



**KESESUAIAN AKAD RAHN TASJILY DALAM TRANSAKSI GADAI
TANAH DI PEGADAIAN SYARIAH**

*THE SUITABLE OF RAHN TASJILY CONTRACT ON MORTGAGE LAND
TRANSACTION IN SHARIA PAWNSHOP*

Oleh :

NINDEA HANARESTI

NIM. 150710101336

KEMENTRIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

SKRIPSI

**KESESUAIAN AKAD RAHN TASJILY DALAM TRANSAKSI GADAI
TANAH DI PEGADAIAN SYARIAH**

*THE SUITABLE OF RAHN TASJILY CONTRACT ON MORTGAGE LAND
TRANSACTION IN SHARIA PAWNSHOP*

Oleh :

NINDEA HANARESTI

NIM. 150710101336

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2019

MOTTO

Jika kamu ada di jalan yg benar menuju Allah, berlarilah. Jika itu berat untukmu, berlari-lari kecil lah. Jika kamu lelah, berjalanlah. Dan jika kamu tidak bisa, merangkaklah, tapi JANGAN PERNAH berhenti ataupun berbalik arah

-Imam Syafi'i



PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua orang tuaku tercinta, Bapak Sunari dan Ibu Istiqomah, dua orang baik dalam hidupku Bapak Budiana dan Ibu Astuti atas untaian doa, limpahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang diberikan dengan sangat tulus dalam mendidik serta membimbing sehingga keberadaan beliau menjadi sebuah kekuatan dan motivasi penulis menuntaskan studi dan juga menghantarkan penulis meraih cita-cita.
2. Seluruh Guru dan Dosen saya sejak Taman Kanak - kanak sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran;
3. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang saya banggakan.

PRASYARAT GELAR

**KESESUAIAN AKAD RAHN TASJILY DALAM TRANSAKSI GADAI
TANAH DI PEGADAIAN SYARIAH**

*THE SUITABLE OF RAHN TASJILY CONTRACT ON MORTGAGE LAND
TRANSACTION IN SHARIA PAWNSHOP*

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada
program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh :

NINDEA HANARESTI

NIM. 150710101336

**KEMENTRIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2019

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL, 29 April 2019**

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama.

Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.

NIP: 197210142005011002

Dosen Pembimbing Anggota.

Dr. Rahmadi Indra.T. S.H.,M.H.

NIP 198010112008121001

PENGESAHAN

**KESESUAIAN AKAD RAHN TASJILY DALAM TRANSAKSI GADAI
TANAH DI PEGADAIAN SYARIAH**

Oleh :

NINDEA HANARESTI

NIM : 150710101336

Dosen Pembimbing Utama.

Dosen Pembimbing Anggota.

Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.

NIP: 197210142005011002

Dr. Rahmadi Indra.T. S.H.,M.H.

NIP 198010112008121001

Kementerian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.

NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan panitia penguji:

Hari : Kamis

Tanggal : 4 (Empat)

Bulan : April

Tahun : 2019 (Dua Ribu Sembilan Belas)

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji:

Ketua Penguji

Sekretaris Penguji

Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum.

Bhim Prakoso, S.H.,S.PN.,M.M., M.H

NIP: 198010262008122001

NIP. 196912052014091002

Anggota Penguji :

Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.

.....

NIP: 197210142005011002

Dr. Rahmadi Indra.T. S.H.,M.H.

.....

NIP 198010112008121001

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nindea Hanaresti

NIM : 150710101336

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : **Kesesuaian Akad Rahn Tasjily dalam Transaksi Gadai Tanah di Pegadaian Syariah** adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 29 April 2019

Yang Menyatakan,

NINDEA HANARESTI

NIM : 150710101336

UCAPAN TERIMAKASIH

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“KESESUAIAN AKAD RAHN TASJILY DALAM TRANSAKSI GADAI TANAH DI PEGADAIAN SYARIAH”** Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, dorongan, bantuan serta doa dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih.

Selama proses skripsi ini dikerjakan, banyak rintangan dan hambatan baik yang datang dari pribadi penulis sendiri maupun dari luar pribadi penulis. Alhamdulillah hal ini dapat dilewati dengan segala kekuatan yang diberikan oleh Allah Subhanallah Wataala. Ucapan terimakasih yang tulus dan sedalamdalamnya penulis ucapkan kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, antara lain:

1. Bapak Dr. Moh. Ali, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah bersedia meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing dan memberikan pengetahuannya dengan sabar sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
2. Bapak Dr. Rahmadi Indra. T. S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang juga bersedia meluangkan waktu dalam mengarahkan, memberikan ilmu dan nasehat serta dengan sabar mendampingi penulis sehingga skripsi ini terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
3. Ibu Dr. Dyah Octorina Susanti, S.H., M.Hum., selaku Ketua Penguji yang bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan mengevaluasi skripsi ini sehingga penulisan skripsi ini menjadi lebih baik;

4. Bapak Bhim Prakoso ,S.H.,S.PN.,M.M.,M.H., selaku Sekretaris Penguji yang juga telah bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan juga mengevaluasi skripsi ini sehingga penulisan skripsi ini menjadi lebih baik;
5. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan pengarahan dan juga bimbingan akademik kepada penulis;
6. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H.,M.H. sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Ibu Dr. Dyah Octorina Susanti, S.H., M.Hum. sebagai Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H. sebagai Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember, dan Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. sebagai Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Seluruh Dosen beserta seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak memberikan bantuan kepada penulis selama perkuliahan;
8. Kedua Orang Tua penulis dan Orang yang telah banyak membantu penulis selama menempuh pendidikan ini, Bapak Sunari dan Ibu Istiqomah serta Bapak Budiana dan Ibu Astuti terimakasih atas dukungan moril maupun material, nasehat, motivasi, teguran, serta doa yang tak pernah habis kepada penulis selama ini. Terimakasih juga untuk saudara penulis Diksidisti Aji Icksanti, Iwal Hayun Nastiti, Ewis Sikise, dan Abdela Daynatale yang senantiasa memberi semangat dan keceriaan untuk segera menyelesaikan pendidikan ini;
9. Seluruh sahabat penulis, Tentris Pranesti, Meri Dian Septiani, Kevin Cindi Prasetyawan, Latifah Nur Suci, March Windi Muslimah, Pakem Laras Sejati, Fariza Oktaviani, Pebi Anggraeni, Marfuatud Diniyah, Rismaya Cobhita, Vega Pawestrisiwi, Risti Auliya, dan Indra Maulana terimakasih untuk semua bantuan, semangat, motivasi, dan hiburannya selama ini;
10. *Local Board Asian Law Student's Association (ALSA) 2017/2018* Fakultas Hukum, Universitas Jember yang telah memberi ilmu pengetahuan, pengalaman berorganisasi;

11. Seluruh keluarga besar *Asian Law Student's Association (ALSA) Local Chapter* Universitas Jember terima kasih untuk pengalaman yang tidak ada duanya;
12. Teman-teman penulis Mega, Rilis, Laili, Nia, Bima, serta masih banyak lainnya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang telah membantu dan juga memberikan motivasi;
13. Semua pihak yang telah mengulurkan bantuan kepada penulis baik secara langsung maupun secara tidak langsung sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Semoga doa, bimbingan, dukungan dan juga semangat yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan dari Allah SWT. Akhir kata, pada kesempatan ini penulis berharap supaya skripsi yang penulis kerjakan dapat memberikan suatu manfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Jember, 29 April 2019

Penulis

RINGKASAN

Rahn Tasjily merupakan sebuah akad dalam ekonomi Syariah yang ada dalam lingkup *Rahn*. Menurut Fatwa DSN Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 *Rahn Tasjily* disebut juga dengan *Rahn Ta'mini*, *Rahn Rasmi*, atau *Rahn Hukm* 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 pemanfaatan pemberi jaminan (*rahin*).

Sebelumnya gadai tanah juga telah diterapkan di Indonesia, pengaturan tersebut dijelaskan dalam Undang-undang Pokok Agraria. Oleh karena, terdapat dua pengaturan yang berlaku di Indonesia maka perlu adanya penjelasan yang konkrit mengenai ketrkaitan kedua peraturan tersebut. Adanya dua aturan tersebut harus dapat menjamin berjalannya Azas-Azas yang berlaku dalam hukum Islam dan hukum positif yang telah berlaku. Salah satu Azas yang perlu diperhatikan dalam pembentukan akad Syariah ialah asas keseimbangan. Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan diatas, penulis tertarik untuk membahas masalah diatas dengan judul **“KESESUAIAN AKAD RAHN TASJILY DALAM TRANSAKSI GADAI TANAH DI PEGADAIAN SYARIAH”**. Rumusan masalah dalam penelitian skripsi ini ada tiga, yaitu: 1) Apakah konsep akad *Rahn Tasjily* gadai tanah pertanian di Pegadaian Syariah sesuai dengan Asas Keseimbangan dalam hukum Islam?; 2) Apakah peraturan hukum di Indonesia sudah menjamin pelaksanaan gadai tanah pertanian dengan akad *Rahn Tasjily*? 3) Apa upaya penyelesaian sengketa gadai tanah pertanian di Pegadaian Syariah jika terjadi wanprestasi? Tujuan dari skripsi ini untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna mencapai gelar Sarjana Hukum sesuai dengan ketentuan kurikulum Fakultas Hukum Universitas Jember. Sebagai sarana menerapkan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik. Metode metodologi penelitian dalam skripsi ini terdiri dari tipe penelitian normatif atau *normative legal research*, pendekatan masalah berupa: konseptual dan pendekatan perundang-undangan, sumber bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan non hukum, dan analisis bahan hukum.

Secara garis besar Tinjauan pustaka dari skripsi ini membahas tentang pengertian perjanjian dalam Islam yang meliputi asas-asas akad syariah serta unsur-unsur akad syariah; konsep *Rahn Tasjily* tentang pengertian, landasan hukum, serta rukun *Rahn Tasjily*; pegadaian syariah yang didalamnya terdapat bahasan mengenai dasar hukum Pegadaian Syariah, aspek pendirian, dan tujuan gadai syariah; yang terakhir, tinjauan pustaka ini membahas tentang gadai tanah yang didalamnya mencakup pengertian tanah sebagai objek gadai dan karakteristik tanah produktif. Tinjauan pustaka ini dikutip oleh penulis dari beberapa sumber bacaan maupun perundang-undangan yang ada di Indonesia.

Pada pembahasan skripsi ini menjelaskan yaitu *pertama* konsep akad *Rahn Tasjily* gadai tanah pertanian di Pegadaian Syariah sesuai dengan Prinsip Keseimbangan dalam hukum Islam? Penerapan akad gadai tanah Syariah ini telah

telah memenuhi kriteria kesesuaian dengan asas keseimbangan dilihat dari implementasi asas keseimbangan dikaji menurut hukum Islam yang dibandingkan dengan penerapan perjanjian dalam hukum perdata; implementasi asas keseimbangan dalam pembentukan akad dikaitkan dengan ketentuan yang telah dijelaskan dalam pengadaan produk gadai tanah *Rahn Tasjily*. Selain itu kesesuaian produk gadai tanah *Rahn Tasjily* ini juga dikaji berdasarkan empat pilar pembentuk asas keseimbangan. *Kedua*, peraturan hukum di Indonesia sudah menjamin pelaksanaan gadai tanah pertanian dengan akad *Rahn Tasjily*? Pengaturan mengenai gadai tanah berdasarkan akad *Rahn Tasjily* dilaksanakan berdasarkan Fatwa DSN-MUI. Dimana keberadaan fatwa tersebut belum memiliki peraturan formal setingkat dengan Undang-Undang seperti pengaturan gadai tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, *Ketiga*, upaya penyelesaian sengketa gadai tanah pertanian di Pegadaian Syariah jika terjadi wanprestasi? Upaya penyelesaian dapat dilakukan dengan cara litigasi (di pengadilan) dan non litigasi (diluar pengadilan).

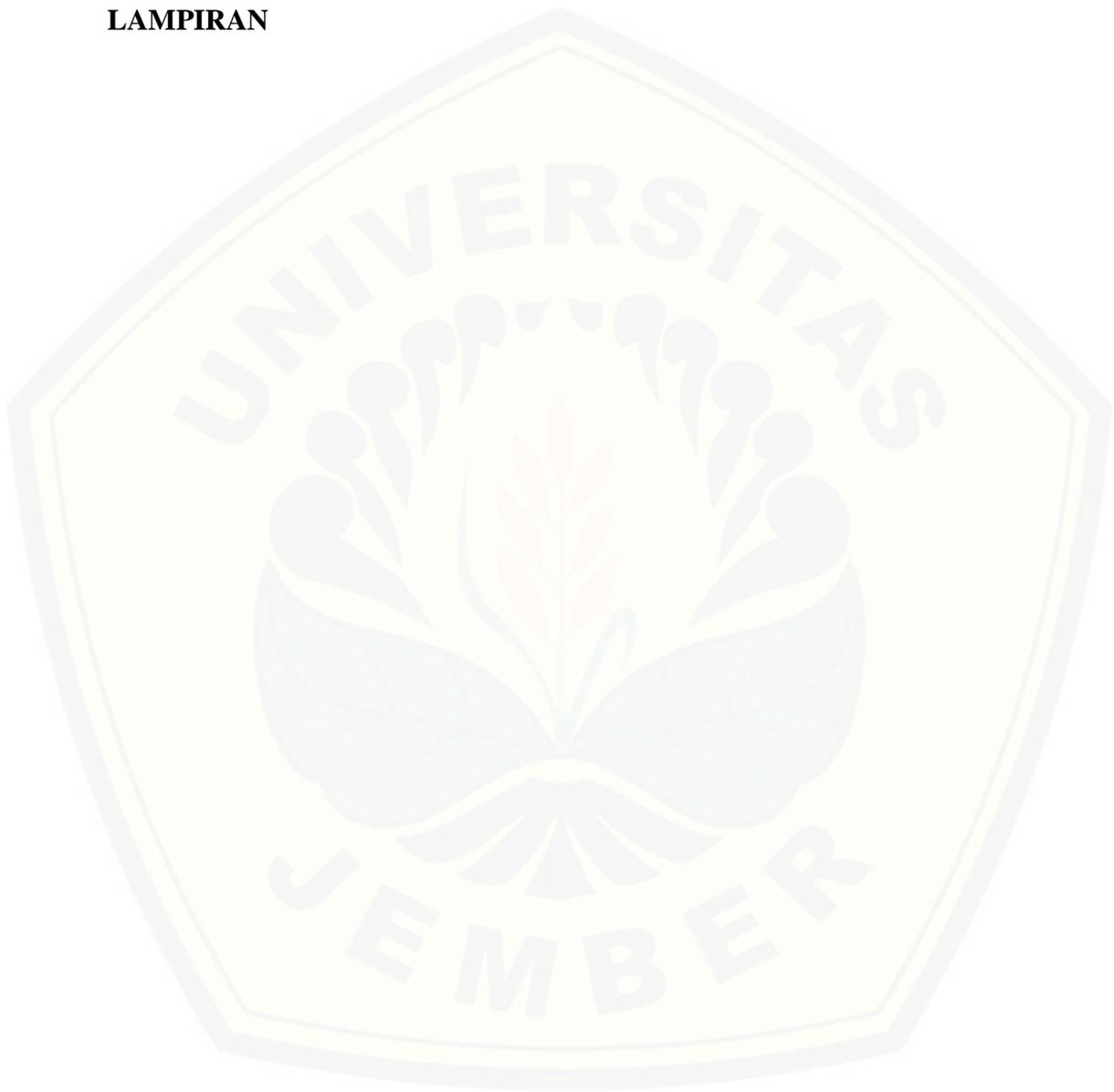
Kesimpulan atas jawaban-jawaban permasalahan yang telah ditemukan yaitu Apa konsep akad *Rahn Tasjily* gadai tanah pertanian di Pegadaian Syariah sesuai dengan Asas Keseimbangan dalam hukum Islam yaitu Konsep keseimbangan sudah diterapkan dalam produk baru gadai tanah *Rahn Tasjily* di Pegadaian Syariah yang meliputi penjaminan keseimbangan hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak melalui pemenuhan unsur rukun dan syarat yang telah ditentukan dalam Fatwa DSN-MUI. Ketentuan rukun dan syarat tersebut merupakan landasan bagi kedua belah pihak dalam menjalankan hak dan kewajibannya secara bertanggung jawab dan seimbang tanpa mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Apa peraturan hukum di Indonesia sudah menjamin pelaksanaan gadai tanah pertanian dengan akad *Rahn Tasjily* disimpulkan bahwa mekanisme gadai tanah menurut hukum yang berlaku di Indonesia yaitu UUPA dan hukum adat berbeda dengan mekanisme produk gadai tanah *Rahn Tasjily* di Pegadaian Syariah. Meskipun objek yang dijadikan jaminan adalah tanah atau benda tidak bergerak namun pemanfaatan hasil tanah tersebut membuat hukum tentang gadai yang sudah berkembang di Indonesia tidak dapat diterapkan dalam akad ini. Sehingga pelaksanaan gadai tanah syariah *Rahn Tasjily* ini tidak menggunakan ketentuan yang ada dalam hukum positif UUPA tetapi berlandaskan Fatwa-fatwa DSN-MUI. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh kedua belah pihak jika terjadi wanprestasi yaitu upaya melalui non litigasi (Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase/BASYARNAS) dan litigasi yang dilakukan di Peradilan Agama. Saran yang dapat diberikan yaitu *Pertama*, Hendaknya pemerintah agar segera menerbitkan peraturan yang terkait dengan Usaha Pegadaian Syariah. *Kedua*, hendaknya pemerintah melakukan penyesuaian produk gadai yang dikeluarkan oleh Lembaga Pegadaian Syariah dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia. *Ketiga*, hendaknya pihak Pegadaian Syariah melakukan sosialisasi pelaksanaan gadai tanah *rahn tasjily*.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN.....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN.....	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PENGUJI.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH.....	x
HALAMAN RINGKASAN	xiii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xv
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Metode Penelitian	5
1.4.1 Tipe Penelitian	5
1.4.2 Pendekatan Masalah	6
1.5 Sumber dan Bahan Hukum.....	6
1.5.1 Bahan Hukum Primer	7
1.5.2 Bahan Hukum Sekunder	8
1.6 Analisis Bahan Hukum	9
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Azas	10
2.1.1 Azas Keseimbangan	19
2.1.2 Azas Kepastian Hukum	11
2.2 Perjanjian Dalam Islam.....	12
2.2.1 Azas-Azas Perjanjian Dalam Islam.....	13

2.2.2 Unsur-unsur Perjanjian Dalam Islam	17
2.3 Pegadaian Syariah.....	19
2.3.1 Dasar Hukum Gadai Syariah	20
2.3.2 Aspek Pendirian Gadai Syariah	21
2.3.3 Tujuan Gadai Syariah.....	22
2.4 Konsep Akad <i>Rahn Tasjily</i>	22
2.4.1 Pengertian <i>Rahn Tasjily</i>	23
2.4.2 Landasan Hukum Akad <i>Rahn Tasjily</i>	25
2.4.3 Rukun <i>Rahn Tasjily</i>	26
2.5 Gadai tanah.....	26
2.5.1 Tanah Sebagai Objek Gadai	27
2.5.2 Karakteristik Tanah Produktif	28
BAB 3 PEMBAHASAN	30
3.1 Kesesuaian Akad <i>Rahn Tasjily</i> Gadai Tanah di Pegadaian Syariah menurut Azas keseimbangan	30
3.1.1 Implementasi Azas keseimbangan menurut Hukum Islam dan hukum Perdata.....	30
3.1.2 Implementasi Azas keseimbangan dalam Pembentukan Akad <i>Rahn Tasjily</i>	34
3.2 Kepastian Hukum Pelaksanaan Gadai Tanah di Pegadaian Syariah	50
3.2.1 Gadai Tanah menurut Hukum Adat	51
3.2.2 Gadai Tanah menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria	53
3.2.3 Gadai Tanah menurut Hukum Islam.....	55
3.2.4 Kepastian Hukum Gadai Tanah <i>Rahn Tasjily</i>	58
3.3 Upaya Penyelesaian Sengkata Gadai Tanah <i>Rahn Tasjily</i> di Pegadaian Syariah.....	62
3.3.1 Upaya Penyelesaian Non Litigasi	65
3.3.2 Upaya Penyelesaian Litigasi.....	66

BAB 4 PENUTUP	72
4.1 Kesimpulan	72
4.2 Saran	73
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	



BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tatanan perekonomian syariah bertumpu pada asas keseimbangan yang adil, dan diwujudkan dengan keadilan sosial yang berkesejahteraan demi kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Dilihat dari sinilah, kegiatan ekonomi yang dilakukan harus sesuai dengan konsep yang didasarkan atas Azas kemitraan yang berdasarkan kesetaraan (*equality*), keadilan (*justice*), keterbukaan (*fairness*), kesetaraan (*honesty*), dan mengharapkan harta yang halal demi kemaslahatan umat.¹ Hal itu tentunya sesuai dengan tujuan bangsa Indonesia yang dituangkan dalam alinea 4 Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yaitu demi mencapai kesejahteraan umum bagi seluruh rakyat Indonesia.

Demi mewujudkan cita-citanya, seluruh sektor ekonomi baik syariah maupun konvensional harus dikembangkan secara maksimal. Perkembangan yang terintegrasi diseluruh sektor tersebut diharapkan dapat membuka peluang bagi usaha yang berskala besar maupun kecil untuk membantu perekonomian negara. Pengembangan sektor perekonomian tersebut juga dilakukan di Pegadaian Syariah yaitu dengan pengeluaran produk baru Gadai Tanah *Rahn Tasjily*. Gadai tanah ini merupakan usaha untuk meningkatkan permodalan usaha mikro terutama bagi para petani yang merupakan tindak lanjut dari program sertifikasi lahan yang diterapkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.²

Pegadaian adalah salah satu lembaga yang dijadikan tumpuan untuk memperoleh dana untuk permodalan masyarakat yang mekanisme pengajuannya relatif cepat. Hal ini dikarenakan praktik pegadaian sudah

¹ Dyah Ochtarina Susanti, *Pembentukan Persekutuan Komanditer (Commanditaire Vennootschap) Berdasar Akad Musyarakah*, (Malang, Universitas Brawijaya, 2011), hlm 21

² Giri Hartono, *Gadai tanah di Pegadaian, Bisa Dapat Berapa?*, diakses dari <https://economy.okezone.com/read/2018/04/18/470/1888116/gadai-tanah-di-pegadaian-bisa-dapat-berapa>, tanggal 5 Oktober 2018 pukul 05.23 WIB

diterapkan sejak lama di Indonesia, selain itu juga dikarenakan prosedur pengajuan dari produk gadai terbilang sederhana dan mudah dipahami bagi seluruh lapisan masyarakat. Sehingga mampu menjadi alternatif pemberian modal pada usaha mikro yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.

PT Pegadaian (Persero) dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) / Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menandatangani Nota Kesepahaman/ *Memorandum of Understanding (MoU)* pelaksanaan kerjasama di bidang pertanahan dan tata ruang untuk mensinergikan data dan informasi serta persertipikatan. Penandatanganan *MoU* ini dilakukan oleh Direktur Utama PT. Pegadaian Sunarso dan Menteri ATR-BPN Sofyan A Djalil, pada tanggal 18 April 2018. Sunarso menjelaskan tujuan dari penandatanganan *MoU* ini merupakan langkah awal bagi Pegadaian yang akan mengeluarkan produk pegadaian di bidang pertanahan.³

Pelaksanaan pegadaian tanah syariah ini merupakan produk terbaru di sistem ekonomi Indonesia karena dalam gadai konvensional pun tanah tidak dimasukkan dalam objek atau benda yang dapat digadai di Lembaga Pegadaian. Oleh karenanya, selama ini masyarakat melakukan praktik gadai tanah tersebut menggunakan hukum adat. Pengaturan yang mengatur perihal gadai tanah dalam sistem hukum positif Indonesia terdapat pada Pasal 53 ayat 1 UU Nomor 5 Tahun 1960 mengatur tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, disebutkan bahwa Gadai tanah merupakan salah satu hak atas tanah yang bersifat sementara, hal tersebut dikarenakan praktik gadai tanah yang berkembang dimasyarakat dianggap menimbulkan pemerasan yang merugikan salah satu pihak.⁴ Menindaklanjuti kepentingan tersebut maka dikeluarkan Peraturan Pengganti Pemerintah Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang dalam pasal 7 ayat 1 menyatakan bahwa:

“Barang siapa yang menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang pada waktu dimulai berlakunya peraturan ini (29 Desember 1960)

³ *Ibid*

⁴ M. Sulaeman Jajuli, *Kepastian Hukum Gadai tanah Dalam Hukum Islam Di Kabupaten Bogor*, Ahkam, Vol. XV, No. 2, 2015, hlm 221

sudah berlangsung 7 (tujuh) tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan.”

Namun setelah adanya peraturan tersebut kepastian hukum bagi transaksi gadai tanah masih samar-samar karena pengadaan gadai tanah tidak terkoordinasi dalam suatu lembaga resmi pemerintah sehingga dalam penerapannya masih banyak masyarakat yang menggunakan hukum adat. Hal tersebut membuat lembaga peradilan masih tidak konsisten dan menimbulkan dualisme yaitu gadai berdasarkan hukum nasional dan gadai berdasarkan hukum adat.⁵ Oleh karenanya pemerintah mengeluarkan produk baru gadai tanah berdasarkan hukum Syariah yang ada di Lembaga Pegadaian. Setelah dikeluarkannya produk baru gadai tanah ini, diharapkan masyarakat lebih berminat untuk mengajukan pembiayaan dengan perjanjian yang telah diterapkan oleh badan hukum pemerintah dan tidak menggunakan hukum adat yang rentan akan terjadinya sengketa.

Produk gadai tanah yang dikeluarkan oleh Pegadaian Syariah merupakan salah satu upaya untuk mendukung adanya pembiayaan dan menciptakan praktik gadai tanah yang tidak merugikan kedua belah pihak. Ketentuan mengenai gadai tanah *Rahn Tasjily* diatur dalam Fatwa DSN-MUI nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*. Fatwa ini menjelaskan bahwa gadai tanah *Rahn Tasjily* ialah pelaksanaan gadai yang jaminan yang diserahkan pada *murtahin* hanya sebatas bukti kepemilikan *marhun* atau tanah gadai sementara pengelolaan *marhun* tetap pada *rahin* atau yang dalam hukum positif disebut pembebanan hak jaminan dalam bentuk fidusia. Namun meski telah ditentukan bentuk akad yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI, ketentuan dalam Fatwa tersebut masih perlu dipertimbangkan. Ketentuan akad ini telah diberlakukan dalam produk lain di Pegadaian Syariah yaitu gadai kendaraan bermotor yang merupakan benda bergerak.

⁵ *Ibid*

Pengalihan objek gadai yang semula benda bergerak menjadi benda bergerak ini perlu dikaji kembali karena, hasil pemanfaatan objek gadai rawan menimbulkan sengketa. Karena ketika jaminan yang diserahkan pada *murtahin* hanya sebatas bukti kepemilikan *marhun* atau tanah gadai sementara pengelolaan *marhun* tetap pada *rahin* dimungkinkan terjadinya wanprestasi. Saat tanah masih ditanami oleh *rahin* yang dimana hak milik tanaman diatas objek tanah gadai tersebut masih menjadi hak *rahin*. Sehingga pihak *murtahin* tidak bisa melakukan eksekusi terhadap objek tanah gadai tersebut.

Perlu diketahui juga apakah dalam penerapan gadai tanah syariah ini juga masih menggunakan ketentuan peraturan yang sebelumnya yaitu Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian. Kepastian hukum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily* tentunya belum dapat mengakomodir pelaksanaan gadai tanah yang dikeluarkan oleh Pegadaian Syariah. Praktek transaksi Gadai tanah dengan akad *Rahn Tasjily* ini tentunya memerlukan suatu dasar hukum yang pasti dalam menjamin terpenuhinya hak masing-masing pihak untuk memenuhi asas keseimbangan yang menjadi Azas dasar perjanjian dalam Islam dan tidak merugikan salah satu pihak.

Praktik gadai tanah yang sudah ada dan berkembang di Indonesia menggunakan aturan hukum adat ataupun menggunakan hukum Syariah sebagai landasan hukumnya perlu dianalisa kembali mengenai keseimbangan pemenuhan hak antara *Rahin* dan *Murtahin* sebagai salah satu kepastian hukum. Oleh karena, secara akademik, jaminan kepastian hukum merupakan teori yang belum banyak dikembangkan oleh para ahli hukum Islam. Selain itu perlu juga diuraikan konsep-konsep dasar pemakaian akad *Rahn Tasjily* untuk menghindari adanya wanprestasi yang sebelumnya dihindari oleh sistem ekonomi konvensional yang tidak menerapkan gadai tanah. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka penulis mengadakan penelitian hukum dengan judul : **“KESESUAIAN AKAD RAHN TASJILY DALAM TRANSAKSI GADAI TANAH DI PEGADAIAN SYARIAH”**

1.2 Rumusan Masalah

Dari uraian diatas permasalahan yang akan diangkat oleh penulis sebagai rumusan masalah, yaitu:

1. Apakah konsep akad *Rahn Tasjily* gadai tanah pertanian di Pegadaian Syariah sesuai dengan Asas keseimbangan dalam hukum Islam?
2. Apakah peraturan hukum di Indonesia sudah menjamin pelaksanaan gadai tanah pertanian dengan akad *Rahn Tasjily*?
3. Apa upaya penyelesaian sengketa gadai tanah pertanian di Pegadaian Syariah jika terjadi wanprestasi?

1.3 Tujuan Penelitian

Penulisan penelitian ini merupakan suatu kajian kepustakaan yang mempunyai dua tujuan, yaitu umum dan khusus. Adapun masing-masing tujuan tersebut diantaranya:

1.3.1 Tujuan Umum

1. Sebagai salah satu prasyarat perolehan gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Menyediakan bahan studi akademik sebagai perbendaharaan karya tulis ilmiah Universitas Jember di bidang Hukum.
3. Menambah bahan keilmuan dan referensi bagi penulis dan juga bagi pihak lain

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Menjelelaskan kesesuaian akad *Rahn Tasjily* dengan asas keseimbangan dalam gadai tanah pertanian di Pegadaian Syariah
2. Menjelaskan peraturan hukum Indonesia yang menjamin pelaksanaan gadai tanah pertanian berdasarkan akad *Ranh Tasjily* di Pegadaian Syariah yang mengandung asas keseimbangan bagi para pihak.
3. Menemukan dan menganalisa upaya penyelesaian sengketa gadai tanah pertanian berdasarkan akad *Rahn Tasjily* jika terjadi wanprestasi.

1.4 Metode Penelitian

1.4.1 Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian normatif atau *normative legal research* dimana cara yang dilakukan penulis adalah dengan menganalisa produk baru Pegadaian Syariah yaitu akad *Rahn Tasjily* untuk gadai tanah pertanian dengan asas keseimbangan pemenuhan hak dan kewajiban para pihak.

Penelitian ini juga biasa disebut penelitian doktrinal, bertujuan untuk memberikan paparan yang sistematis mengenai sebuah aturan hukum.⁶ Sehubungan dengan jenis penelitian ini merupakan *normative legal research* maka pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan atau library research yang mengkaji dasar-dasar *Rahn tasjily*, asas keseimbangan dalam hukum islam, dan juga mengkaji peraturan atau fatwa DSN-MUI yang berlaku.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Terdapat berbagai macam pendekatan studi hukum untuk menyelesaikan suatu isu hukum. Pada penelitian ini penulis akan memaparkan kesesuaian akad *Rahn Tasjily* dengan asas keseimbangan dan pemenuhan hak serta kewajiban para pihak dalam transaksi gadai tanah menggunakan pendekatan Perundang-undangan. Dilakukan dengan menelaah semua Undang-undang dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang ditetapkan.⁷ Hal ini bertujuan menemukan suatu kerangka hukum mengenai produk gadai tanah pertanian yang baru diterapkan dalam upaya peningkatan pembiayaan ekonomi mikro masyarakat menengah ke bawah

1.5 Sumber dan Bahan Hukum

Sumber dan bahan hukum adalah tulisan, pemikiran atau pendapat dari para ahli yang dijadikan referensi yang digunakan penulis dalam menyusun

⁶ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm 11

⁷ *Ibid*, hlm 110

penelitian ini. Referensi bahan analisa berupa kajian konseptual hukum positif yang berlaku terkait dengan akad *Rahn Tasjily* yang digunakan dalam transaksi gadai tanah di Pegadaian Syariah. Penggunaan landasan hukum syariah yang bersumber dari Al-Qur'an dan Hadist juga merupakan rujukan penting dalam tulisan ini untuk mengkaji asas keseimbangan pemenuhan kewajiban para pihak menurut Hukum Islam.

Bahan hukum yang digunakan penulis dalam penelitian ini bersifat normatif-deskriptif berupa peraturan hukum positif dan peraturan Hukum Islam yang saat ini telah menjadi bagian dari sistem hukum Indonesia. Penelitian hukum normatif mengenai Gadai tanah ini memiliki kecenderungan dalam mencitrakan hukum sebagai disiplin preskriptif, dimana hanya melihat hukum dari sudut pandang norma-normanya saja.⁸ Sumber bahan hukum studi kepustakaan pada penelitian jenis ini dibagi menjadi dua, yaitu:

1.5.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat mengikat dan dikeluarkan oleh Lembaga yang berhak untuk mengeluarkannya. Di Indonesia bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang termasuk dalam hukum positif berupa peraturan perundang-undangan, ketetapan yang dikeluarkan oleh lembaga legislatif, dan eksekutif Indonesia, fatwa-fatwa DSN-MUI, serta bahan hukum yang memiliki otoritas (*authority*). Bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat dalam penelitian ini meliputi:

1. Ketentuan hukum Islam yang bersumber dari Al-Qur'an, Al-Hadist, fiqh muamalah mengenai masalah *Rahn*, Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Rahn* Tahun 1423 / 2002; Fatwa DSN-MUI Nomor 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang Pembiayaan Yang Disertai *Rahn*; dan Fatwa DSN-MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 Tentang *Rahn Tasjily*, serta beberapa Azas

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm 14.

mengenai transaksi *Rahn* menurut fiqh muamalah yang tidak tercantum dalam fatwa DSN.

2. Hukum positif di Indonesia yang meliputi Pancasila sebagai norma dasar, Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945, dan Undang-undang yang terkait dengan pelaksanaan gadai, yaitu:
 - a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek / BW*)
 - b. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
 - c. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 jo UU Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan syariah.
 - d. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UU Pokok Agraria).
 - e. Undang-undang Nomor 56 Prp. Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.
 - f. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31 /POJK.05/2016 Tentang Usaha Pegadaian.

1.5.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan tulisan-tulisan yang mendukung bahan hukum primer, seperti: hasil penelitian, jurnal, buku, artikel, bahkan menurut Ronny Hanitijo Soemitro, dokumen pribadi atau pendapat dari kalangan pakar hukum termasuk dalam bahan hukum sekunder ini sepanjang relevan dengan objek telaah penelitian hukum.

Selain itu penelitian ini juga didukung oleh bahan hukum online seperti surat kabar online yang berkaitan dengan pokok tulisan Peluncuran Produk Baru Pegadaian Syariah yaitu Gadai tanah *Rahn Tasjily*. Berita-berita online ini adalah sebagai sumber terkini terkait permasalahan yang dijadikan objek penelitian.

1.6 Analisa Bahan Hukum

Bahan-bahan hukum yang telah diperoleh untuk penelitian ini akan dianalisa berdasarkan isinya, selain itu penulis juga melakukan perbandingan konsep pengadaan gadai dengan sistem konvensional dan sistem syariah. Perbandingan ini dilakukan dengan melihat konsep yang telah ditulis dalam Undang-Undang maupun bahan hukum lain seperti Jurnal, Artikel, dan berita terkait permasalahan yang dijadikan objek penelitian.

Tujuan penelitian ini ialah, mencari kesinambungan produk baru Pegadaian Syariah yaitu Gadai tanah *Rahn Tasjily* dengan hukum positif yang telah berlaku di Indonesia. Selain itu penelitian ini juga mencari kesesuaian Gadai tanah *Rahn Tasjily* dengan Azas Muamalah yaitu asas keseimbangan dalam pemenuhan hak dan kewajiban para pihak untuk menghindari adanya wanprestasi yang menimbulkan sengketa.

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Azas

Azas atau asas merupakan suatu kebenaran yang dijadikan landasan atau dasar pokok pikiran dalam melakukan suatu tindakan.⁹ Azas bertujuan sebagai landasan untuk menjamin keberadaan hukum di suatu negara. Di Indonesia terdapat beberapa Azas hukum, diantaranya adalah Azas keseimbangan dan kepastian hukum.

2.1.1 Azas Keseimbangan

Azas Keseimbangan, yaitu asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.¹⁰ Tujuan dari Azas keseimbangan yaitu menempatkan posisi para pihak di posisi sama (*equal*) dalam menentukan hak dan kewajibannya. Proporsionalitas pertukaran hak dan kewajiban tersebut dapat dicermati dari subtansi-subtansi klausul kontrak yang telah disepakati.

Azas keseimbangan dalam pembentukan akad juga menghendaki keseimbangan dalam beberapa aspek kehidupan. Keseimbangan dalam ekonomi syariah yang menjadi salah satu pilar pembangunan. Asas keseimbangan tersebut mencakup keseimbangan antara sektor keuangan dan sektor riil; resiko dan keuntungan, bisnis dan kemanusiaan, dan pemanfaatan sumber daya

⁹ <https://kbbi.web.id/Azas>, diakses pada tanggal 26 Februari 2019.

¹⁰ M. Muhtarom, *Asas-asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan dalam Pembuatan Kontrak*, SUHUF, Vol 26, no 1, hlm 58

alam. Pembangunan ekonomi syariah tidak hanya ditujukan untuk pengembangan sektor korporasi tetapi juga sektor usaha kecil.¹¹

2.1.2 Azas Kepastian Hukum

Herlien Budiono mengatakan bahwa kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hal ini berarti pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukum dalam suatu hal tertentu sebelum ia memulai perkara dan perlindungan bagi para pihak dalam kesewenangan hakim.¹² Kepastian hukum ini juga mencakup kesesuaian suatu peraturan perundang-undangan dengan peraturan perundang-undangan yang telah ada dan yang sedang disusun yang mengatur suatu bidang tertentu. Hal tersebut sesuai dengan Undang-undang Nomor 10 tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Pasal 7 ayat (1) menetapkan bahwa jenis dan hirarki peraturan perundang-undangan adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang;
3. Peraturan Pemerintah;
4. Peraturan Presiden;
5. Peraturan Daerah;

Di samping harus memperhatikan hirarki peraturan perundang-undangan tersebut di atas, dalam sinkronisasi untuk mewujudkan kepastian hukum, harus juga diperhatikan kronologis tahun dan nomor penetapan peraturan perundang – undangan yang bersangkutan. Hal tersebut bertujuan untuk melihat apakah suatu peraturan perundangan-undangan yang berlaku bagi suatu bidang kehidupan tertentu tidak

¹¹ Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm 31. (selanjutnya disebut Mardani II)

¹² A. Madjedi Hasan, *Kontrak Minyak dan Gas Bumi Berasas Keadilan dan Kepastian Hukum*, Jakarta: Fikahati Aneska 2009, hlm 20

saling bertentangan antara satu dengan lainnya apabila dilihat dari sudut vertikal atau hierarki peraturan perundang-undangan yang ada.

2.2 Perjanjian Dalam Islam

Perjanjian (*Verbinten*) merupakan suatu hubungan Hukum dalam lingkup kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang menimbulkan suatu akibat bagi para pihak. Dimana salah satu pihak mempunyai kewajiban untuk memenuhi suatu hak pada satu pihak lain yang memperoleh prestasi.¹³ Perjanjian tersebut merupakan kesepakatan bersama yang didalamnya terdapat syarat-syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang diatur dalam KUHPerduta Buku 3 tentang Perikatan. Pasal 1313 yang mendefinisikan Perjanjian sebagai berikut:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Perumusan Perjanjian harus diketahui dengan saksama oleh para pihak untuk menghindari adanya kesalah pahaman yang dapat menimbulkan sengketa. Upaya menghindari sebuah perselisihan atau sengketa harus dilakukan sejak kontrak / perjanjian tersebut dibuat. Kedua belah pihak harus menselaraskan pemikiran dalam suatu kesepakatan agar tidak timbul penafsiran yang berbeda suatu saat nanti.

Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah:¹⁴

“Suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Dalam definisi tersebut, secara jelas terdapat konsensus antara para pihak, yaitu persetujuan antara pihak satu dengan pihak lainnya. Selain itu juga, perjanjian yang dilaksanakan terletak pada lapangan harta kekayaan.”

Hukum Ekonomi Islam mendefinisikan perjanjian tertulis sebagai sebuah Akad yang terjadi antara kedua belah pihak. Secara etimologis, Akad

¹³ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986, hlm 6

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 14

mempunyai arti menyimpulkan, mengikatkan (tali).¹⁵ Menurut terminologi yang dijelaskan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah akad merupakan kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.¹⁶ Akad merupakan suatu perikatan yang didalamnya terdapat *ijab* dan *qabul* pihak dengan cara yang dibenarkan menurut syariah dan menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya.¹⁷ Akad merupakan pengaturan hubungan antara individu yang mengandung unsur pemenuhan hak dan kewajiban dalam jangka waktu lama dan dibuat secara tertulis.¹⁸ Suatu pelaksanaan akad dalam syariah juga ditetapkan berdasarkan asas yang berlaku di dalam hukum syariah. Konsep asas syariah sebenarnya hampir sama dengan asas hukum perjanjian berdasarkan hukum positif yang berlaku di Indonesia.

2.2.1 Asas-asas Perjanjian dalam Islam

Asas berasal dari bahasa Arab *asasun* yang berarti dasar, basis dan fondasi atau Azas. Secara terminologi asas adalah dasar atau sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat. Ilmu hukum menjadikan asas sebagai kebenaran yang dipergunakan sebagai tumpuan berpikir dan alasan pendapat terutama dalam penegakan dan pelaksanaan hukum.¹⁹ Dalam akad syariah terdapat asas-asas perjanjian yang melandasi penegakan dan pelaksanaannya. Adapun asas-asas perjanjian tersebut ialah:

- a. Asas *Ilahiah* atau Asas *Tauhid*. Setiap tingkah laku dan perbuatan manusia tidak akan luput dari ketentuan Allah SWT. Seperti yang disebutkan dalam QS.Al-Hadid ayat 4 yang artinya:

”Dia bersama kamu di mana saja kamu berada. Dan Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan”. Kegiatan

¹⁵ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm 52 (selanjutnya disebut Mardani II)

¹⁶ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 20 ayat 1

¹⁷ Mardani I, *Op.cit* hlm 52.

¹⁸ Irma Devita Purnamasari, Suswinarno, *Akad Syariah*, Kaifa, Bandung, 2011, hlm 2

¹⁹ Afdawaiza, *Terbentuknya Akad Dalam Perjanjian Islam*, Al-Mawarid Edisi XVIII, 2008, hlm 181

mu'amalah termasuk perbuatan perjanjian, tidak pernah akan lepas dari nilai-nilai ketauhidan. Dengan demikian manusia memiliki tanggung jawab akan hal itu. Tanggung jawab kepada masyarakat, tanggung jawab kepada pihak kedua, tanggung jawab kepada diri sendiri, dan tanggung jawab kepada Allah SWT."

Akibat dari penerapan asas ini, manusia tidak akan berbuat sekehendak hatinya karena segala perbuatannya akan mendapat balasan dari Allah SWT.²⁰

- b. Asas Kebolehan (*Mabda al-Ibahah*). Hukum ekonomi syariah memberikan kesempatan luas bagi perkembangan kebutuhan transaksi ekonomi di lembaga keuangan syariah.²¹ Terdapat kaidah fiqhiyah yang artinya:

"Pada dasarnya segala sesuatu itu dibolehkan sampai terdapat dalil yang melarang".

- c. Asas Keadilan (*Al 'Adalah*). Asas Keadilan ditegaskan oleh firman Allah SWT dalam QS. Al-Hadid ayat 25 disebutkan bahwa Allah berfirman yang artinya :

"Sesungguhnya Kami telah mengutus rasul-rasul Kami dengan membawa bukti-bukti yang nyata dan telah Kami turunkan bersama mereka al-Kitab dan Neraca (keadilan) supaya manusia dapat melaksanakan keadilan".

Para pihak yang melakukan akad atau kontrak dituntut untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya.²²

- d. Asas Persamaan Atau Kesetaraan. Hubungan *muamalah* dilakukan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Seringkali terjadi bahwa seseorang memiliki kelebihan dari yang lainnya. Dalam melakukan kontrak para pihak menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persamaan dan kesetaraan.

²⁰ Rahmani Timorita Yulianti, *Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah, La-Riba*, Vol II, No 1, hlm 96

²¹ *Ibid*, hlm 97

²² *Ibid*.

Tidak diperbolehkan terdapat kezaliman yang dilakukan dalam kontrak tersebut. Sehingga tidak diperbolehkan membeda-bedakan manusia berdasar perbedaan warna kulit, agama, adat dan ras.²³

- e. Asas Kejujuran dan Kebenaran (*Ash Shidiq*). Jika kejujuran ini tidak diterapkan dalam kontrak, maka akan merusak legalitas kontrak dan menimbulkan perselisihan diantara para pihak.²⁴ Dengan adanya kejujuran tersebut diharapkan akad yang terjadi diantara kedua belah pihak mendatangkan kemaslahatan. Firman Allah SWT dala QS. Al-Ahzab ayat 70 disebutkan yang artinya:

"Hai orang-orang yang beriman, bertaqwalah kamu kepada Allah dan katakanlah perkataan yang benar".

- f. Asas Tertulis (*Al Kitabah*). Tujuan dasar adanya asas tertulis ini ialah agar akad yang telah dilaksanakan oleh kedua belah pihak mempunyai kekuatan pembuktian yang sah jika terjadi wanprestasi.²⁵ Dalam Surat Al- Baqarah ayat 282- 283 dapat dipahami bahwa Allah SWT menganjurkan kepada manusia agar suatu perjanjian dilakukan secara tertulis, dihadiri para saksi dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perjanjian dan yang menjadi saksi tersebut.
- g. Asas Iktikad baik (Asas Kepercayaan). Asas ini dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata yang berbunyi, "Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik". Asas ini mengandung pengertian bahwa para pihak dalam suatu perjanjian harus melaksanakan substansi kontrak atau prestasi berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh serta kemauan baik dari para pihak agar tercapai tujuan perjanjian.
- h. Asas Kemanfaatan dan Kemaslahatan. Asas ini mengandung pengertian bahwa semua bentuk perjanjian yang dilakukan harus mendatangkan kemanfaatan dan kemaslahatan baik bagi para pihak

²³ *Ibid* hlm 98

²⁴ *Ibid*.

²⁵ *Ibid* hlm 99

yang mengikatkan diri dalam perjanjian maupun bagi masyarakat sekitar. Konsekuensi dari asas ini ialah segala bentuk akad yang dapat merusak atau mengganggu kehidupan bermasyarakat tidak diperkenankan.²⁶

- i. Asas keseimbangan (*Tawazun*). Konsep keseimbangan yaitu mengharuskan kedua belah pihak melaksanakan perjanjian. Diantara kreditur dan debitur sama-sama mempunyai kewajiban untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya dengan itikad baik.²⁷
- j. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*). Kebebasan ini merupakan perwujudan dari kehendak bebas yang merupakan hak asasi setiap manusia. Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, di antaranya:
 - a. bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak;
 - b. bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian;
 - c. bebas menentukan isi atau klausul perjanjian;
 - d. bebas menentukan bentuk perjanjian; dan
 - e. kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.²⁸
- k. Asas Persesuaian Kehendak (*Konsensualisme*), yaitu asas kesepakatan, dimana suatu perjanjian dianggap ada seketika setelah ada kata sepakat. Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mensyaratkan adanya kesepakatan sebagai syarat sahnya suatu perjanjian.²⁹

²⁶ Mardani I. *Op.cit*, hlm 31

²⁷ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, CV. Pustaka Setia, Bandung, 2011, hlm 145

²⁸ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1992, hlm 214

²⁹ *Ibid*

- l. Asas Kepercayaan (*vertrouwensbeginsel*), para pihak harus menanamkan kepercayaan kepada masing-masing bahwa mereka akan memegang janjinya dan memenuhi prestasi yang telah disepakati.³⁰
- m. Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*) atau kekuatan mengikat, maksudnya bahwa para pihak yang membuat perjanjian terikat pada seluruh isi perjanjian dan kepatutan yang berlaku.³¹
- n. Asas iktikad baik (*geode trouw*) Asas iktikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi:

“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”.

Dengan rumusan iktikad baik adalah bahwa suatu perjanjian yang dibuat hendaknya dari sejak perjanjian ditutup, perjanjian tersebut sama sekali tidak dimaksudkan untuk merugikan kepentingan debitor maupun kreditor, maupun pihak lain atau pihak ketiga lainnya di luar perjanjian.³²

2.2.2 Unsur-unsur Perjanjian dalam Islam

Terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan suatu perikatan. Secara bahasa, rukun adalah “unsur yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan”. Dalam syariah, rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi. Secara definisi, rukun adalah:

*“Suatu unsur yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suatu perbuatan atau lembaga yang menentukan sah atau tidaknya perbuatan tersebut dan ada atau tidak adanya sesuatu itu.”*³³

Jumhur ulama berpendapat, bahwa rukun akad adalah *al-‘aqidain*, *mahallul ‘aqd* dan *sighat al-‘aqd*. Selain ketiga rukun tersebut, *Musthafaz-Zarqa* menambah *maudhu’ul ‘aqd* (tujuan akad). Ia tidak menyebut

³⁰ *Ibid*

³¹ *Ibid*, hlm 215

³² *Ibid*.

³³ Mardani, *Op.cit*, hlm 54

keempat hal tersebut dengan rukun Menurut *jumhur fuqaha*, unsur akad / perjanjian terdiri atas:³⁴

a. *Al-'Aqidain* (Subjek Hukum/Para Pihak). *Al-'aqidain* adalah para pihak yang melakukan akad dari sudut hukum disebut sebagai subjek hukum. Subjek akad (*al-'aqidain*) dipersyaratkan harus memiliki kelayakan untuk melakukan akad sehingga akad tersebut dianggap sah. Kelayakan tersebut terbentuk dengan beberapa hal berikut:

1. Kemampuan membedakan yang baik dan yang buruk. Yakni apabila pihak-pihak tersebut sudah berakal lagi baligh dan tidak dalam keadaan tercekal.
2. Bebas memilih. Tidak sah akad yang dilakukan orang dibawah paksaan.
3. Akad itu dianggap berlaku bila tidak terdapat *khiyar* (hak pilih). Seperti *khiyar syarath* (hak pilih menetapkan persyaratan)

Subjek hukum ini terdiri dari dua macam yaitu manusia dan badan hukum. Berikut penjelasan mengenai manusia dan badan hukum dalam kaitannya dengan ketentuan dalam hukum Islam.

1. Manusia

Manusia sebagai subjek Hukum Perikatan adalah pihak yang sudah dapat dibebani hukum yang disebut dengan *mukallaf*. *Mukallaf* adalah orang yang telah mampu bertindak secara hukum, baik yang berhubungan dengan Tuhan maupun dalam kehidupan sosial.

2. Badan Hukum

Badan hukum adalah badan yang dianggap dapat bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban dan perhubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain. Badan hukum ini memiliki kekayaan yang terpisah dari perseorangan.

Dalam Islam, badan hukum tidak diatur secara khusus. Namun, terlihat pada beberapa dalil menunjukkan adanya badan hukum

³⁴ Afdawaiza, *Op.cit*, hlm 183

dengan menggunakan istilah *al-syirkah*, seperti yang tercantum dalam QS, An-Nisa ayat 12, disebutkan:

“Tetapi jika saudara-saudara seribu itu lebih dari seorang, maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu...”

- b. Objek Akad (*Mahallul ‘aqd*) adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek akad dapat berupa benda berwujud seperti mobil dan rumah, maupun benda tak berwujud seperti manfaat. Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam *mahallul ‘aqd* adalah sebagai berikut:
 1. Objek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan
 2. Objek perikatan dibenarkan oleh syariah
 3. Objek akad harus jelas dan dapat dikenali
 4. Objek akad diserahkan
- c. *Sighat Akad*, adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa *ijab* dan *qabul*. *Ijab* adalah suatu pernyataan penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. *Qabul* adalah sesuatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran pihak pertama.
- d. Tujuan Akad (*Maudhu’ul Aqd*). Tujuan akad adalah tujuan hukum suatu akad untuk yang didalamnya terdapat kemanfaatan yang didapatkan kedua belah pihak dan tidak merugikan masyarakat secara umum atau bertentangan dengan Azas syariah.

2.3 Pegadaian Syariah

Pegadaian Syariah adalah lembaga keuangan non bank milik pemerintah yang berhak memberikan pinjaman kredit kepada masyarakat atas dasar hukum gadai yang bertujuan agar masyarakat tidak dirugikan oleh lembaga keuangan non formal yang cenderung memanfaatkan kebutuhan dana mendesak dari masyarakat.³⁵

³⁵ Hidayatullah, *Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Dalam Akad Pembiayaan di Pegadaian Syariah*, Istinbath, Vol 5, 2016, hlm 61

Landasan hukum bagi Pegadaian Syariah terbentuk saat OJK menerbitkan POJK No.31/POJK.05/2016 tanggal 29 Juli 2016 tentang Usaha Pergadaian. Dari yang semula perusahaan pegadaian hanya Perusahaan Pergadaian pemerintah, melalui POJK No.31/POJK.05/2016, OJK telah membuka perizinan bagi berdirinya Perusahaan Pergadaian Swasta Syariah. Kegiatan usaha utama Perusahaan Pergadaian Syariah yaitu penyaluran pinjaman dengan jaminan berdasarkan hukum gadai dan hukum fidusia.³⁶

Dari sisi target nasabah, industri pegadaian akan didorong untuk memberikan pembiayaan mikro kepada masyarakat dan UMKM. Pembiayaan/pinjaman mikro ini diharapkan dapat menjadi solusi akses keuangan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang mempunyai barang jaminan (seperti kain, sepeda, sertipikat tanah sawah, dan lain-lain).³⁷

2.3.1 Dasar Hukum Gadai Syariah

Payung hukum gadai syariah dalam hal pemenuhan Azas-Azas syariah berpegang pada Fatwa DSN-MUI No. 25/DSN-MUI/III/2002 tanggal 26 Juni 2002 tentang *Rahn* yang menyatakan bahwa pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan utang dalam bentuk rahn diperbolehkan, dan Fatwa DSN MUI No: 26/DSN-MUI/III/2002 tentang gadai emas.³⁸

Kegiatan gadai syariah merupakan suatu gejala ekonomi yang baru lahir semenjak regulasi Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 jo, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Regulasi ini di respon oleh Dewan Syariah Nasional dengan mengeluarkan Fatwa Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Rahn* dan juga Fatwa Nomor 26/DSNMUI/III/2002 Tentang *Rahn* Emas. Fatwa Dewan Syariah

³⁶ Ah. Kusairi, *Konsep Gadai Dalam Islam*, Al-Ihkam, Vol 7 nomor 1, 2012, hlm 120

³⁷ Hidayatullah, *Op.cit*, hlm 70

³⁸ Rohkmat Sybagyo, *Op.cit*, hlm 165

Nasional Majelis Ulama Indonesia No.4/DSNMUI/V/2000 Tentang *Murabahah* diperoleh adanya jaminan.³⁹

2.3.2 Aspek Pendirian Gadai Syariah

Dalam mewujudkan sebuah pegadaian yang ideal di butuhkan beberapa aspek pendirian. Adapun aspek pendirian pegadaian syariah tersebut antara lain:⁴⁰

a. Aspek Legalitas

Peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1990 tentang berdirinya lembaga Gadai yang semula berbentuk Perusahaan Umum menjadi Pegadaian, Pasal 3 ayat (1a) menyebutkan bahwa, Pegadaian adalah badan usaha tunggal yang di beri wewenang untuk menyalurkan uang pinjaman atas dasar hukum gadai, kemudian di sebutkan misi dari Perum pegadaian.

b. Aspek Permodalan

Permodalan pada system syariah bisa di peroleh dengan sitem bagi hasil, seperti pengumpulan dana dari beberapa orang (*musyarakah*), atau dengan mencari sumber dana (*shahibul mal*).

c. Aspek Sumber Daya Manusia

SDM pegadaian harus memahami filosofi gadai, dan sistem operasionalisasi gadai syariah, SDM selain mampu menangani masalah taksiran barang gadai, penentuan instrumen pembagian rugi laba atau jual beli, menangani masalah-masalah yang di hadapi nasabah yang berhubungan penggunaan uang gadai.

d. Aspek Kelembagaan

Sebagai lembaga yang relatif belum banyak dikenal masyarakat, pegadaian syariah perlu mensosialisasikan posisinya Sebagai lembaga berbeda dengan gadai konvensional. Hal ini berguna

³⁹ *Ibid*, hlm 165

⁴⁰ Hanif, *Pegadaian Dalam Peta Syariah*, Asas Vol. 2, No. 2, 2010, hlm 40

memperteguh keberadaannya Sebagai lembaga yang berdiri untuk memberikan *kemaslahatan* bagi masyarakat.

e. Aspek sistem dan prosedur

Sistem dan prosedur gadai syariah harus sesuai dengan Azas- Azas syariah, di mana keberadaannya menekankan akan pentingnya gadai syariah.

f. Aspek Pengawasan

Mencegah gadai syariah menyalahi Azas Hukum Islam, maka gadai syariah harus diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah.

2.3.3 Tujuan Gadai Syariah

Sebagai lembaga keuangan syariah non bank milik pemerintah bertujuan untuk menyediakan tempat badan usaha bagi orang-orang yang menginginkan Azas-Azas syariah bagi masyarakat muslim khususnya dan pada semua lapisan masyarakat non muslim pada umumnya. Disamping itu untuk memenuhi kebutuhan umat akan jasa gadai yang sesuai syariah Islam gadai syariah mempunyai tujuan sebagai berikut:⁴¹

- a. Turut melaksanakan dan menunjang pelaksanaan dan program pemerintahan dibanding ekonomi dan pembangunan nasional.
- b. Pencegahan praktik ijon pegadaian gelap dan pinjaman tidak wajar.
- c. Memanfaatkan gadai bebas bunga pada gadai syariah memiliki efek jaring pengalaman sosial.

2.4 Konsep Akad Rahn Tasjily

Secara etimologi, kata *ar-Rahn* berarti tetap, kekal, dan jaminan. Akad *ar-Rahn* dalam istilah hukum positif disebut dengan barang jaminan, agunan

⁴¹ Rachmad Saleh Nasution, *Sistem Operasional Pegadaian Syariah Berdasarkan Surah Al-Baqarah 283 pada PT. Pegadaian (Persero) Cabang Syariah Gunung Sari Balikpapan*, Al-Tijary, Vol. 1, No. 2, 2016, hlm 94.

dan rungguhan. Dalam Islam ar-Rahn merupakan sarana saling tolong menolong (*ta'awun*) bagi umat Islam dengan tanpa adanya imbalan jasa.

Sedangkan secara terminologi, *ar-Rahn* adalah menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya, dan barang tersebut memiliki nilai ekonomis. Menurut Ali Zainuddin gadai (*rahn*) adalah menahan barang jaminan yang bersifat materi milik *rahin* sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya, dan barang yang diterima tersebut bernilai ekonomis, sehingga *murtahin* memperoleh jaminan untuk mengambil kembali seluruh atau sebagian hutangnya dari barang yang di maksud bila pihak yang menggadaikannya tidak dapat membayar hutangnya pada saat jatuh tempo.⁴²

2.4.1 Pengertian *Rahn Tasjily*

Rahn merupakan sebuah akad pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan utang dalam bentuk *Rahn*.⁴³ Sedangkan *Rahn Tasjily* adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang tetapi barang jaminan tersebut (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan (pemanfaatan) *Rahin* (anggota) dan bukti kepemilikannya diserahkan kepada Murtahin. Menurut Fatwa DSN Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 *Rahn Tasjily* disebut juga dengan *Rahn Ta'mini*, *Rahn Rasmi*, atau *Rahn Hukm* 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 pemanfaatan pemberi jaminan (*rahin*).⁴⁴

⁴² Anggia Jancynthia Nurizki Wardhani, *Kesesuaian Produk Gadai Emas Berdasarkan Fatwa DSN –MUI di Bank Syariah Mandiri Surabaya*, JESTT, Vol 2, 2015, hlm 1020

⁴³ Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 25/DSN-MUI/III/2002, Tentang Rahn.

⁴⁴ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 Tentang Rahn Tasjily

2.4.2 Landasan Hukum Akad Rahn Tasjily

Para ulama fiqh telah sepakat (ijma') bahwa gadai dibolehkan dalam Islam berdasarkan pada al-Qur'an dan as-Sunnah. Allah SWT berfirman dalam QS. Al-Baqarah ayat 283:

"Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah secara tidak tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang)..."

Pelaksanaan akad *Rahn Tasjily* selain berpedoman pada Al-Qur'an juga didukung oleh beberapa hadist Nabi SAW yang diriwayatkan sebagai berikut:

Dari 'Aisyah RA, ia berkata:

"Sesungguhnya Rasulullah SAW pernah membeli makanan dengan berhutang dari seorang Yahudi, dan Nabi menggadaikan sebuah baju besi kepadanya." (HR al-Bukhari dan Muslim)

Dari Abu Hurairah, Nabi SAW bersabda:

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

Dari Abu Hurairah bahwa Nabi SAW bersabda:

"Tunggangan (kendaraan) yang digadaikan boleh dinaiki dengan menanggung biayanya dan binatang ternak yang digadaikan dapat diperah susunya dengan menanggung biayanya. Orang yang menggunakan kendaraan dan pemerah susu tersebut wajib menanggung biaya perawatan dan pemeliharaan." (HR Jama'ah, kecuali Muslim dan al-Nasa'i)

Mayoritas ulama sepakat bahwa gadai (*ar-rahn*) boleh dilakukan dalam perjalanan dan dalam keadaan tidak bepergian (*muqim*), asal barang jaminan itu bisa langsung dipegang/dikuasai (*al-qabdh*) secara hukum oleh pemberi piutang. Kecuali golongan *Zhahiri* dan *Mujahid* melarang gadai dalam keadaan *muqim*, dengan melihat lahiriyah ayat

tersebut. Pengambilan hukum larangan gadai dalam keadaan tidak bepergian dari ayat ini adalah dalil *khithab* (hukum kebalikan).⁴⁵

2.4.3 Rukun *Rahn Tasjily*

Dalam fatwa DSN yang dikeluarkan MUI menyatakan bahwa pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan utang dalam bentuk *rahn* diperbolehkan dengan ketentuan sebagai berikut :⁴⁶

- a. *Rahin* menyerahkan bukti sah kepemilikan atau sertipikat barang yang dijadikan jaminan (*marhun*) kepada *murtahin*;
- b. Penyerahan barang jaminan dalam bentuk bukti sah kepemilikan atau sertipikat tersebut tidak memindahkan kepemilikan barang ke *Murtahin*.
- c. *Rahin* memberikan wewenang (kuasa) kepada *murtahin* untuk melakukan penjualan *marhun*, baik melalui lelang atau dijual ke pihak lain sesuai Azas syariah, apabila terjadi wanprestasi atau tidak dapat melunasi utangnya;
- d. Pemanfaatan barang *marhun* oleh *rahin* harus dalam batas kewajaran sesuai kesepakatan;
- e. *Murtahin* dapat mengenakan biaya pemeliharaan dan penyimpanan barang *marhun* (berupa bukti sah kepemilikan atau sertipikat) yang ditanggung oleh *rahin*, berdasarkan akad Ijarah;
- f. Besaran biaya sebagaimana dimaksud huruf e tersebut tidak boleh dikaitkan dengan jumlah utang *rahin* kepada *murtahin*;
- g. Selain biaya pemeliharaan, *murtahin* dapat pula mengenakan biaya lain yang diperlukan pada pengeluaran yang riil. Biaya asuransi *Rahn Tasjily* ditanggung oleh *Rahin*.⁴⁷

Akad dalam transaksi *rahn* akan berakhir bila terpenuhinya beberapa hal yaitu:

⁴⁵ Rohkmat Subagyo, *Tinjauan Syariah Tentang Pegadaian Syariah (Rahn)*, An-Nisbah, Vol 1, 2014, hlm 163

⁴⁶ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 Tentang *Rahn Tasjily*

⁴⁷ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 Tentang *Rahn Tasjily*

- a. barang telah diserahkan kembali kepada pemiliknya;
- b. *rahin* membayar hutangnya;
- c. barang gadai dijual dengan perintah hakim atas permintaan *murtahin*;
- d. pembebasan hutang dengan cara apapun;
- e. pembatalan oleh *murtahin*, meskipun tidak ada persetujuan dari pihak *rahin*;
- f. rusaknya barang *rahn* bukan oleh tindakan/penggunaan *murtahin* dan
- g. memanfaatkan barang *rahn* sebagai penyewaan, *hibah*, atau *shadaqah*, baik dari pihak *rahin* maupun *murtahin*.

2.5 Gadai Tanah

Pelaksanaan gadai merupakan tradisi yang telah terbiasa dilakukan masyarakat. Karena kebutuhan yang mendesak maka gadai tanah menjadi solusi untuk memenuhi hajat manusia. Hal itu beralasan karena dalam akad gadai barang yang dijadikan sebagai agunan dapat diambil kembali dan agunan menjadi hak miliknya ketika seseorang memiliki modal untuk penebusan. OJK mendorong pelaku usaha untuk mengembangkan produk *rahn/rahn tasjily* melalui diversifikasi barang jaminan (diantaranya dengan jaminan benda tak bergerak).

2.5.1 Tanah Sebagai Objek Gadai

Dalam hukum positif yang berlaku di Indonesia yaitu KUHPerdara tidak mengenal tanah sebagai objek gadai. Gadai tanah tidak dijelaskan dalam KUHPerdara karena tanah merupakan benda tak bergerak dikategorikan dalam hipotek.⁴⁸ Tanah sebagai objek gadai hanya diterapkan dalam hukum adat dan baru-baru ini diterapkan dalam sistem ekonomi syariah.

⁴⁸ M. Sulaeman Jajuli, *Op.cit*, hlm 222

Undang-Undang Pokok Agraria mendefinisikan Gadai tanah sebagai salah satu hak atas tanah yang bersifat sementara. Pasal 53 ayat 1 UU Nomor 5 Tahun 1960 mengatur tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menyatakan bahwa:

“Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan UU ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.”

Sedangkan hukum adat memandang gadai tanah sebagai hak yang memberikan kenikmatan yang terjadinya bukan karena perjanjian pinjam meminjam dan perbuatan lainnya yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Selama masa gadai yang disepakati hasil produksi tanah menjadi hak pemegang gadai yang merupakan bunga dari utang tersebut.⁴⁹

Ketentuan Pasal 7 ayat 1 UU No.56/Prpu/1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian menyatakan bahwa:

“Barang siapa yang menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang pada waktu dimulai berlakunya peraturan ini (29 Desember 1960) sudah berlangsung 7 (tujuh) tahun atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan.”

Penjelasan pasal 7 UU No.56/Prpu/1960 menurut Boedi Harsono menyatakan: Barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai sejak berlakunya peraturan ini (yaitu tanggal 1 Januari 1961 yang sudah berlangsung 7 (tujuh) tahun atau lebih), wajib dikembalikan tanah itu kepada pemilik dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen dengan tidak ada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan dan barang siapa melanggar, maka dapat dihukum dengan

⁴⁹ Nur Ridwan Ari Sasongko, *Gadai tanah/Sawah Menurut Hukum Adat Dari Masa Ke Masa*, Jurnal Repertorium, Vol 1, 2014, hlm 20

hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp 10.000,-.⁵⁰

Transaksi gadai tanah merupakan salah satu transaksi yang bersumber dari hukum adat sampai sekarang masih tetap berlaku di lingkungan hukum adat Indonesia. Pembentuk Undang-undang beranggapan bahwa gadai tanah mengandung unsur pemerasan, maka dikeluarkanlah aturan Pasal 7 No. 56/Prpu/1960 yang bertujuan untuk menghapus transaksi gadai tanah yang berdasarkan hukum adat Indonesia.⁵¹

2.5.2 Karakteristik Tanah Produktif

Salah satu persyaratan yang diwajibkan oleh pegadaian syariah mengenai spesifikasi lahan yang bisa digadaikan adalah tanah produktif. Tanah produktif adalah tanah yang di atasnya terdapat tanaman pertanian (tumbuh-tumbuhan) atau kandang ternak permanen yang memberikan hasil yang dapat diperjual belikan yang dimanfaatkan sebagai UMKM.⁵² Diantaranya adalah:

1. Sektor pertanian

Secara luas meliputi berbagai macam subsektor, antara lain tanaman pangan, hortikultura (sayuran, buah-buahan, tanaman hias), tanaman perkebunan, perikanan, dan peternakan.⁵³

2. Perkebunan

Segala kegiatan yang mengusahakan tanaman tertentu pada tanah dan/atau media tumbuh lainnya dalam ekosistem yang sesuai, mengolah dan memasarkan barang dan jasa hasil tanaman tersebut, dengan bantuan ilmu pengetahuan dan teknologi. Perkebunan merupakan salah satu sub sektor

⁵⁰ M. Sulaeman Jajuli, *Op.cit*, hlm 224

⁵¹ *Ibid*, hlm 222

⁵² Diakses dari <https://pegadaiansyariah.co.id/rahn-tasjily-tanah> pada tanggal 25 Desember 2018 pukul 08.30 WIB.

⁵³ Lembaga Pengembangan Perbankan Indonesia, Bank Indonesia. *Profil Bisnis Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM)*, Bank Indonesia, hlm 59

perkebunan yang secara ekonomis, ekologis dan sosial budaya memainkan peranan penting dalam pembangunan nasional.⁵⁴

3. Peternakan

Peternakan adalah kegiatan mengembangbiakan dan/atau budidaya hewan ternak untuk mendapatkan manfaat dan hasil dari kegiatan tersebut. Bisnis peternakan dapat berupa pembibitan dan penggemukan atau pengembangbiakan hewan ternak. Tujuan dari bisnis peternakan adalah mencari keuntungan dengan penerapan Azas-Azas manajemen pada faktor-faktor produksi yang telah dikombinasikan secara optimal.⁵⁵

4. Perikanan

Bisnis perikanan adalah semua usaha perorangan atau badan hukum untuk menangkap atau membudidayakan (usaha penetasan, pembibitan, pembesaran) ikan, termasuk kegiatan menyimpan, mendinginkan, pengeringan, atau mengawetkan ikan dengan tujuan untuk menciptakan nilai tambah ekonomi bagi pelaku usaha (komersial/bisnis).⁵⁶

⁵⁴ *Ibid*, hlm 70

⁵⁵ *Ibid*, hlm 84

⁵⁶ Undang-Undang Nomor 31 Tahun 2014 Tentang Perikanan

BAB 4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hal-hal yang terurai diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Konsep akad *Rahn Tasjily* gadai tanah pertanian di Pegadaian Syariah sesuai dengan Asas keseimbangan dalam hukum Islam. Azas keseimbangan yang dijalankan menurut hukum Islam diimplementasikan dalam akad gadai tanah *Rahn Tasjily* melalui berbagai aspek pendukung keseimbangan hak dan kewajiban *rahin* dan *murtahin* yang dijelaskan dalam ketentuan-ketentuan Fatwa DSN-MUI. Aspek-aspek penentu keseimbangan tersebut dapat dilihat dari pemenuhan syarat dan rukun. Kemudian kesimbangan penerapan akad *Rahn Tasjily* untuk gadai tanah Syariah ini diketahui dari mekanisme yang telah disediakan oleh Pegadaian syariah sebagai Lembaga penerima gadai dari masyarakat yang memenuhi unsur rukun dan syarat pelaksanaan *Rahn* dalam Fatwa-fatwa syariah. Dengan adanya jaminan keseimbangan pemenuhan hak dan kewajiban maka penerapan kada *Rahn Tasjily* ini untuk produk baru gadai tanah pertanian di Pegadaian Syariah dapat berlangsung sesuai dengan hukum Islam yang bertujuan untuk melakukan pemerataan ekonomi bagi masyarakat keseluruhan. Selain itu kesesuaian akad dengan Azas keseimbangan juga dapat dilihat dari aspek pilar pembentuk ekonomi syariah yaitu: sektor keuangan dan sektor riil; aspek resiko dan kerugian; bisnis dan kemanusiaan; dan keseimbangan pemanfaatan sumber daya alam.
2. Peraturan hukum di Indonesia belum sepenuhnya menjamin pelaksanaan gadai tanah pertanian dengan akad *Rahn Tasjily*. Salah satu persoalan mendasar berkaitan dengan Pegadaian Syariah di Indonesia adalah belum adanya regulasi yang mengatur secara otonom atas usaha tersebut. Kepastian hukum pengadaan transaksi gadai tanah dengan akad *Rahn*

Tasjily ini diatur dalam Fatwa DSN-MUI nomor 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Rahn*; Fatwa DSN-MUI Nomor 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang Pembiayaan Yang Disertai *Rahn*; dan Fatwa DSN-MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 Tentang *Rahn Tasjily*. Namun, kepatian hukum mengenai aturan pelaksanaan gadai Syariah ini belum diakomodir oleh Undang-Undang yang dibentuk oleh Lembaga yang berwenang untuk membuat peraturan. Kedudukan Fatwa DSN-MUI yang dijadikan dasar penyusunan akad perlu dikuatkan oleh hukum positif di bidang Lembaga Keuangan Syariah tentang Pegadaian agar pelaksanaan Gadai Tanah Syariah di Pegadaian Syariah ini tidak dianggap bertentangan dengan ketentuan gadai tanah menurut undang-undang yang telah berlaku sebelumnya, yaitu gadai tanah menurut UUPA.

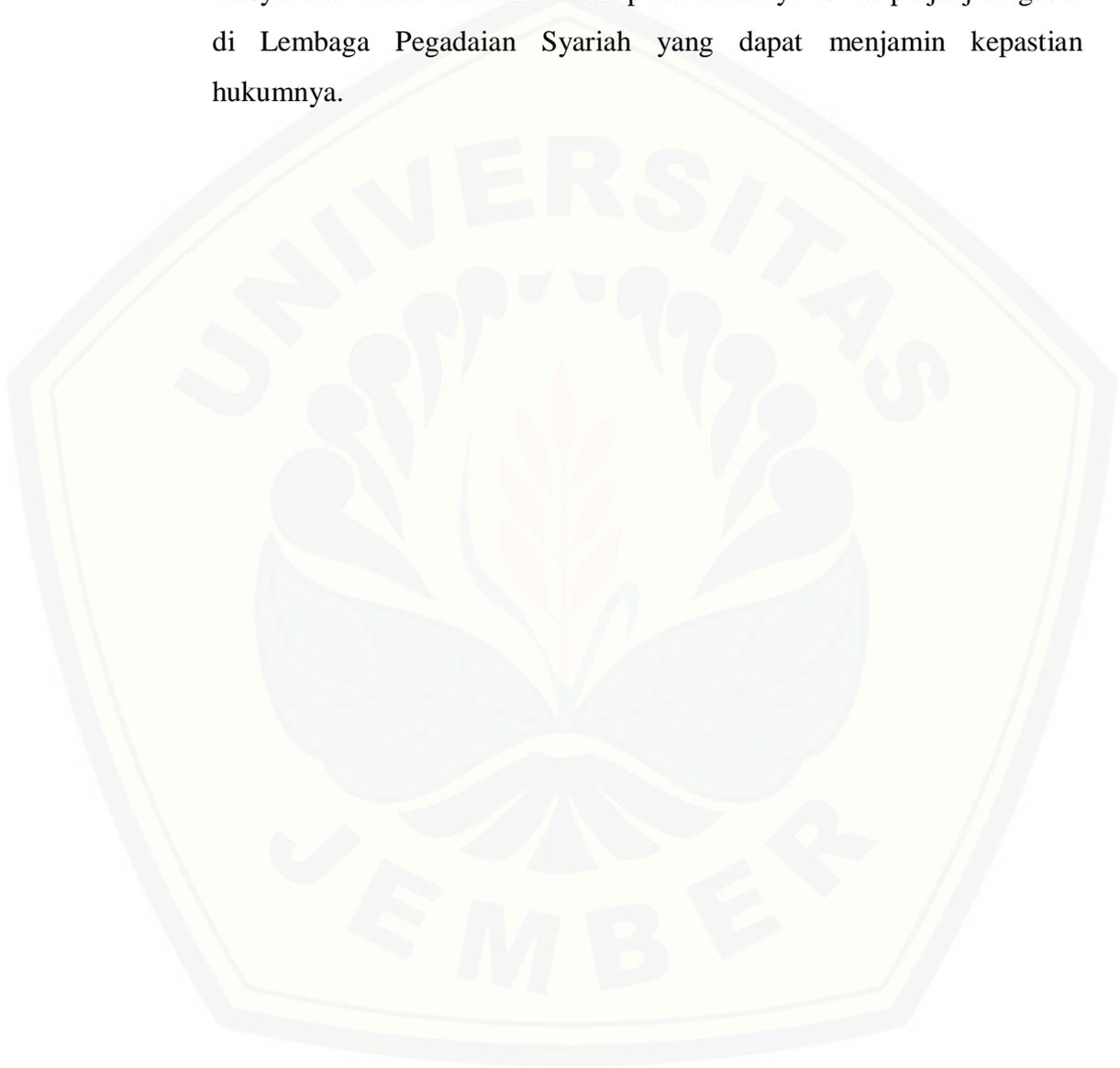
3. upaya penyelesaian sengketa gadai tanah pertanian di Pegadaian Syariah jika terjadi wanprestasi dilakukan dengan mediasi yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI nomor 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang Pembiayaan Yang Disertai *Rahn* sengketa yang terjadi dalam transaksi gadai tanah *Rahn Tasjily* diselesaikan melalui musyarwarah jika tidak menemui titik temu maka dilanjutkan ke Pengadilan. serta melalui jalur litigasi yaitu prosen pengadilan di Peradilan Agama.

4.2 Saran

1. Pemerintah segera menerbitkan peraturan yang terkait dengan Usaha Pegadaian Syariah yang didalamnya memuat tentang dasar hukum mengenai produk-produk gadai di Pegadaian Syariah yang didalamnya mencakup pengertian, mekanisme, perlindungan hukum bagi para pihak, dan kedudukan pembentukan produk tersebut terhadap produk sejenis yang telah berlaku dimasyarakat.
2. Pemerintah perlu melakukan penyelarasan produk gadai tanah *Rahn Tasjily* dengan hukum positif Indonesia tentang gadai tanah yaitu undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UU Pokok

Agraria) Peraturan Pengganti Pemerintah Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

3. Pemerintah perlu mengadakan sosialisai terkait produk baru gadai tanah rahn tasyily yang mulai diberlakukan oleh Pegadaian Syariah agar masyarakat mulai memanfaatkan sertipikat tanahnya lewat perjanjian gadai di Lembaga Pegadaian Syariah yang dapat menjamin kepastian hukumnya.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir Muhammad. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung, PT Citra Aditya Bakti.
- Amran Suadi, Mardi Chandra. 2016. *Politik Hukum (Perspektif Hukum Perdata, Pidana Islam, Serta Ekonomi Syariah)*. Jakarta. Prenadamedia Group.
- Dyah Ochtorina S. 2011. *Pembentukan Persekutuan Komanditer (Commanditaire Vennootschap) Berdasar Akad Musyarakah*. Malang. Universitas Brawijaya.
- Dyah Ochtorina S. dan Efendi, A'an. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Irma Devita Purnamasari. Suswinarno. 2011. *Akad Syariah*. Bandung. Kaifa
- M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung. Penerbit Alumni.
- Mardani. 2013. *Hukum Perikatan Syariah*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Mardani. 2014. *Hukum Bisnis Syariah*. Jakarta. Prenadamedia Group.
- Muhammad Sholikul Hadi, *Pegadaian Syariah*, Salemba Diniyah, Jakarta, 2003.

Jurnal Ilmiah

- Abdul Mughits. 2008. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) dalam Tinjauan Hukum Islam*. Al-Mawarid Edisi XVIII.
- Afdawaiza. 2008. *Terbentuknya Akad Dalam Perjanjian Islam*. Al-Mawarid Edisi XVIII.
- Ah Kusairi. 2012. *Konsep Gadai Dalam Islam*. Al-Ihkam, Vol 5, nomor 1.
- Anggia Jancyntia dan Nurizki Wardhani. 2015. *Kesesuaian Produk Gadai Emas Berdasarkan Fatwa DSN –MUI di Bank Syariah Mandiri Surabaya*. JESTT, Vol 2.
- Bambang Suhada. 2016. *Dharma Setyawan, Narasi Islam dan Grees Economics dalam Pemanfaatan Sumber Daya Ala*. Kontekstualita, Vol 31, No. 16.

- Djamanat Samosir.2013. *Hukum Adat Indonesia (Eksistensi dalam Dinamika Perkembangan Hukum di Indonesia)*. Bandung, Nuansa Aulia.
- Erie Haryanto.2014. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia*. Iqtishadia Vol.1 No.1.
- Hanif. 2010. *Pegadaian Dalam Peta Syariah*. Asas. Vol. 2, No. 2.
- Hidayatullah. 2016. *Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Dalam Akad Pembiayaan di Pegadaian Syariah*. Istinbath, Vol 5.
- Ira Chandra Puspita. 2010. *Pengembangan Konsep Rahn dalam Pegadaian Dyariah di PT Pegadaian (Persero) Indonesia*. Malang. Universitas Brawijaya.
- Lembaga Pengembangan Perbankan Indonesia. 2010. *Profil Bisnis Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM)*. Bank Indonesia.
- M Sulaeman Jajuli. 2015. *Kepastian Hukum Gadai tanah Dalam Hukum Islam Di Kabupaten Bogor*. Ahkam, Vol. XV nomor 2.
- M. Muhtarom, *Asas-asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan dalam Pembuatan Kontrak*, SUHUF, Vol 26, no 1., hlm 58
- Mursal. 2015. *Implementasi Azas-Azas Ekonomi Syariah, Alternatif Mewujudkan Kesejahteraan Berkeadilan*, Jurnal Perspektif Ekonomi Darussalam. Vol. 1 no.1.
- Nur Ridwan Ari Sasongko. 2014. *Gadai tanah/Sawah Menurut Hukum Adat Dari Masa Ke Masa*. Jurnal Repertorium, Vol 1.
- Rachmad Saleh Nasution. 2016. *Sistem Operasional Pegadaian Syariah Berdasarkan Surah Al-Baqarah 283 pada PT. Pegadaian (Persero) Cabang Syariah Gunung Sari Balikpapan*. Al-Tijary, Vol. 1, No. 2.
- Rahmani Timorita Yulianti. 2010. *Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah*. La-Riba, Vol II, No 1.
- Rahmani Timorita Yulianti. 2012. *Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah*. La-Riba. Vol. II, nomor 1
- Riduan Syahrani. 1992. *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung. Alumni.
- Rohkmat Subagyo. 2014. *Tinjauan Syariah Tentang Pegadaian Syariah (Rahn)*. An-Nisbah. Vol.1.

Soerjono Soekanto dan Mamudji, Sri. 2001. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

Wartoyo. 2018. *Etika Bisnis Islam: Konstruksi Nilai Keseimbangan dan Kemanusiaan*. Al-Amwal, Vol. 10, No. 2.

Undang-Undang dan Fatwa Syariah

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 25/DSN-MUI/III/2002, Tentang Rahn.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 Tentang Rahn Tasjily

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Peraturan Penganti Pemerintah Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kompilasi Hukum Islam menurut Intruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam

Yurisprudensi Mahkamah Agung

Internet

<https://economy.okezone.com/read/2018/04/18/470/1888116/gadai-tanah-di-pegadaian-bisa-dapat-berapa>.

<https://pegadaiansyariah.co.id/rahn-tasjily-tanah>

<https://kbbi.web.id/Azas>.