaga dan merawat sertifikat yang telah dijadikan jaminan gadai dan bertanggung jawab apabila terjadi kelalaian terhadap barang jaminan tersebut.

⁸⁵ Hasil wawancara dengan Endang Sugiarti, Selaku Selaku Pimpinan Unit Cabang PT. Pegadaian Syariah RS Suwondo Pati, Rabu, 15 November 2022, pukul 12.56 wib.

⁸⁶ Hasil wawancara dengan Endang Sugiarti, Selaku Selaku Pimpinan Unit Cabang PT. Pegadaian Syariah RS Suwondo Pati, Rabu, 15 November 2022, pukul 12.56 wib.

3) Murtahin berkewajiban memberikan peringatan atau somasi kepada rahin yang belum membayar angsuran sebelum terjadinya perlelangan.⁸⁷

c. Hak Rahin (Pemberi gadai)

1) Rahin berhak mengambil barang yang sudah dijaminkan kembali kepadanya apabila sudah melunasi utangnya.

2) Rahin dapat meminta ganti rugi apabila murtahin melakukan kelalaian terhadap barang jaminan tersebut hilang atau rusak.

3) Rahin berhak meminta uang kelebihan terhadap barang gadainya yang sudah dilelang.⁸⁸

d. Kewajiban Rahin (Pemberi gadai)

1) Rahin berkewajiban membayar angsuran atau melunasi utangnya.

2) Rahin berkewajiban mendapatkan akad perjanjian kredit terkait pelaksanaan rahn tasjily tanah.

3) Rahin harus merelakan barang jaminannya untuk di lelang apabila tidak sanggup untuk membayar pinjaman yang telah ditentukan di akad perjanjian.⁸⁹

Berdasarkan uraian diatas bahwa kewajiban murtahin adalah memelihara barang jaminan (marhun) yang dipercayakan kepadanya sebagai amanah sedang haknya adalah menerima biaya pemeliharaan dari rahin.

⁸⁷ Hasil wawancara dengan Endang Sugiarti, Selaku Selaku Pimpinan Unit Cabang PT. Pegadaian Syariah RS Suwondo Pati, Rabu, 15 November 2022, pukul 12.56 wib.

⁸⁸ Hasil wawancara dengan Endang Sugiarti, Selaku Selaku Pimpinan Unit Cabang PT. Pegadaian Syariah RS Suwondo Pati, Rabu, 15 November 2022, pukul 12.56 wib.

⁸⁹ Hasil wawancara dengan Endang Sugiarti, Selaku Selaku Pimpinan Unit Cabang PT. Pegadaian Syariah RS Suwondo Pati, Rabu, 15 November 2022, pukul 12.56 wib.

Dalam ketentuan KUHPdata sendiri di Pasal 1157 KUHPdata pemegang gadai harus bertanggung jawab apabila terjadinya barang tersebut hilang atau merosotnya harga barang tanggungan jika terjadi karena kelalaiannya.⁹⁰

Berdasarkan wawancara yang dilakukan penulis dengan Ibu Endang Sugiarti Selaku Pemimpin Unit Cabang Pegadaian Syariah RS Suwondo Pati bahwa 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.⁹¹

Agar lebih jelas tentang hak dan kewajiban para pihak dalam akad rahn tanah pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Rs Suwondo Pati, penulis sajikan dalam tabel dibawah ini :

Tabel 3. 2 Hak dan Kewajiban Murtahin dan Marhin

NO.	Hak Murtahin (Pnerima Gadai)	Kewajiban Murtahin (Penerima Gadai)
1.	Murtahin berhak melelang barang gadai apabila rahin melakukan wanprestasi atau tidak melakukan kewajibannya.	Murtahin berkewajiban memberikan uang pinjaman kepada rahin yang telah diperjanjikan di akad tersebut.

⁹⁰ 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.

⁹¹ Hasil wawancara dengan Endang Sugiarti, Selaku Pimpinan Unit Cabang PT. Pegadaian Syariah RS Suwondo Pati, Rabu, 15 November 2022, pukul 12.56 wib.

2.	Murtahin berhak menahan benda yang dijadikan sebagai jaminan gadai.	Murtahin berkewajiban menjaga dan bertanggung jawab apabila terjadi kelalaian terhadap barang jaminan tersebut.
3.	Murtahin berhak mendapatkan biaya upah yaitu biaya sewa, biaya administrasi dan biaya asuransi terhadap sertifikat yang dijadikan sebagai jaminan gadai dan biaya lainnya.	Murtahin berkewajiban memberikan peringatan atau somasi kepada rahin yang belum membayar angsuran sebelum terjadinya pelelangan.
NO.	Hak Rahin (Pemberi Gadai)	Kewajiban Rahin (Pemberi Gadai)
1.	Rahin berhak mengambil barang yang sudah dijamin kembali kepadanya apabila sudah melunasi utangnya.	Rahin berkewajiban membayar angsuran atau melunasi utangnya.
2.	Rahin dapat menerima ganti rugi apabila murtahin melakukan kelalaian terhadap barang jaminan tersebut hilang atau rusak.	Rahin berkewajiban mendapatkan akad perjanjian kredit terkait pelaksanaan rahn tasjily tanah.

<p>3. Rahin berkah meminta uang kelebihan terhadap barang gadainya yang sudah dilelang.</p>	<p>Rahin harus merelakan barang jaminannya untuk dilelang apabila tidak sanggup untuk membayar pinjaman yang telah ditentukan di akad perjanjian.</p>
---	---

C. Akibat Hukum Terhadap Debitur Yang Wansprestasi Dalam Akad Rahn Tanah Pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Rs Suwondo Pati.

1. Wanprestasi Terhadap Akad Rahn Tanah Pada PT. Pegadaian Syariah Cabang Rs Suwondo Pati.

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

- a. Benda.
- b. Tenaga atau keahlian.
- c. 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:

- a. Barang bergerak dan barang tidak bergerak.
- b. Barang berwujud dan tidak berwujud.

- c. Barang yang habis karena pemakaian dan tidak habis karena pemakaian.
- d. Barang yang ada dan akan ada.
- e. 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 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.⁹²

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, kepututan atau Undang-

⁹² Ahmadi Miru, 2013. *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*. Jakarta: Rajawali Pers, hal 86-87.

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.⁹³

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:

- a. Tidak melaksanakan pembayaran angsuran (menunggak) sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut atau berselang.
- b. Sampai dengan tanggal jatuh tempo tidak melaksanakan pembayaran pelunasan.
- c. Tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan didalam akad ini, satu dan lain hal semata-mata menurut penetapan atau pertimbangan Pegadaian.
- d. Pernyataan rahin yang tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataannya mengenai fasilitas pinjaman yang sudah diterima di lembaga keuangan lainnya.
- e. 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

⁹³ *ibid.*, hal 88-89.

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 wanprestasi 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.⁹⁴

2. Eksekusi Akad Rahn Tanah Yang Di Bebani Hak Tanggungan

Apabila debitor 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 debitor 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 debitor dimaksud hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuatan sendiri oleh pemegang hak tanggungan merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang

⁹⁴ Ricky Rustam, *Op.Cit.*, hal 112.

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 *grosse 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.⁹⁵

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

⁹⁵ Rahmat Ramadhani, *Op.Cit.*, hal 144-146.

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 tesebut resmi dilelang.⁹⁶

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 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.⁹⁷

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

⁹⁶ Hasil wawancara dengan Endang Sugiarti, Selaku Pimpinan Unit Cabang PT. Pegadaian Syariah RS Suwondo Pati, Rabu, 15 November 2022, pukul 12.56 wib.

⁹⁷ Hasil wawancara dengan Endang Sugiarti, Selaku Pimpinan Unit Cabang PT. Pegadaian Syariah RS Suwondo Pati, Rabu, 15 November 2022, pukul 12.56 wib.

- a. Melakukan penjualan objek hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan pertama atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- b. Melaksanakan ekeksi 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.

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 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 sedikitdikitnya 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.⁹⁸

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:

- a. 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.

⁹⁸ Riky Rustam, *Op.Cit.*, hal 206-207.

b. Apabila rahin diperkirakan tidak akan mampu lagi untuk memenuhi ketentuan atau kewajiban dalam akad ini karena sebab dibawah ini:

1) 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.

2) 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.

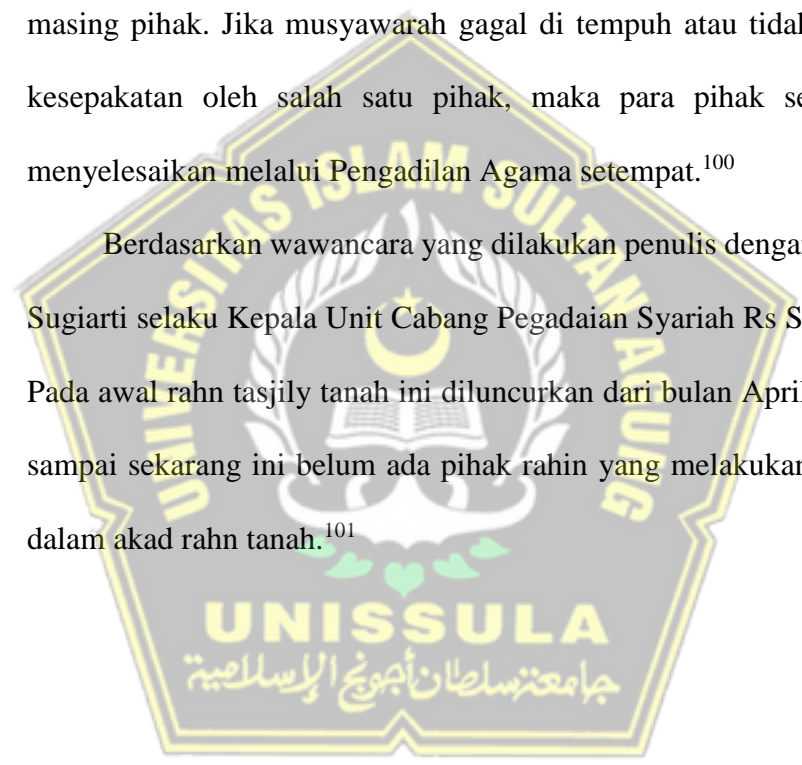
Hasil penjualan marhun, digunakan untuk membayar seluruh kewajiban rahin berupa sisa marhun bih, mu'nah sebagai kewajiban rahin kepada pegadaian serta ta'widh, dan biaya-biaya yang timbul akibat proses eksekusi dan penjualan marhun. Apabila hasil penjualan tersebut masih terdapat sisa uang kelebihan, 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.⁹⁹

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.¹⁰⁰

Berdasarkan wawancara yang dilakukan penulis dengan Ibu Endang Sugiarti selaku Kepala Unit Cabang Pegadaian Syariah Rs Suwondo Pati. 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.¹⁰¹



⁹⁹ Hasil wawancara dengan Endang Sugiarti, Selaku Pimpinan Unit Cabang PT. Pegadaian Syariah RS Suwondo Pati, Rabu, 15 November 2022, pukul 12.56 wib.

¹⁰⁰ Hasil wawancara dengan Endang Sugiarti, Selaku Pimpinan Unit Cabang PT. Pegadaian Syariah RS Suwondo Pati, Rabu, 15 November 2022, pukul 12.56 wib.

¹⁰¹ Hasil wawancara dengan Endang Sugiarti, Selaku Pimpinan Unit Cabang PT. Pegadaian Syariah RS Suwondo Pati, Rabu, 15 November 2022, pukul 12.56 wib.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

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

1. Pelaksanaan akad rahn tanah pada PT. Pegadaian Syariah Unit RS Suwondo Pati adalah 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, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 373 ayat (1) dan Fatwa DSN MUI No.68/DSN-MUI/III2008.
2. Hak dan kewajiban para pihak dalam akad rahn pada PT. Pegadaian Syariah Unit Rs Suwondo Pati adalah 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 PT. Pegadaian Syariah Unit Rs Suwondo Pati adalah 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 rahin maka pengadaian syariah akan memberikan uang kelebihan tersebut kepada rahin.

B. Saran

Berdasarkan iuraian ikesimpulan idiatas, imaka idalam iskripsi ini ipenulis imenyarankan isebagai iberikut:

1. Bagi PT. Pegadaian Syariah Unit RS Suwondo Pati.
 - a. Bagi PT. Pegadaian Syariah agar akad *Rahn Tasjily* Tanah dapat menjadi salah satu produk unggulan yang memudahkan nasabah untuk mendapatkan pembiayaan mengelola usaha.
 - b. Pembiayaan *Rahn Tasjily* Tanah dapat ditingkatkan lagi dan promosi pengenalan terhadap akad *Rahn Tasjily* diterapkan pada produk tersebut.
2. Bagi Masyarakat
 - a. Diharapkan mempermudah bagi masyarakat yang ingin melakukan akad *Rahn* Tanah di PT. Pegadaian Syariah.

b. Diharapkan juga bagi masyarakat untuk tidak wanprestasi dan kooperatif dan melakukan pembayaran pelunasan di PT. Pegadaian Syariah.

3. Bagi Pemerintah

a. Seharusnya Pemerinta memberi sosialisasi kepada masyarakat, peraturan undang-undang yang mengatur tentang PT. Pegadaian Syariah.

b. Pemerintah juga harus lebih mengawasi, guna jalannya peran Pegadaian sesuai dengan peraturan undang-undang yang syariah.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran dan Hadist

Qs. Al-Ma'idah : 1

Qs. Al-Baqarah : 283

HR Bukhari dan Muslim

HR al-Syafi'i, al-Daraquthni dan Ibnu Majah

HR Jama'ah, kecuali Muslim dan al-Nasa'i

B. Buku

Abdullah Syukur, 1987, *Study Implementasi Lalarbelakang Konsep Pendekatan Dan Relevansinya Dalam Pembangunan*, Persadi Ujung Pandang, Jakarta.

Abdulkadir Muhammad, 1999, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya, Bandung.

Ade Sofyan Mulazid, 2016. *Kedudukan Sistem Pegadaian Syariah*, Prenadamedia Group, Jakarta.

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

A.Djazuli, 2005, *Ilmu Fiqih*, Prenada, Jakarta.

Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, *Hukum penjelasan perikatan makna pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Akhmad Mujahidin. 2017. *Hukum Perbankan Syariah*, Rajawali Pers, Depok.

Andri Soemitra. 2019, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah*, Prenadamedia Group, Jakarta.

Ascarya, 2007, *Akad & Produk Bank Syariah*, Rajawali Press, Jakarta.

Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannnya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta.

Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta.

Hendi Suhendi, 2014, *Fiqh Muamalah*, Rajawali Pers, Jakarta.

Heri sudarsono, 2004, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Ekanisa, Yogyakarta.

Ida Hanifah. Dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

J. Satrio, 1999, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung.

Kasmir, 2015, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.

Lexy J, 2002, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda Karya, Bandung.

Munir Fuady, 2015, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta.

Rozalinda, 2016, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip Dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta.

Sanafiah Faesal, 2002, *Dasar dan Teknik Penelitian Keilmuan Sosial*, Usaha Nasional, Surabaya.

Syamsul Anwar, 2010, *Hukum Perjanjian Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta.

Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, 2009, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Pustaka Rizki Putra, Semarang.

Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, 2008, *Islamic Financial Management*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Wahidmurni, 2008, *Cara Mudah Menulis Proposal dan Laporan Penelitian Lapangan*, UM press, Malang, hal. 32

C. 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 atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

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

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

D. Jurnal Dan Skripsi

Alif Maelani, 2015, "*Konsep Pola Asuh Munif Chatib Dalam Buku yang Berjudul Orang Tuanya Manusia*", Skripsi, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

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

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.

Alif Maelani, 2015, "*Konsep Pola Asuh Munif Chatib Dalam Buku yang Berjudul Orang Tuanya Manusia*", Skripsi, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

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.

E. Internet

Kamus Besar bahasa Indonesia (KBBI), Online, <https://kbbi.web.id/akad>.
Diakses pada 21/09/2022.

Anonim, “Pengertian Sejarah Fungsi Tujuan Rukun Dan Teknik Transaksi Pegadaian Syariah Adalah”, <https://www.ilmudasar.com/2017/09>, diakses Jum’at, 16 Desember 2022, pukul 18:16 wib.

Tim Advika, “Yang Harus Diperhatikan Saat Gadai Sertifikat Tanah Di Pegadaian Syariah”, <http://pegadaiansyariah.co.id>, diakses Minggu, 15 Desember 2022, pukul 15.30 wib.

