

**ANALISIS PERJANJIAN PENGALIHAN KEPEMILIKAN
TANAH ANTARA *RAHIN* DAN *MURTAHIN* DALAM
PERJANJIAN GADAI DALAM PERSPEKTIF AKAD *RAHN*
(Studi terhadap Akta Notaris Nomor 96/W/IS/XI/Not/2018)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh :

KHAIRUNNISA HADI

NIM. 160102095

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
AR-RANIRYBANDA ACEH
2020 M/1441 H**

**ANALISIS PERJANJIAN PENGALIHAN KEPEMILIKAN
TANAH ANTARA RAHIN DAN MURTAHIN DALAM
PERJANJIAN GADAI DALAM PERSPEKTIF AKAD RAHN
(Studi terhadap Akta Notaris Nomor 96/W/IS/XI/Not/2018)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (SI)
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh:

KHAIRUNNISA HADI

NIM. 160102095

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah

Disetujui untuk Dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Dr. Ridwan Nurdin, MCL

NIP 196607031993031003

Muhammad Iqbal, MM

NIP 197005122014111001

**ANALISIS PERJANJIAN PENGALIHAN KEPEMILIKAN
TANAH ANTARA RAHIN DAN MURTAHIN DALAM
PERJANJIAN GADAI DALAM PERSPEKTIF AKAD RAHN
(Studi terhadap Akta Notaris Nomor 96/W/Is/Xi/Not 2018)**

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-I)
dalam Ilmu Hukum
Ekonomi Syariah

Pada Hari/Tanggal: Rabu, 26 Agustus 2020
Di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

Ketua,



Dr. Ridwan Nurdin, MCL
NIP 196607031993031003

Sekretaris,



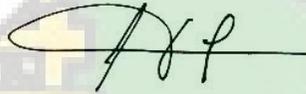
Muhammad Iqbal, MM
NIP 197005122014111001

Penguji I,



Mahdalena Nasrun, S.Ag., M.Hi
NIP 197903032009012011

Penguji II,



Husni A. Jalil, MA
NIDN 1301128301



Mengetahui,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh

Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D

NIP 197703032008011015



LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Khairunnisa Hadi
NIM : 160102095
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggung jawabkan.**
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.**
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.**
- 4. Tidak melakukan pemanipulasian dan pemalsuan data.**
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.**

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UINAr- Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 28 Mei 2020

Yang Menyatakan,


6000
RIBU RUPIAH

Khairunnisa Hadi

ABSTRAK

Nama : Khairunnisa Hadi
NIM : 160102095
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul : Analisis Perjanjian Pengalihan Kepemilikan Tanah antara *Rahin* dan *Murtahin* dalam Perjanjian Gadai dalam Perspektif Akad *Rahn* (Studi terhadap Akta Notaris Nomor 96/W/IS/XI/Not/2018)
Tanggal Sidang : 26 Agustus 2020
Tebal Skripsi : 64 Halaman
Pembimbing I : Dr. Ridwan Nurdin, MCL
Pembimbing II : Muhammad Iqbal, MM
Kata Kunci : Perjanjian Pengalihan, Kepemilikan Tanah, Akad *Rahn* dan Akta Notaris.

Transaksi akad *Rahn*/gadai adalah transaksi untuk menahan suatu barang yang digunakan sebagai bentuk jaminan atau tanggungan utang. Dalam perjanjian utang piutang, pihak *rahin* mengikatkan jaminan gadainya dalam bentuk Akta Notaris PPAT yang berwenang membuat kontrak perjanjian gadai. Perjanjian gadai tersebut biasanya hanya dilakukan pengikatan jaminan untuk memastikan *rahin* tidak melakukan wanprestasi atas piutang yang diberikan oleh pihak *murtahin*. Namun dalam perjanjian ini pihak *rahin* langsung menjanjikan pengalihan kepemilikan tanah kepada pihak *murtahin* apabila pihak *rahin* tidak mampu melunasi utangnya. Ketentuan pengalihan ini, secara substansi tidak ditemukan dalam konsep *fiqh muamalah*, tetapi pihak *rahin* hanya menjaminkan tanah (*marhun*) sebagai jaminan hutang. Rumusan masalah penelitian ini adalah bagaimana diktum perjanjian pengalihan kepemilikan tanah dalam akad *rahn* pada pihak pemberi pinjaman, bagaimana implementasi diktum perjanjian pengalihan kepemilikan tanah dalam akad gadai, dan bagaimana perspektif hukum Islam terhadap perjanjian pengalihan tanah jaminan atas utang piutang. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian deskriptif analisis dengan pendekatan kualitatif dan kepustakaan untuk data sekunder dan lainnya. Hasil dari penelitian ini perjanjian pengalihan kepemilikan tanah yang berlangsung dalam akad *rahn* tidak sah, karena pada dasarnya pihak *rahin* hanya menjaminkan tanah sebagai jaminan utang dan pengalihan kepemilikan tanah tersebut memiliki unsur ketidakseimbangan antara nilai utang dengan nilai tanah (*marhun*). Agar transaksi *rahn* tersebut sesuai dengan ketentuan syariat, maka kesepakatan dalam pelunasan utang tersebut dapat dilakukan dengan ketentuan pihak *rahin* boleh memberikan tanah (*marhun*) tersebut kepada pihak *murtahin* sebagai pelunasan utang, dan akan tetapi pihak *murtahin* harus menambah uang dari sisa utang tersebut senilai dengan harga tanah.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Swt. Tuhan semesta alam. Berkat limpahan rahmat dan pertolongan-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Salawat beriringan salam semoga senantiasa terlimpah kepada Rasul mulia, Nabi Muhammad Saw. Beserta para sahabat dan *ahlulbaitnya*. Atas selesainya penulisan skripsi yang berjudul **“Analisis Perjanjian Pengalihan Kepemilikan Tanah Antara *Rahin* Dan *Murtahin* Dalam Perjanjian Gadai Dalam Perspektif Akad Rahn (Studi terhadap Akta Notaris Nomor 96/W/Is/Xi/Not/2018)”**. Skripsi ini disusun untuk melengkapi dan memenuhi sebagai syarat memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-Raniry..

Dalam penulisan skripsi ini terdapat banyak kesulitan dan hambatan disebabkan keterbatasan ilmu penulis, namun berkat adanya bantuan, dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak. Maka penulisan skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Arifin Abdullah, S.H.I.,MH selaku Ketua Program Studi (Kaprodi) Hukum Ekonomi Syari’ah (HES), Penasehat Akademik Prof. Dr. Syahrizal, M.A, dan Bapak Dr. Muhammad Maulana, M.Ag sebagai dosen mata kuliah Metodologi Penelitian Hukum serta staff pengajar di lingkungan Fakultas Syari’ah dan Hukum yang telah membantu penulis selama mengerjakan skripsi ini.
2. Bapak Dr. Ridwan Nurdin, MCL selaku pembimbing I dan bapak Muhammad Iqbal, MM selaku pembimbing II, yang pada saat-saat kesibukannya masih dapat menyempatkan diri untuk memberi bimbingan dan pengarahan sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan.

3. Ucapan cinta dan terima kasih sebesar-besarnya penulis utarakan kepada Ayahanda Ir. Abdul Hadi dan Ibunda Zuriana, S.Sos yang telah memberikan kasih sayang serta pendidikan yang begitu istimewa. Dan juga kepada adik laki satu-satunya Muhammad Al-Thariq yang telah memberikan semangat, motivasi dan doa selama ini.
5. Dan tak lupa juga penulis ucapkan ribuan terima kasih kepada sahabat-sahabat Ditya Wulandari, SH., Livya Zahara, Ellyza Safitri, Ifanadya Putri S.Sos., Dira Sasqia, Surimoulina, Firzatullah, Nailil Muna Dinura, Haekal Almi, S.Stp., dan Cut Dalillah Sofa, S.Ikom.
6. Terima kasih kepada sahabat-sahabat seperjuanganku di kampus Vanda, Raudhatul Jannah, Miftahul Jannah, Muliana, Dara, Una, Lisa, Syawalianita, Danya, Desi, Jijah, Dinda, Dea, Ade, Nila, Ayu dan seluruh teman-teman HES leting 16 seperjuangan.

Besar harapan penulis agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca, terutama penulis sendiri. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karenanya penulis pun mengharapkan saran dan kritik yang membangun. Semog kebaikan dari pihak yang telah terlibat dalam penulisan skripsi ini dibalas oleh Allah SWT.

Banda Aceh, 28 Mei 2020
Penulis,

Khairunnisa Hadi

TRANSLITERASI

Keputusan bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan
No: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543b/U/1987

1. Konsonan

Fonen konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus. Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan	ط	ṭā'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ب	Bā'	B	Be	ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ت	Tā'	T	Te	ع	'ain	‘	koma terbalik (di atas)
ث	Ṡā'	Ṡ	es (dengan titik di atas)	غ	Gain	g	Ge
ج	Jīm	J	Je	ف	Fā'	f	Ef
ح	Ḥā'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)	ق	Qāf	q	Ki
خ	Khā'	Kh	ka dan ha	ك	Kāf	k	Ka
د	Dāl	d	De	ل	Lām	l	El
ذ	Ẓāl	ẓ	zet (dengan titik di atas)	م	Mīm	m	Em

ر	Rā'	r	Er	ن	Nūn	n	En
ز	Zai	z	Zet	و	Wau	w	We
س	Sīn	s	Es	ه	Hā'	h	Ha
ش	Syīn	sy	es dan ye	ء	Hamzah	‘	apostrof
ص	Ṣād	ṣ	es (dengan titik di bawah)	ي	Yā'	y	Ye
ض	Ḍād	ḍ	de (dengan titik di bawah)				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	<i>fathāh</i>	a	A
اِ	<i>kasrah</i>	i	I
اُ	<i>d'ammah</i>	u	U

tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1) Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

2) Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama huruf	Gabungan huruf	Nama
اِيّ . . .	<i>fathāh dan yā'</i>	Ai	a dan i
اُوّ . . .	<i>fathāh dan wāu</i>	Au	a dan u

Contoh:

كَتَبَ	-	<i>kataba</i>
فَعَلَ	-	<i>fa'ala</i>
ذَكَرَ	-	<i>żukira</i>
يَذْهَبُ	-	<i>yazhabu</i>
سَأَلَ	-	<i>su'ila</i>
كَيْفَ	-	<i>kaifa</i>
هَؤُلَاءِ	-	<i>Haula</i>

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
آ... ا... ي...	<i>fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>yā'</i>	ā	a dan garis di atas
ي... ئ...	<i>kasrah</i> dan <i>yā'</i>	ī	i dan garis di atas
و... ؤ...	<i>d'ammah</i> dan <i>wāu</i>	ū	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ	-	<i>qāla</i>
رَمَى	-	<i>ramā</i>
قِيلَ	-	<i>qīla</i>
يَقُولُ	-	<i>yaqūlu</i>

4. Ta' marbutah

Transliterasi untuk *ta' marbutah* ada dua:

- Ta' marbutah* hidup *ta' marbutah* yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah 't'.
- Ta' marbutah* mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah 'h'.

Kalau pada kata yang terakhir dengan *tā' marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta' marbutah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

c. Contoh

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ

الْمَدِينَةُ الْمُتَوَرَّةُ

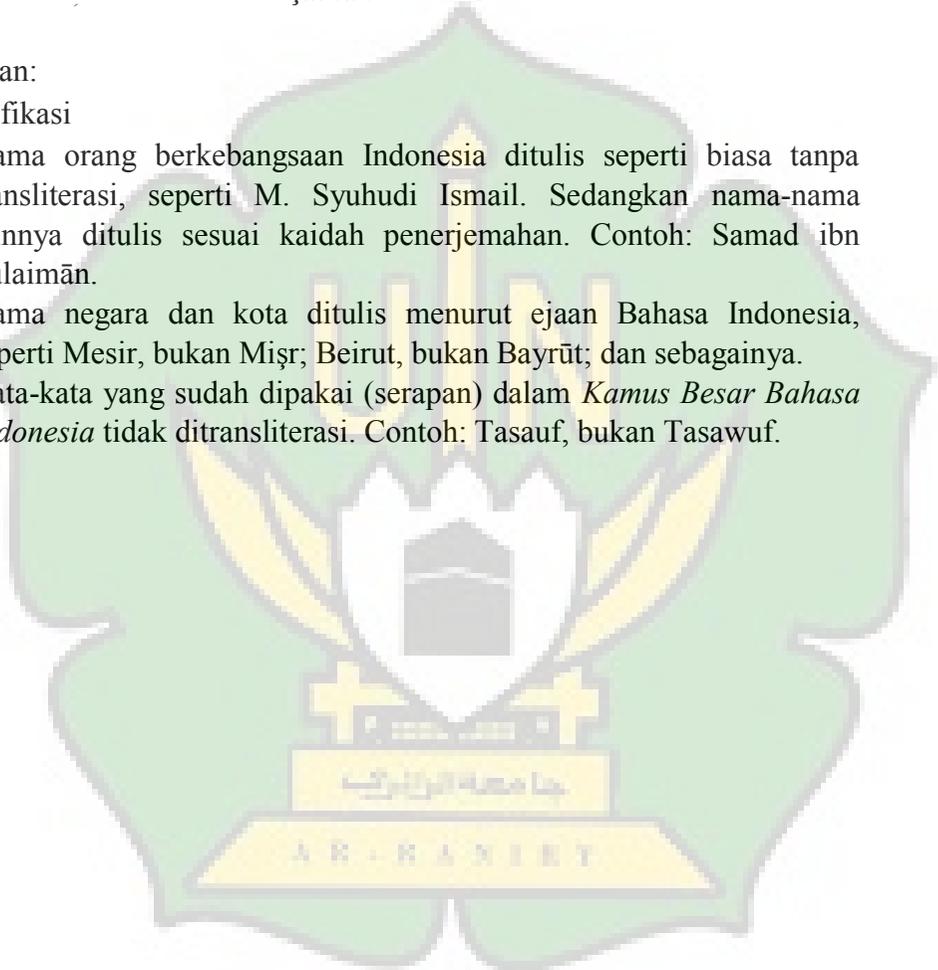
طَلْحَةُ

- *raud'ahal-atfāl*
- *raud'atul atfāl*
- *al-Madīnah al-Munawwarah*
- *al-Madīnatul-Munawwarah*
- *ṭalhah*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Samad ibn Sulaimān.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Miṣr; Beirut, bukan Bayrūt; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Daftar Riwayat Hidup..	59
Lampiran 2	SK Penetapan Pembimbing Skripsi.....	60
Lampiran 3	Dokumentasi Akta Notaris	61
Lampiran 4	Dokumentasi Wawancara.....	64



DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI	viii
DAFTAR LAMPIRAN	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB SATU PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Penjelasan Istilah	6
E. Kajian Pustaka	8
F. Metode Penelitian	13
1. Pendekatan Penelitian	14
2. Jenis Penelitian	14
3. Sumber Data	15
4. Teknik Pengumpulan Data	15
5. Objektivitas dan Validasi Data	16
6. Teknik Analisis Data	17
7. Pedoman Penulisan	17
G. Sistematika Penulisan	18
BAB DUA KONSEP GADAI DALAM ISLAM	19
A. Pengertian Akad <i>Rahn</i>	19
B. Rukun dan Syarat dalam Akad <i>Rahn</i>	26
C. Unsur Riba dan Pemanfaatan Barang Gadai	29
D. Hak dan Kewajiban <i>Rahin</i>	32
E. Hak dan Kewajiban <i>Murtahin</i>	32
F. Berakhirnya Akad <i>Rahn</i> (Gadai)	33

BAB TIGA PERJANJIAN PENGALIHAN KEPEMILIKAN TANAH ANTARA RAHIN DAN MURTAHIN DALAM PERJANJIAN GADAI	36
A. Deskripsi Perjanjian Pengalihan Kepemilikan Tanah dalam Perjanjian Gadai Berdasarkan Akta Notaris Nomor 96/W/Is/Xi/Not/2018	36
B. Diktum Perjanjian Pengalihan Kepemilikan Tanah Dalam Akad <i>Rahn</i> Pada Pihak Pemberi Pinjaman.....	40
C. Implementasi Diktum Perjanjian Kepemilikan Tanah dalam Akad Gadai.....	43
D. Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Pengalihan Tanah Jaminan Atas Utang Piutang.....	47
BAB EMPAT PENUTUP	53
A. Kesimpulan.....	53
B. Saran.....	54
DAFTAR PUSTAKA	56
DAFTAR RIWAYAT HIDUP 59	
LAMPIRAN	60



BAB SATU

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Kontruksi akad dalam Islam terdiri dari 2 unsur penting yaitu *tijarah* dan *tabarru'* yang sangat penting sebagai perbuatan hukum dalam interaksi sebagai komunitas sosial yang memiliki aspek hukum. Untuk penggunaan akad tersebut juga bersifat relatif sesuai dengan kebutuhan dan kesepakatan para pihak, sehingga dalam kaidah fiqh muamalah ditetapkan bahwa segalanya dapat dilakukan kecuali ada karinah hukum yang melarangnya. Hal tersebut yang menjadi dasar bagi setiap subjek hukum untuk memilih berbagai alternatif bentuk perjanjian sebagai transaksi.

Salah satu bentuk akad *tabarru'* dalam fiqh muamalah adalah transaksi utang piutang, yang sangat penting sebagai bentuk atensi pihak yang memiliki kelebihan untuk membantu pihak yang sedang membutuhkan baik dalam bentuk materi maupun dalam bentuk finansial, sehingga dalam akad utang ini dapat dilakukan dalam bentuk peminjaman uang dalam jumlah nominal tertentu maupun barang berharga lainnya.

Secara konseptual dalam fiqh muamalah, perjanjian utang atau akad *qardh* merupakan peminjaman harta yang menghabiskan namun dapat diukur dari nilai yang dimiliki harta tersebut dan pihak pengutang memiliki kewajiban untuk mengembalikan nilai utang yang telah dipinjam dari pihak pemiutangnya. Menurut pendapat fuqaha, utang merupakan pinjaman yang diberikan dalam bentuk uang dan dikembalikan dengan sepadan dan tidak adanya penambahan. Kegiatan hutang piutang yakni memberikan sesuatu kepada orang lain dengan perjanjian akan membayar dengan harga yang semestinya dibayar. Dalam masyarakat, biasanya hutang piutang itu adalah penyerahan harta berbentuk uang, yang bersifat *Tabbaru'*. Transaksi utang piutang sangatlah penting sebagai bentuk atensi pihak yang memiliki kelebihan untuk membantu pihak yang

sedang membutuhkan baik dalam bentuk materi maupun dalam bentuk finansial, sehingga dapat dilakukan dalam bentuk peminjaman uang dalam jumlah nominal tertentu maupun barang berharga lainnya.

Dalam transaksi utang terdapat masalah yang terkadang harus dihadapi oleh debitur, karena sebagian kreditur tidak memiliki komitmen untuk mengembalikan utangnya sesuai dengan kesepakatan yang telah dilakukan, sehingga hal ini memicu munculnya konflik. Dalam konsep *fiqh muamalah*, Allah telah memberikan solusi terhadap *mis-trust* yang dilakukan kreditur dengan adanya sistem jaminan. Dalam perjanjian utang piutang, pemberi pinjaman (kreditur) memberikan pinjaman dana kepada pihak lain dengan ketentuan penerima pinjaman akan mengembalikan pinjaman tersebut pada waktu yang telah diperjanjikan dengan jumlah yang sama ketika pinjaman itu diberikan.¹

Perjanjian tersebut hendaknya dibuat secara tertulis karena akan lebih mudah untuk dipergunakan sebagai bukti yang kuat apabila dikemudian hari ada hal-hal yang tidak diinginkan. Dengan dituangkannya perjanjian dalam bentuk tertulis, maka masing-masing pihak akan mendapat kepastian hukum yang kuat terhadap perjanjian yang dibuatnya. Jadi, dalam utang-piutang dibutuhkan jaminan sebagai penangguh atas pembayaran pinjaman.

Jaminan merupakan suatu bentuk barang berharga yang dijaminan oleh debitur sebagai bentuk kepercayaan atas pembayaran pinjaman dalam waktu yang telah disepakati. Objek yang dijadikan sebagai barang jaminan biasanya terdiri dari tanah, rumah, kendaraan dan lainnya. Para ulama *Fiqh* sepakat mengatakan, perjanjian jaminan itu dianggap sempurna apabila barang itu secara hukum telah berada ditangan pemberi utang, dan uang yang dibutuhkan telah diterima oleh peminjam. Apabila benda seperti tanah, yang diberikan hanya

¹Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Umum Grafiti2007), hlm. 75.

surat jaminan tanah.² Jaminan pada akad utang biasanya, perjanjian kedua belah pihak tersebut membuat syarat dan ketentuan waktu secara tertulis untuk menjadikan bukti yang kuat.

Permasalahan yang sering terjadi di masyarakat dalam utang piutang yaitu ketidakpercayaan kreditur dalam pembayaran utang. Oleh karena itu perlu adanya suatu jaminan yang ditahan oleh debitur, agar kreditur akan membayar dengan tepat waktu. Kedua belah pihak sebelumnya harus membuat kesepakatan dan perjanjian secara (tertulis) dalam batas waktu pengembalian utang. Barang jaminan bisa diambil ketika telah melakukan pelunasan utang kepada debitur. Dengan keadaan yang sulit untuk membayar utang, biasanya kreditur mengalihkan barang jaminan sebagai pelunasan utang.

Jaminan barang yang dialihkan berdasarkan pada akad, kedua belah pihak yaitu saling rela. Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan oleh pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian, pemindahan hak milik tersebut diketahui dan diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas benda tersebut.

Dalam persoalan ini, jaminan barang yang dialihkan dikarenakan perjanjian utang piutang atas barang yang dijamin. Maka dari itu, perlu adanya perjanjian tertulis sebagai bukti antara kedua belah pihak pada saat melakukan pinjaman dan menyerahkan barang jaminan. Dalam muamalah barang jaminan sama dengan gadai (*rahn*) berupa pemberian atau pinjaman, yang disertakan dengan jaminan. Gadai merupakan akad utang piutang dengan menjadikan harta atau barang sebagai jaminan atas utang tersebut.³

²Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: PT Kharisma Putra Utama, 2010), hlm. 268.

³Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2011), hlm. 20

Pihak penahan atau penerima gadai (*murtahin*) memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya.⁴ Oleh karena itu, jaminan tersebut berkaitan erat dengan utang piutang⁵. Bentuk barang yang dijadikan sebagai jaminan tersebut adalah barang yang memenuhi rukun dan syarat dalam gadai. Barang gadai tersebut terdiri dari benda tidak bergerak seperti rumah dan tanah dan barang bergerak seperti emas, sertifikat tanah, kendaraan barang elektronik dan lainnya.⁶ Para ulama sepakat bahwa gadai dibolehkan tetapi tidak diwajibkan, sebab gadai hanya bersifat jaminan saja jika kedua belah pihak tidak saling mempercayai.⁷

Dalam permasalahan perjanjian utang piutang tersebut terdapat kasus yang ingin penulis kaji, yaitu kasus di Gampong Gue Gajah Dusun Aron Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar. Dimana pihak *rahin* mengikatkan jaminan gadainya berupa tanah, dalam bentuk akta Notaris kepada pihak Notaris PPAT yang berwenang membuat kontrak perjanjian gadai. Dengan perjanjian gadai tersebut biasanya hanya dilakukan pengikatan jaminan untuk memastikan kreditur tidak melakukan wanprestasi atas piutang yang diberikan oleh pihak debitur. Namun, dalam akta Notaris tersebut, pihak kreditur langsung menjanjikan pengalihan kepemilikan tanah kepada debitur. Ketentuan ini, secara substansi tidak ditemukan dalam fiqh muamalah, karena dalam fiqh muamalah pihak kreditur hanya menjaminkan tanah atau barang berharga lainnya sebagai jaminan utang. Sehingga ketentuan pengalihan kepemilikan barang gadai tersebut secara prinsipal bertentangan dengan hukum Islam.

⁴Muhammad Syafi'i Antonio, *Teori Bank Syariah dari ke Praktik*, cetakan 1, (Jakarta: Kerjama Gema Insani Press dengan Tazkia Institute, 2001), hlm. 128.

⁵Abdul Rahman Ghazaly, ... hlm. 265.

⁶Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm 230.

⁷Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006), hlm. 160-161.

Hal ini berdasarkan kesepakatan yang telah mengikat kedua belah pihak tanpa ada paksaan melalui akta notaris.⁸ Dengan demikian, berdasarkan perjanjian dalam akta Notaris terhadap pengalihan kepemilikan tanah berdasarkan utang piutang. Bahwa pihak Notaris telah melegalisasi perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh kreditur dan debitur dalam bentuk pengalihan kepemilikan tanah atas utang yang diberikan. Sementara itu nilai tanah tersebut tidak diketahui secara pasti nilai atau harga nominalnya. Peminjaman uang tersebut berlangsung sampai jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung dari penandatanganan perjanjian utang piutang. Bahwa pihak kreditur wajib membayar kembali utangnya sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan. Dan jika dalam waktu yang telah disepakati tidak dikembalikan oleh pihak peminjam maka pihak tersebut membuat akta kuasa untuk peralihan hak atas sertifikat yang sudah dijaminkan tersebut baik secara damai ataupun dengan bantuan aparat hukum.⁹ Perjanjian tersebut berdasarkan keinginan dan kemauan tanpa ada paksaan dari pihak debitur. Jadi dengan perjanjian tertulis ini kekuatan pembuktiannya lebih kuat.

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan tersebut. Maka penulis memilih judul skripsi yang berjudul; **“ANALISIS PERJANJIAN PENGALIHAN KEPEMILIKAN TANAH ANTARA RAHIN DAN MURTAHIN DALAM PERJANJIAN GADAI DALAM PERSPEKTIF AKAD RAHN (Studi Terhadap Akta Notaris Nomor 96/W/Is/Xi/Not/2018).**

⁸Hasil Wawancara dari *Murtahin*, pada tanggal 26 April 2019 di Desa Aron Gue Gajah, Kec. Darul Imarah Kab. Aceh Besar.

⁹Dikutip dari Perjanjian Akta Notaris Nomor 96/W/IS/XI/NOT/2018, Kantor: Jalan Soekarno-Hatta, Ruko Solong No.7 Lampeneurut, Darul Imarah, Aceh Besar.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah penulis kemukakan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana diktum perjanjian pengalihan kepemilikan tanah dalam akad *rahn* pada pihak pemberi pinjaman?
2. Bagaimana implementasi diktum perjanjian pengalihan kepemilikan tanah dalam akad gadai?
3. Bagaimana perspektif hukum Islam terhadap perjanjian pengalihan tanah jaminan atas utang piutang?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti dalam penulisan karya ilmiah ini, berdasarkan rumusan masalah di atas adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimanakah diktum perjanjian pengalihan kepemilikan tanah dalam akad *rahn* pada pihak pemberi pinjaman.
2. Untuk meneliti implementasi diktum perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta notaris yang dilakukan oleh para pihak.
3. Untuk menganalisis perspektif hukum Islam terhadap perjanjian pengalihan tanah jaminan atas utang piutang.

D. Penjelasan Istilah

Judul pada skripsi ini yaitu “Analisi Perjanjian Pengalihan Kepemilikan Tanah antar *Rahin* dan *Murtahin* dalam Perjanjian Gadai dalam Perspektif Akad *Rahn* (Studi terhadap Akta Notaris Nomor 96/W/Is/Xi/Not/2018)”. Dalam judul karya ilmiah ini, terdapat beberapa istilah yang harus dijelaskan agar tidak terjadi kekeliruan dalam memahami istilah-istilah yang terdapat pada objek penelitian. Istilah-istilah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian Pengalihan

Perjanjian merupakan kesepakatan kedua belah pihak yang memberikan akibat hukum. Pengalihan berasal dari kata dasar alih. Yang berarti pengalihan adalah proses, cara, perbuatan mengalihkan sesuatu.

Perjanjian pengalihan merupakan suatu kesepakatan kedua belah pihak atas ikatan perjanjian beralihnya suatu objek dari satu tempat ketempat lain. Pengalihan adalah proses, perbuatan, cara mengalihkan, pemindahan, pergantian, penukaran, dan pengubahan.

2. Kepemilikan Tanah

Status kepemilikan tanah menjadi suatu bukti tertulis yang mendapatkan pengakuan hukum. Keseluruhan hak atas tanah dibukukan dalam bentuk Sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tanah yang besertifikat ini bukan hanya statusnya yang memiliki kepastian hukum, namun juga memiliki daya jual yang tinggi dibandingkan tanah-tanah yang statusnya masih tidak jelas.

Beberapa status kepemilikan tanah yaitu antara lain: Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU), Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMRS), dan Hak Pakai.

3. Akad *Rahn*

Rahn artinya tetap, kekal dan jaminan. Menurut beberapa Mazhab, *Rahn* berarti perjanjian penyerahan harta oleh pemiliknya dijadikan jaminan hutang yang nantinya dapat dijadikan sebagai pembayar hak piutang tersebut, baik seluruhnya maupun sebagian. Penyerahan jaminan tersebut tidak harus bersifat aktual (berwujud), namun yang terlebih penting penyerahan itu bersifat legal misalnya berupa penyerahan sertifikat atau surat bukti

kepemilikan yang sah suatu harta jaminan. Menurut mazhab Syafi'i dan Hambali harta yang dijadikan jaminan tersebut tidak termasuk manfaatnya.¹⁰

Secara garis besar *rahn* memberikan suatu barang untuk ditahan atau dijadikan sebagai jaminan atau pegangan manakala salah satu peminjam tidak dapat mengembalikan pinjamannya sesuai dengan waktu yang disepakati dan juga sebagai pengikat kepercayaan di antara keduanya, agar si pemberi pinjaman tidak ragu atas pengembalian barang yang dipinjamnya.¹¹

Syeikh al-Bassam sebagai ulama *muta'akhirin* mendefinisikan *rahn* dengan jaminan utang dengan barang yang memungkinkan pelunasan uang dengan barang tersebut atau dari nilai barang tersebut, apabila yang berhutang tidak mampu melunasinya.

4. Akta Notaris

Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian yang lain selama ketidakterdapatannya tidak dapat dibuktikan. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya.¹²

E. Kajian Pustaka

Kajian pustaka merupakan kegiatan yang bertujuan untuk mengumpulkan data dan informasi ilmiah, berupa teori-teori, metode atau pendekatan yang pernah berkembang dan telah di dokumentasikan dalam bentuk skripsi, jurnal, buku, naskah, catatan, rekaman sejarah, dan dokumen-dokumen.

Kajian pustaka urgen untuk memetakan dan *recheck* terhadap penelitian sebelumnya untuk memastikan orisinalitas dan objektifitas penelitian ini. Berikut ini penulis paparkan kesamaan dan perbedaan penelitian yang penulis

¹⁰Abdul Aziz Dahkan, Ensiklopedi Hukum Islam, jilid 5, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hlm. 1480.

¹¹Adrian Sutedi..., hlm. 16.

¹²Markus Gunawan, *KUH Kenotariatan Himpunan Peraturan Tentang Kenotariatan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 536.

lakukandengan judul “*Analisis Perjanjian Pengalihan Kepemilikan Tanah Dalam Perspektif Akad Rahn (Studi Terhadap Akta Notaris Nomor 96/W/IS/XI/NOT/2018)*”, dengan penelitian lainnya yang dapat penulis tegaskan perbedaannya sehingga hasil karya tulis ini nantinya dapat penulis buktikan sebagai penelitian yang menjunjung *academic honesty* sebagai syarat kelulusan dan pencapaian sarjana.

Adapun skripsi yang ditulis oleh Venti Oktamelya yang merupakan mahasiswi Universitas Negeri Raden Intan Lampung tentang “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Pengalihan Gadai Tanpa Sepengetahuan Rahin (Studi pada Desa Negri Ratu Kecamatan Pesisir Utara Kabupaten Pesisir Barat)*.”¹³ Hasil dari penelitian itu menunjukkan bahwa, praktik gadai yang dilakukan pada Desa Negeri Ratu sudah sesuai dengan rukun namaun syarat gadai belum semua terpenuhi. Adapun mengenai praktik pengalihan gadai tanpa sepengetahuan *rahin* adalah tidak dibenarkan dalam hukum Islam karena pada dasarnya *murtahin* hanya menahan barang gadai dan tidak dibenarkan mengalihkan objek jaminan gadai tanpa mendapat izin dari penggadai (*rahin*). Barang gadai adalah untuk memberi jaminan kepada pemegang gadai (*murtahin*), sebagai jaminan bahwa *rahin* akan mengembalikan uang pinjamannya kepada pihak *murtahin* dan setelah utang dibayar *rahin* akan mendapatkan kembali barang jaminan itu.

Penelitian ini lebih memfokuskan pada masalah dimana belum memenuhi syarat gadai sepenuhnya, dan pihak pemegang gadai (*murtahin*) melakukan pengalihan objek tanpa sepengetahuan atau tanpa mendapat izin dari penggadai (*rahin*). Berbeda dengan penulis yang lebih memfokuskan pada pengalihan objek gadai yang dilakukan oleh *rahin* kepada *murtahin*, dimana pihak *rahin* langsung menjanjikan pengalihkan kepemilikan tanah (barang gadai) kepada *murtahin* dengan meningkatkan perjanjian di Notaris. Hal ini

¹³Dikutip dari Jurnal: Venti Oktamelya, “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Pengalihan Gadai Tanpa Sepengetahuan Rahin (Studi pada Desa Negri Ratu Kecamatan Pesisir Utara Kabupaten Pesisir Barat)*.” Skripsi, (Lampung: Universitas Raden Intan, 2017).

menjadi bukti yang kuat atau *autentik*. Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian yang penulis kaji adalah berupa pengalihan barang gadai (*marhun*).

Kedua, skripsi yang ditulis oleh Ibrahim yaitu mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry pada tahun 2015 tentang “*Mekanisme Pertanggung Jawaban Terhadap Objek Gadai Oleh Pegadaian Syariah Ditinjau Menurut Fiqh Muamalah (Studi Kasus Pada PT. Pegadaian Syariah Kabupaten Aceh Besar Cabang Keutapang)*”¹⁴ Hasil dari penelitian ini, diketahui bahwa pertanggung jawaban terhadap objek gadai yang memerlukan pemeliharaan mengalami kerusakan ataupun hilang semua kerugian itu ditanggung oleh pihak Perum Pegadaian Syariah Kabupaten Aceh Besar Cabang Keutapang atas dasar kebijakan perusahaan.

Ketiga, skripsi ditulis oleh Zul Iqram yaitu mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry pada Tahun 2018 tentang “*Perspektif Hukum Islam Terhadap Akad Gadai Lahan Sawah Tanpa Kadaluarsa (Kajian Terhadap Praktik Masyarakat Kemukiman Sangkalan Kec.Susoh Kabupaten Aceh Besar Daya)*.”¹⁵ Hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa, *pertama* praktik akad gadai lahan sawah dalam masyarakat kemukiman Sangkalan Kecamatan Susoh Kabupaten Aceh Barat Daya merupakan praktik Gadai lahan sawah tanpa masa jatuh tempo, *kedua* dampak gadai tidak adaya masa jatuh tempo menyebabkan tidak ada kepastian waktu pembayaran yang dilakukan oleh *rahin* untuk melunasi utangnya dan yang *ketiga* menurut hukum islam praktik gadai tanpa batas waktu atau masa jatuh

¹⁴Ibrahim, “*Penralihan Hak Milik Atas Tanah Terlantar dan Pemilikannya Menurut Konsep Ihya Al-Mawat dan Hukum Positif (Studi Terhadap Daluwarsa Tanah Garapan di Kecamatan Kuta Cot Glie Aceh Besar)*” Skripsi, (Banda Aceh, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2015).

¹⁵Zul Iqram, “*Perspektif Hukum Islam Terhadap Akad Gadai Lahan Sawah Tanpa Kadaluarsa (Kajian Terhadap Praktik Masyarakat Kemukiman Sangkalan Kec.Susoh Kabupaten Aceh Besar Daya)*” Skripsi, (Banda Aceh: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2018).

tempo adalah batal secara syarat, dikarenakan tidak memenuhi syarat dalam *ijab* dan *qabul* yaitu harus adanya kejelasan masa pembayaran oleh *rahin*.

Penelitian ini lebih memfokuskan pada masalah yang merupakan praktik Gadai lahan sawah tidak adanya masa jatuh tempo pembayaran yang berdampak gadai menyebabkan tidak ada kepastian waktu pembayaran yang dilakukan oleh *rahin* untuk melunasi utangnya. Berbeda dengan penulis yang lebih memfokuskan pada adanya masa jatuh tempo pembayaran utang, namun pihak *rahin* tidak mampu melunasi utangnya dan membuat perjanjian pengalihan kepemilikan tanah (*marhun*) kepada pihak *murtahin*. Persamaannya adalah pada objek barang baranggadai yaitu lahan/tanah sawah.

Keempat, jurnal yang ditulis oleh Ahmad Affan Ghafar yaitu mahasiswi Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro pada tahun 2019 tentang “Pemanfaatan Barang Gadai Dalam Perjanjian Hutang dibawah Tangan.”¹⁶ Hasil dari penelitian, ini adalah bahwa pihak yang berhak memanfaatkan barang gadai (*marhun*) adalah peminjam hutang (*rahin*), sedangkan yang memberi hutang (*murtahin*) tidak berhak untuk memanfaatkan barang gadai, kecuali seizin oleh pemilik barang (*rahin*).

Penelitian ini lebih memfokuskan pada permasalahan pemanfaatan barang gadai yang dilakukan oleh pemberi utang (*murtahin*) penelitian di Desa Mundu, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes. Yang mana tradisi gadai dalam pemanfaatan barang dalam perjanjian hutang dibawah tangan tersebut sering terjadi di lingkungan masyarakat. Berbeda dengan penulis yang lebih memfokuskan penelitian tentang pihak *rahin* langsung menjanjikan perjanjian pengalihan kepemilikan tanah (*marhun*), jika *rahin* tidak mampu melunasi utangnya dalam jangka waktu yang *rahin* tentukan sendiri. Perbedaan penelitian

¹⁶Yayang Setiana, “Pengalihan Hak Pakai Atas Tanah PT. KAI Ditinjau Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 (Studi Kasus di Kecamatan Padang Tiji)” Skripsi, (Banda Aceh: Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2018).

ini dengan skripsi penelitian yang penulis kaji adalah, tidak memanfaatkan barang jaminan gadai hanya saja pihak *rahin* mengalihkan kepemilikannya.

Selanjutnya *Kelima*, jurnal yang ditulis oleh Imamil Muttaqin yang merupakan mahasiswa Universitas Muhammadiyah Surakarta, yang memiliki judul tentang “*Perspektif Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Gadai Sawah Dalam Masyarakat Desa Dadapayam Kecamatan Suruh Kabupaten Semarang.*”¹⁷ Hasil dari penelitian ini ialah menunjukkan, dalam praktek pelaksanaan transaksi gadai sawah yang ada di Desa Dadapayam Kecamatan Suruh Kabupaten Semarang secara keseluruhan belum sesuai dengan aturan-aturan ajaran Islam. Disebabkan adanya akad baru yang muncul dalam akad gadai sehingga menyatu dalam satu akad. Hal ini tidak dibolehkan berdasarkan hadits nabi. Masalah lain juga muncul pada prinsip utama gadai yang seharusnya barang gadai hanya sebagai jaminan, tetapi disalahartikan dengan memanfaatkan serta memperoleh hasilnya.

Penelitian ini lebih memfokuskan pada barang jaminan yang dimanfaatkan dan diperoleh hasilnya oleh pihak *murtahin*. Sedangkan penulis membahas tentang pengalihan kepemilikan barang gadai yang dialihkan oleh pihak *rahin* kepada pihak *murtahin*, ketika *rahin* tidak mampu melunasi utangnya. Persamaannya adalah sama-sama tidak memenuhi prinsip gadai yakni barang gadai sebagai bentuk barang jaminan.

Selanjutnya *Keenam*, Skripsi yang ditulis oleh Wandu yang merupakan mahasiswa Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, yang memiliki judul tentang “*Kedudukan Hukum Ganti Rugi Dalam Pemanfaatan Tanah Sawah Sebagai Objek Gadai Menurut Hukum Islam (Studi Kasus di Gampong Mutiara Kecamatan Sawang Kabupaten Aceh Selatan)*”¹⁸ Hasil penelitian ini

¹⁷Dikutip dari Jurnal: Imamil Muttaqin, “*Perspektif Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Gadai Sawah Dalam Masyarakat Desa Dadapayam Kecamatan Suruh Kabupaten Semarang.*” Skripsi, (Surakarta: Universitas Muhammadiyah, 2015).

¹⁸Dikutip dari Jurnal: Wandu “*Kedudukan Hukum Ganti Rugi Dalam Pemanfaatan Tanah Sawah Sebagai Objek Gadai Menurut Hukum Islam (Studi Kasus di Gampong Mutiara*

adalah bahwa praktik gadai dan pembayaran ganti rugi yang dilakukan di Gampong Mutiara Kecamatan Sawang adalah haram karena tidak sesuai dengan hukum Islam karena Jumhur Ulama berpendapat bahwa *murtahin* tidak boleh mengambil manfaat atas tanah yang digadaikan oleh *rahin*, dan *rahin* tidak memiliki kewajiban untuk membayar ganti rugi terhadap tanaman *murtahin* yang tumbuh diatas tanahnya.

Penelitian ini memfokuskan tentang pengambilan manfaat dari pihak *murtahin* terhadap barang yang digadaikan oleh *rahin*, serta masalah pergantian kerugiannya. Sedangkan penelitian penulis lebih memfokuskan pada pengalihan kepemilikan barang gadai (*marhun*) yang langsung dijanjikan oleh pihak *rahin* sendiri, perjanjian tersebut diikatkan dalam perjanjian akta notaris jika *rahin* tidak mampu melunasi utangnya. Serta persamaan skripsi ini dengan penelitian ini adalah sama-sama meneliti tentang akad *rahn* atau gadai.

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian merupakan rangkaian ilmiah dalam rangka pemecahan suatu permasalahan. Fungsi penelitian ini adalah mencari penjelasan dan jawaban terhadap permasalahan serta memberikan alternatif bagi kemungkinan yang dapat digunakan untuk pemecahan masalah. Penjelasan dan jawaban terhadap permasalahan tersebut dapat bersifat abstrak dan umum sebagaimana halnya dalam penelitian dasar dan dapat pula sangat konkrit dan spesifik seperti biasanya ditemukan pada penelitian terapan.¹⁹ Dalam penulisan sebuah karya ilmiah sangat dipengaruhi oleh metode penelitian yang digunakan untuk

Kecamatan Sawang Kabupaten Aceh Selatan.” Skripsi, (Banda Aceh, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2017).

¹⁹Surharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis, Edisi Revisi*, (Jakarta: PT.Rineka Cipta,2006), hlm.25.

memperoleh data yang lengkap, objektif dan tepat dari objek penelitian yang akan diteliti.²⁰

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah pendekatan kualitatif yang menekankan pada pembangunan naratif atau deskripsi tekstual atas fenomena yang diteliti.²¹ Dalam hal ini penulis akan mendeskripsikan tentang analisis perjanjian pengalihan kepemilikan tanah antara pihak *rahin* dan pihak *murtahin* dalam perjanjian gadai dalam perspektif akad *rahn* (studi terhadap akta notaris Nomor 96/W/IS/XI/Not/2018).

2. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode kualitatif dengan jenis penelitian analisis deskriptif kualitatif yaitu dengan menggambarkan keadaan dari objek yang diteliti di lapangan (*field research*), kemudian terhadap permasalahan yang timbul akan ditinjau dan kemudian di analisis secara mendalam dengan didasarkan kepada teori-teori kepustakaan (*library research*). Penelitian ini bertujuan untuk menelaah dan memahami secara sistematis, faktual dan akurat berdasarkan fakta, serta sikap, pandangan, perasaan, dan perilaku individu atau sekelompok orang dan menjelaskan suatu sosial yang terjadi di kehidupan sekitarnya. Dalam hal ini penulis akan mendeskripsikan tentang analisis perjanjian pengalihan kepemilikan tanah antara *rahin* dan *murtahin* dalam perjanjian gadai dalam perspektif akad *rahn* yang dicantumkan pada akta notaris.

²⁰Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi (Teori dan Aplikasi)*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), hlm.121.

²¹Seta Basri, *Pendekatan Penelitian, Metode Penelitian, dan Teknik-teknik Desain Penelitian*, <https://setabasri01.blogspot.com>. 6:14. 09 Mei 2020.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian yaitu dengan cara memperoleh data secara langsung mengenai informasi dari sebuah perjanjian Akta Notaris PPAT, narasumber yang menjadi objek penelitian, perpustakaan, dan juga sumber data dari internet yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, pengumpulan data yang berhubungan dengan objek kajiannya menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*).

a. Penelitian Kepustakaan (*library research*)

Library research adalah sebuah penelitian dengan data bersumber dari pustaka, baik berupa buku-buku, kamus, majalah, artikel, jurnal, surat kabar, dan lain sebagainya yang dianggap relevan dengan objek kajian. Penelitian pustaka (*library research*) ini tidak hanya sekedar membaca dan mencatat literatur atau buku-buku, akan tetapi juga merupakan serangkaian kegiatan yang berkaitan dengan metode pengumpulan data pustaka.²²

b. Penelitian Lapangan (*field research*)

Field research merupakan suatu pengumpulan data yang diperoleh dari objek pembahasan di lapangan, yang dilakukan dengan cara meneliti dan wawancara dengan mengajukan beberapa pertanyaan secara lisan dan tulisan kepada pihak penggadai/*murtahin* dan pihak penerima gadai/*rahin*. Kemudian untuk mendapatkan informasi dan data yang berhubungan dengan objek penelitian tersebut, maka

²²Mestika Zed, *Metodologi Penelitian Kepustakaan*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2004), hlm. 3.

penulis menggunakan beberapa cara dalam mengumpulkan data, yaitu dengan cara wawancara dan telaah kepustakaan.

2) Wawancara

Wawancara atau *interview* adalah sebuah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden atau orang yang diwawancarai.²³ Berdasarkan penelitian tersebut yang menjadi sumber wawancara dalam penelitian ini adalah:

Penerima Gadai : Ibu Zuriana

Penggadai : Ibu Rina Shari

3) Dokumen

Dokumen merupakan suatu catatan peristiwa yang berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.²⁴ Dokumentasi dalam penelitian ini yang menjadi data primernya adalah kontrak perjanjian yang dibuat oleh pihak penggadai dan penerima gadai yang dilegalisasi oleh Notaris dalam bentuk akta Notaris dengan Nomor 96/W/Is/Xi/Not/2018.

5. Objektivitas dan Validasi Data

Adapun yang diperlukan dalam kelengkapan data penelitian untuk wawancara yaitu, penulis memilih 2 pihak yaitu pihak penggadai/*rahin* dan penerima gadai/*murtahin*, dan wawancara terhadap beberapa Pihak Masyarakat dan Perangkat Desa yang memiliki sejumlah informasi yang terkait dengan penelitian yang penulis lakukan. Serta dokumen sebuah surat perjanjian sah yaitu Akta Notaris PPAT.

²³Muhammad Nazir, *Metodologi Penelitian*, (Bandung: Ghalia Indonesia, 1999), hlm. 243.

²⁴Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2010). Hlm, 82.

6. Teknik Analisis Data

Setelah penulis mendapatkan data yang diperlukan, maka data tersebut penulis analisis dengan metode deskriptif analisis, yaitu: “metode penelitian yang bertujuan menggambarkan secara objektif dan kritis dalam rangka memberikan yang dihadapi sekarang.”

Selanjutnya data data yang dikumpulkan dan hasil wawancara yang peneliti peroleh akan diolah dan diseleksi untuk disajikan dan dijabarkan dengan kata-kata yang lebih baik, selanjutnya akan diambil pokok pikiran yang berhubungan dengan penulis skripsi ini.

Disamping itu data yang didapatkan disusun serta dibuat penafsiran terhadap hubungan antara fenomena yang terjadi sehingga dapat ditarik kesimpulan-kesimpulan yang berguna, serta saran-saran untuk kebijakan selanjutnya.

7. Pedoman Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini penulis berpedoman kepada Buku *Pedoman Penulisan Skripsi* Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Edisi Revisi 2019, serta *Pedoman Transliterasi Arab-Latin* Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia No. 158 Tahun 1987 – No.0543 b/u/1987. Sedangkan terjemahan ayat Al-Qur’an penulis kutip dari kitab Al-Qur’an dan terjemahannya yang diterbitkan oleh Kementrian Agama Republik Indonesia Tahun 2009.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan dalam pembahasan karya ilmiah ini, maka penulis menyusun sistematika pembahasannya dalam empat bab yaitu:

Bab satu merupakan bagian dari pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab dua bagian dari berisi pembahasan teoritis mengenai Pengertian Akad *Rahn* dan Dasar Hukumnya, Rukun dan Syarat dalam Gadai (*Rahn*), Unsur Riba dalam Pemanfaatan Barang Gadai, Hak dan Kewajiban *Rahn*, Hak dan Kewajiban *Murtahin*, Berakhirnya Akad *Rahn* (Gadai).

Bab tiga merupakan bagian dari pembahasan tentang hasil penelitian yang mencakup tentang deskripsi perjanjian pengalihan kepemilikan tanah dalam perjanjian gadai berdasarkan Akta Notaris Nomor 96/w/is/xi/not/2018, Diktum perjanjian pengalihan kepemilikan tanah dalam akad *rahn* pada pihak pemberi pinjaman, kemudian implementasi diktum perjanjian pengalihan kepemilikan tanah dalam akad gadai dan yang terakhir membahas tentang perspektif hukum islam terhadap perjanjian pengalihan tanah jaminan utang piutang.

Bab empat merupakan bagian dari bab penutup dari keseluruhan pembahasan karya ilmiah ini yang berisi kesimpulan dan saran-saran yang dianggap perlu.

BAB DUA

KONSEP GADAI DALAM PENGALIHAN KEPEMILIKAN TANAH

A. Pengertian dan Dasar Hukum Gadai

Transaksi gadai dalam *Fiqh* Islam disebut *Ar-Rahn*. Menurut bahasa kata *Ar-Rahn* berarti *Atsubuutu wa Dawamu* yaitu tetap dan kekal, atau *al-Habsu wa Luzumu* artinya pengekangan dan keharusan dan juga bisa berarti jaminan.²⁵ Sedangkan menurut *syara'* apabila seseorang ingin berutang kepada orang lain, ia menjadikan barang miliknya baik berupa barang tak bergerak atau barang berupa ternah berada di bawah kekuasaan (pemberi pinjaman) sampai ia melunasi utangnya.²⁶

Rahn dalam hukum Islam dilakukan dengan prinsip *tabbaru'* atau tolong menolong dan tidak untuk mencari keuntungan. Tetapi berbeda dengan halnya gadai dalam hukum perdata, disamping prinsip tolong menolong juga menarik keuntungan melalui sistem bunga atau sewa modal di muka.²⁷ Tujuan gadai adalah untuk melunasi utang yang dipinjam oleh kreditur, dan menjaga harta kekayaan demi keamanan dari unsur penipuan.

Menurut Ulama Syafi'iyah akad *Rahn* merupakan menjadikan barang sebagai jaminan utang yang dimana barang itu digunakan untuk membayar utang tersebut, apabila pihak yang berutang tidak bisa membayar utang tersebut maka barang jaminan itu sebagai jaminan utang. Tetapi tidak untuk mengambil kemanfaatan karena kemanfaatan sifatnya habis dan rusak, oleh karena itu tidak bisa dijadikan sebagai jaminan. Menurut ulama Hanabilah akad *rahn* merupakan harta yang dijadikan sebagai *watsiiqah* utang yang ketika pihak yang menanggung utang tidak bisa melunasinya, maka utang tersebut dibayar dengan menggunakan harga hasil penjualan harta yang dijadikan *watsiiqah* tersebut.

²⁵Wahbah Al-Juhaili, *al-Fiqh al-Islami Wa adilatuhu* (Damaskus: Dar al-Fiqr al-Mua'sshim,2005), Jilid VI, cet. ke-8, hlm. 4207

²⁶Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* 12 (Cet. I; Bandung: PT. Al-Ma'rif, 1987), hlm. 150

²⁷Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syariah* (Bandung: Alfabeta, 2011), hlm. 18

Menurut ulama Malikiyyah adalah sesuatu yang berbentuk harta dan memiliki nilai yang diambil dari pemiliknya untuk dijadikan jaminan utang yang keberadaannya sudah mengikat.

Menurut para ahli A.A. Basyir, *rahn* adalah perjanjian menahan sesuatu barang sebagai tanggungan utang, atau menjadikan sesuatu barang bernilai menurut pandangan *syara'* sebagai tanggungan *marhun bih*, sehingga dengan adanya tanggungan utang itu seluruh atau sebagian utang dapat diterima.²⁸

Sedangkan menurut Nasrun Haroen, dikutip dalam bukunya, *rahn* adalah menjadikan suatu (barang) sebagai jaminan terhadap hak (piutang) yang mungkin dijadikan sebagai pembayaran hak (piutang) itu, baik keseluruhannya ataupun sebagiannya.²⁹

Dalam Pasal 1150 KUHPerdara pengertian dari gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang kreditur atas suatu barang bergerak yang bertubuh maupun tidak bertubuh yang diberikan kepadanya oleh debitur atau orang lain atas namanya untuk menjamin suatu utang, dan yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mendapatkan perlunasan dari barang tersebut lebih dahulu daripada kreditur-kreditur lainnya terkecuali biaya-biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara benda itu, biaya-biaya mana yang harus didahulukan.³⁰

Gadai dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* (tambahan), sedangkan perjanjian pokoknya adalah perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan barang. Apabila debitur tidak mampu melunasi utang dengan tepat waktu yang telah disepakati, barang jaminan tersebut dapat dilakukan pelelangan untuk melunasi utangnya.

²⁸A.A. Basyir, *Hukum Islam Tentang Riba dan Utang Piutang Gadai*, (Bandung: Al-Ma'arif, 1983) hlm. 50.

²⁹Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: CV. Haji Masagung, 1998), hlm. 163.

³⁰Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2011), hlm. 14.

Dari definisi yang dijelaskan diatas, dapat disimpulkan bahwa gadai adalah menjadikan barang berharga sebagai jaminan utang. Dengan begitu jaminan tersebut berkaitan dengan utang piutang dan timbul dari itu. Sebenarnya pemberian utang itu merupakan suatu tindakan kebajikan tolong menolong terhadap orang yang sedang membutuhkan atau tidak mempunyai uang kontan. Namun untuk ketenangan hati, pemberi utang meminta suatu jaminan, bahwa uang itu akan dibayar oleh yang berutang. Artinya pemilik uang boleh meminta jaminan dalam bentuk barang berharga kepada pengutang.

Dasar hukum gadai dapat dilihat pada peraturan perundang-undangan sebagai berikut.³¹

1. Pasal 1150 KUHPdt sampai dengan Pasal 1160 buku II KUHPdt.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 1969 tentang Perusahaan Jawatan Pegadaian.
3. Peraturan Nomor 10 Tahun 1970 tentang Perubahan Peraturan
4. Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2000 tentang Perusahaan Umum (Perum) Pegadaian.

Hukum gadai adalah boleh seperti halnya jual beli. Karena setiap yang boleh diperjualbelikan, boleh digadaikan kecuali hal-hal yang dikecualikan yang akan dijelaskan.³² Barang gadai (*marhun*) berfungsi sebagai jaminan utang dalam bentuk *rahn*. Hukum meminta jaminan itu adalah mubah berdasarkan petunjuk Allah dalam Al-Quran, Hadits, dan Ijma' yang berbunyi sebagai berikut:

1. Al-Qur'an

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ ۖ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ
الَّذِي أَوْثَمِنَ أَمَانَتَهُ

³¹Diakses dari : <https://student-activity.binus.ac.id/himslaw/2019/10/perspektif-gadai-dalam-hukum-perdata/>. 4 Mei 2020

³²Syaikh Abdurrahman Al-Juzairi, Fikih Empat Madzhab – Jilid III, hlm. 534.

Artinya: “Apabila kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai), sedangkan kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang), akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah tuhanmu.”³³ (QS. Al-Baqarah:283).

Ayat diatas bermakna bahwa Allah SWT memerintahkan orang yang melakukan transaksi utang piutang dengan orang lain, sedangkan diantaranya tidak ada saksi lain, maka hendaklah ia memberikan barang jaminan (gadai) atas utang tersebut agar merasa tenang dalam memberikan uang tersebut. *Murtahin* memiliki kewajiban untuk menjaga barang jaminan sedangkan pihak pengutang harus mengembalikan uang tersebut dengan tepat waktu, agar bisa menebus kembali barang jaminan tersebut.

Para ulama *Fiqh* sepakat menyatakan bahwa *rahn* boleh dilakukan dalam perjalanan dan dalam keadaan hadir ditempat, asal barang jaminan itu bisa langsung dipegang atau dikuasai secara hukum oleh pemberi piutang. Maksudnya, tidak semua barang jaminan dapat dipegang atau dikuasai oleh pemberi piutang secara langsung, misalnya seperti barang jaminan itu berupa tanah, maka yang dikuasai itu adalah surat jaminan tanah atau sertifikat tanah tersebut.³⁴

2. Hadits

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ وَرَ هُنَّهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ .

Artinya: “Sesungguhnya Rasulullah saw pernah membeli makanan dengan berhutang dari seorang Yahudi, dan Nabi menggadaikan sebuah baju besi kepadanya.”³⁵

³³Dikutip: QS. Al-Baqarah (2):283.

³⁴Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 253.

³⁵Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Edisi Revisi*, (Jakarta: CV. Gaung Persada, 2006) hlm. 147

Para ulama telah sepakat bahwa gadai itu dibolehkan, dan mereka tidak pernah mempertentangkan kebolehnya. Demikian pula dengan landasan hukumnya. Berdasarkan hadits di atas, peristiwa Rasulullah *me-rahn-kan* (menggadaikan) baju besi itu adalah kasus *rahn* pertama dalam Islam dan dilakukan sendiri oleh Rasulullah. Kisah yang sama juga diriwayatkan oleh Ahmad Ibn Hanbal, al-Bukhari, al-Nasa'i dan Ibn Majah dari Anas Ibn Malik. Dalam riwayat Abu Hurairah dikatakan bahwa Rasulullah bersabda:³⁶

لَا يَغْلُقُ الرَّهْنُ مِنْ صَاحِبِهِ الَّذِي رَهْنَهُ , لَهُ غَنْمُهُ وَعَلَيْهِ غُرْمُهُ .

Artinya: “Pemilik harta yang diagunkan jangan dilarang memanfaatkan hartanya itu, karena segala hasil barang itu menjadi milik (pemiliknya) dan segala kerugian barang itu menjadi tanggung jawab pemiliknya.” (HR. Imam asy-Syafi'i dan ad-Daruquthni).

Allah mensyariatkan *rahn* (gadai) untuk kemashlahatan masyarakat, saling memberikan pertolongan diantara manusia, karena termasuk tolong-menolong dalam kebaikan dan takwa. Dalam ayat sudah dijelaskan, bahwa apabila hendak melakukan suatu tindakan bermuamalah ataupun suatu transaksi utang-piutang dengan suatu bukti kepercayaan atau penguat, yaitu dengan menyerahkan sesuatu berupa benda atau barang yang berharga sebagai jaminan yang dapat dipegang. Hal ini dipandang perlu untuk menjaga agar kedua belah pihak yang melakukan perjanjian gadai itu timbul rasa saling mempercayai antara satu sama lainnya.³⁷

Berdasarkan ayat, para ulama *fiqh* sepakat mengatakan bahwa akad *rahn* itu dibolehkan, karena kemaslahatan yang terkandung di dalamnya merupakan rangka hubungan antar sesama manusia yang saling

³⁶Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 253-254.

³⁷Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016) hlm. 254.

membutuhkan satu sama lain, dan juga mengandung unsur *tabarru'* (tolong menolong).

3. Ijma'

Ar-Rahn hukumnya *jaa'iz* (boleh) tidak wajib. Para Ulama sepakat membolehkan akad *rahn*. Karena *Ar-Rahn* adalah jaminan utang, oleh karena itu tidak wajib.³⁸ Kebolehan dari kesepakatan para ulama tentang status gadai, hal ini berdasarkan kepada kisah Nabi Muhammad SAW, yang menggadaikan baju besinya untuk mendapatkan makanan dari seorang Yahudi.

4. Kaidah Fiqh.³⁹

الأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

Artinya: "Pada dasarnya segala bentuk muamalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."

5. Fatwa Dewan Syariah Nasional

Adapun fatwa Dewan Syariah Nasional No. 25/DSN-MUI/III/2002 menyatakan pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan hutang dalam bentuk *rahn* diperbolehkan dengan ketentuan-ketentuan yang diatur.

Ketentuan Umum:

- 1) *Murtahin* (penerima barang) mempunyai hak untuk menahan *marhun* (barang) sampai semua hutang *rahn* (yang menyerahkan barang) dilunasi.
- 2) *Marhun* dan manfaatnya tetap menjadi milik *rahn*. Pada prinsipnya, *marhun* tidak boleh dimanfaatkan oleh *murtahin* kecuali seizin *rahn*, dengan tidak mengurangi nilai *marhun* dan pemanfaatannya itu sekedar pengganti biaya pemeliharaan dan perawatannya.

³⁸Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, Jilid 6, hlm. 110.

³⁹Dewan Syariah Nasional MUI,... hlm. 149-150.

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

Ketentuan Penutup:⁴⁰

- 1) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika tidak terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan oleh Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- 2) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

⁴⁰Dewan Syariah Nasional MUI,...hlm. 150.

B. Rukun dan Syarat dalam Gadai

Dalam melaksanakan suatu perikatan terdapat rukun dan syarat gadai yang harus dipenuhi. Secara bahasa rukun adalah sesuatu pekerjaan yang harus dimulai sebelum melakukan pekerjaan.⁴¹

Menurut madzhab Hanafi, rukun gadai hanya satu yaitu ijab dan kabul. Karena ia adalah hakekat pada akad.⁴² Sementara itu, selain ulama Hanafiyah mengatakan bahwa rukun *rahn* ada empat yaitu *shighat* (Ijab qabul), *'aqid* (pihak yang mengadakan akad), *marhuun* (barang yang digadaikan), dan *marhuun bih* (tanggungan utang yang dijamin dengan barang gadaian).⁴³

Adapun mengenai rukun gadai dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. *Shighat* atau perkataan *Shighat* menurut ulama Hanafiyah adalah ijab dari *rahin* dan qabul dari *murtahin*, seperti akad yang lain. Seperti pihak *rahin* berkata “saya menggadaikan barang ini kepadamu dengan utang saya kepadamu”, atau “barang ini sebagai borg atau gadai untuk utangku kepadamu” atau berbentuk ijab yang sejenis. Lalu pihak *murtahin* berkata “saya terima” atau “saya setuju”, dan lain sebagainya.
2. Adanya pemberi gadai (*rahn*) dan penerima gadai (*murtahin*). Pemberi *rahn* haruslah orang dewasa, berakal, bisa dipercaya, dan memiliki barang yang akan digadaikan. Sedangkan penerima gadai adalah orang, bank, atau lembaga yang dipercaya oleh *rahin* untuk mendapatkan modal dengan jaminan barang gadai.⁴⁴
3. Adanya barang yang digadaikan (*marhun*). Barang yang digadaikan harus ada wujud pada saat dilakukan perjanjian gadai dan barang itu adalah barang milik si pemberi gadai (*rahin*), barang gadaian itu kemudian berada dibawah pengawasan penerima gadai (*murtahin*).

⁴¹Dikutip : <https://id.m.wikipedia.org/wiki/Rukun>, Tanggal 4 April 2020.

⁴²Syaikh Abdurrahman Al-Juzairi, Fikih Empat Madzhab – Jilid III, hlm. 535.

⁴³Wahbah Az-Zuhaili,..hlm. 111.

⁴⁴Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), hlm. 160.

Sedangkan syarat adalah segala sesuatu yang perlu atau harus ada.⁴⁵

Adapun syarat sahnya gadai menurut jumbuh ulama yaitu:

1. Pihak *rahin* dan pihak *murtahin*, keduanya disyaratkan cakap bertindak hukum. kecakapan bertindak hukum ditandai dengan telah *baligh* dan berakal. Oleh karena itu, akad *rahn* tidak sah dilakukan oleh orang gila dan anak kecil yang belum *mumayiz*.⁴⁶
2. *Marhun bih* (utang), disyaratkan *pertama* merupakan hak yang wajib dikembalikan kepada orang yang memberikan utang. *kedua*, utang itu dapat dilunasi dengan *marhun* (barang jaminan) dan *ketiga*, utang itu jelas dan tertentu.
3. *Marhun* (barang jaminan/agunan). Barang jaminan dijadikan sebagai syarat dalam transaksi gadai. Adapun syarat-syarat barang jaminan/agunan yaitu:
 - a. Barang jaminan itu boleh dijual dan nilainya seimbang dengan utang tersebut.
 - b. Barang jaminan itu jelas.
 - c. Harus memiliki manfaat.
 - d. Dapat diperjualbelikan.
 - e. Barang jaminan itu milik sah orang yang berutang dan berada dalam kekuasaannya.
 - f. Barang jaminan itu dapat diserahkan, 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*).⁴⁷

⁴⁵Tri Kurnia Nurhayati, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Perc. Eska Media, 2003) hlm. 762.

⁴⁶Wahbah Az-Zuhaili,.. hlm. 180.

⁴⁷Wahbah Az-Zuhaili,..hlm. 208.

4. Penyerahan barang jaminan, apabila barang jaminan telah diterima *murtahin*, kemudian utang juga sudah diterima oleh *rahin*, maka akad gadai bersifat mengikat kedua belah pihak.
5. Syarat yang terkait dengan *Shighat*, ulama Hanafiyah berpendapat dalam akad, gadai tidak boleh dikaitkan oleh syarat tertentu. Karena akad gadai sama dengan jual beli. Apabila akad itu dibarengi dengan syarat tertentu maka syaratnya batal sedangkan pada akadnya sah. Misalnya, orang yang berutang mensyaratkan apabila tenggang waktu utang telah habis dan utang belum dibayar, maka jaminan itu diperpanjang satu bulan. Sementara, Juhur Ulama mengatakan bahwa apabila syarat itu ialah syarat yang mendukung kelancaran akad itu, maka syarat itu dibolehkan, tetapi apabila syarat itu bertentangan dengan tabiat akad gadai, maka syaratnya batal.⁴⁸ Kedua syarat dalam contoh kasus diatas yaitu perpanjangan *ar-rahn* satu bulan dan agunan boleh dimanfaatkan, termasyj syarat yang tidak sesuai dengan tabiat *ar-rahn*, karena syarat itu dinyatakan batal. Syarat yang dibolehkan itu misalnya, untuk sahnya pihak pemberi utang minta agar akad itu disaksikan oleh dua orang saksi. Sedangkan syarat yang batal, misalnya disyaratkan bahwa agunan itu tidak boleh dijual ketika *rahn* jatuh tempo, dan orang yang berutang tidak mampu membayarnya.

Disamping syarat-syarat di atas, para ulama *Fiqh* sepakat menyatakan bahwa *rahn* itu baru dianggap sempurna apabila barang yang digadaikannya itu secara hukum sudah berada di tangan *murtahin*, dan uang yang dibutuhkan telah diterima oleh *rahin*. Apabila barang jaminan itu berupa benda tidak bergerak, seperti tanah, yang diberikan itu adalah berupa surat jaminan tanah yang dipegang oleh *murtahin*. Syarat yang terakhir (kesempurnaan *rahn*) oleh para ulama disebut sebagai *qabdh al-marhun* (barang jaminan dikuasai secara hukum

⁴⁸Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: PT Kharisma Putra Utama, 2010), hlm. 267.

oleh *murtahin*). Syarat ini menjadi penting, dalam Q.S Al-Baqarah: 283, Allah menyatakan, “*fa rihanun maqbudhah*” (barang jaminan itu dipegang atau dikuasai [secara hukum]). Apabila barang jaminan itu telah dikuasai oleh *murtahin*, maka akad *rahn* bersifat mengikat bagi kedua belah pihak. Oleh sebab itu, terkait barang jaminan, sehingga apabila utang tidak dapat dilunasi, barang jaminan dapat dijual dan uang itu dibayar. Apabila dalam penjualan jaminan itu ada kelebihan uang, maka wajib dikembalikan kepada pemiliknya/*rahin*.⁴⁹

C. Unsur Riba dalam Pemanfaatan Barang Gadai

Pada hakikatnya akad *rahn* merupakan akad *tabbaru'* yakni tolong menolong. Dimana akad *tabbaru'* ini yang dilaksanakan tanpa ada imbalan dan tujuannya, hanya sekedar tolong menolong. Oleh karena itu *murtahin* tidak menerima suatu tambahan apa pun dari *rahin*. Hanya saja suatu barang jaminan itu diberikan untuk meringankan kekhawatiran oleh pihak peminjam mengenai pinjaman yang diberikan kepada *rahin*.

Barang jaminan gadai (*rahn*) tidak boleh diambil manfaatnya oleh pemiliknya maupun penerima gadai. Hal ini dikarenakan status barang tersebut hanya sebatas jaminan utang dan sebagai amanat bagi penerimanya dan tidak dianjurkan mengambil manfaatnya. Apabila telah mendapatkan izin dari masing-masing pihak bersangkutan, dari sisinya *murtahin* hanya berhak menahan barang jaminan gadai, tetapi tidak berhak memanfaatkan barang tersebut.

Sebagian ulama Hanafiah, ulama Malikiyah dan ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa apabila pemilik barang mengizinkannya, pemegang barang jaminan tidak boleh memanfaatkan barang jaminan itu. Apabila barang jaminan itu dimanfaatkan atau dijual maka hasil pemanfaatan tersebut merupakan riba yang dilarang syara' sekalipun diizinkan oleh *rahin*. Karena orang yang

⁴⁹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 255.

menggadaikan barang tersebut masih mempunyai hak atas terhadap barang yang digadaikannya.⁵⁰

Menurut Sayid Sabiq dalam fiqh sunnah, mendefinisikan akad *rahn* adalah akad yang tujuannya untuk menjamin kepercayaan dan jaminan utang.

Dan bukan untuk dikembangkan atau diambil keuntungan. Jika seperti itu aturannya, maka tidak halal bagi *murtahin* untuk memanfaatkan barang yang digadaikan, meskipun diizinkan oleh *rahin*. Karena berarti utang yang memberikan adanya keuntungan. Dan semua utang yang memberikan keuntungan, statusnya adalah riba.

Hukum Islam telah menetapkan bahwa pemanfaatan barang gadai adalah pihak *rahin*, bukan oleh pihak *murtahin*. Akad gadai hanya berkedudukan sebagai jaminan. Oleh karena itu Ulama sepakat bahwa hak milik suatu manfaat atas suatu benda yang dijadikan jaminan berada dipihak *rahin*, dan *murtahin* tidak bisa mengambil manfaat barang gadai sebagaimana hadist Nabi Muhammad SAW yang berbunyi:⁵¹

Artinya:“Gadaian tidak bisa diambil alih dari pemiliknya yang telah menggadaikannya. Keuntungan adalah miliknya dan kerugiannya adalah tanggungannya.”

Dari Hadits diatas, dapat disimpulkan bahwa barang yang dijadikan jaminan, pemanfaatannya tetap milik pemiliknya, bukan milik *murtahin*. *Murtahin* dapat mengambil manfaat barang gadai jika barang tersebut membutuhkan biaya perawatan dan pemeliharaan, sebatas biaya yang dibutuhkan. Hasil yang diambil dari barang gadaian adalah sekedar atau sebesar ongkos yang dikeluarkan untuk biaya perawatan dan pemeliharaan. Dan tidak boleh lebih atau berlebihan, karena hal tersebut bisa dikategorikan kepada riba.

⁵⁰Nasruddin Yusuf, “Pemanfaatan barang gadai dalam perspektif hukum islam”, diakses dari <https://media.neliti.com/media/publications/240269-pemanfaatan-barang-gadaian-dalam-perspek-5d396e35.pdf>, pada tanggal 24 Januari 2020.

⁵¹Wahbah Zuhaili,... hlm 208

Menurut Imam Ahmad, Ishak, al-Laits, dan al-Hasan, jika barang gadaian berupa kendaraan yang dapat dipergunakan atau binatang ternak yang dapat diambil susunya, maka penerima gadai dapat mengambil manfaat dari kedua benda tersebut disesuaikan dengan biaya pemeliharannya yang dikeluarkan selama kendaraan atau binatang itu ada padanya jika dia dibiayai oleh pemiliknya, maka pemilik uang tetap tidak boleh menggunakan barang gadai tersebut. Mereka berpendapat berdasarkan sabda Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh Bukhari:⁵²

“Dari Abu Hurairah r.a ia berkata: Bahwa Rasulullah SAW bersabda: Barang jaminan itu boleh dinaiki/dikendarai dengan nafkahnya, air susu yang mengalir itu boleh diminum dengan nafkahnya apabila digadaikan, dan atas orang yang mengendarai dan minum wajib memberi nafkah”.
(HR. Bukhari).

Perjanjian pada akad gadai pada dasarnya adalah akad atau transaksi utang piutang, hanya saja dalam gadai ada jaminannya. Menurut Hendi Suhendi, ada tiga hal yang memungkinkan pada gadai mengandung unsur riba yaitu:⁵³

- E. Apabila dalam akad gadai tersebut ditentukan bahwa *rahin* harus memberikan tambahan kepada penerima gadai ketika pembayaran utangnya.
- F. Apabila *rahin* tidak mampu membayar utangnya hingga waktu yang telah ditentukan, kemudian *murtahin* menjual barang gadaian dengan tidak memberikan kelebihan harga barang kepada *rahin*. Padahal utang *rahin* lebih kecil nilainya dari barang tersebut.
- G. Apabila akad gadai ditentukan syarat-syarat, kemudian syarat tersebut dilaksanakan.

D. Hak dan Kewajiban *Rahin*

⁵²Nasruddin Yusuf, “Pemanfaatan barang gadai dalam perspektif hukum islam”,....

⁵³Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*.... hlm 271.

Hak *Rahin*:⁵⁴

1. Pemberi gadai berhak menuntut ganti rugi atau kerusakan dan hilangnya harta benda yang digadaikan, bila hal itu disebabkan oleh kelalaian penerima gadai.
2. Pemberi gadai berhak mendapatkan pengembalian harta benda yang digadaikan sesudah melunasi pinjaman hutangnya.
3. Pemberi gadai berhak menerima sisa hasil penjualan harta benda gadai sesudah dikurangi biaya pinjaman dan biaya-biaya lainnya.
4. Pemberi gadai berhak meminta kembali harta benda gadai apabila penerima gadai diketahui menyalahgunakan harta benda gadainya.

Kewajiban *Rahin* (Pemberi gadai):

1. Pemberi gadai wajib melunasi pinjaman yang telah diterimanya dalam tenggang waktu yang telah ditentukan.
2. Pemberi gadai wajib merelakan penjualan harta benda gadainya bila dalam hal jangka waktu yang telah ditentukan tidak dapat melunasi utangnya.

E. Hak dan Kewajiban *Murtahin*

Benda yang digadaikan selama berada dalam tangan penerima gadaian berkedudukan sebagai amanah. Sebagai pemegang amanah, penerima gadaian berkewajiban memelihara keselamatan barang gadaian dengan cara yang wajar sesuai dengan keadaan barang.⁵⁵

Hak *Murtahin* (Penerima gadai)

1. Penerima gadai berhak menjual *marhun* apabila *rahin* tidak dapat memenuhi kewajibannya pada saat jatuh tempo. Hasil penjualan tersebut dapat digunakan untuk melunasi pinjaman dan sisanya dikembalikan kepada *rahin*.

⁵⁴ Abdul Rahman Ghazaly,...hlm. 271.

⁵⁵ Abdul Rahman Ghazaly,...hlm. 271.

2. Penerima gadai berhak mendapatkan penggantian biaya yang telah dikeluarkan untuk menjaga keselamatan *marhun*.
3. Selama pinjaman belum dilunasi maka pihak pemegang gadai berhak menahan harta benda yang diserahkan oleh *rahin*.

Kewajiban *Murtahin* (Penerima gadai):

1. Penerima gadai bertanggung jawab atas hilang atau rusaknya *marhun* yang disebabkan oleh kelalaiannya.
2. Penerima gadai tidak boleh menggunakan barang gadai untuk kepentingan pribadinya.
3. Penerima gadai berkewajiban mengembalikan barang gadai kepada pemberi gadai jika utangnya telah dilunasi.

F. Berakhirnya Akad Gadai

Akad *rahn* selesai dan berakhir karena beberapa hal, seperti *ibraa'* (*rahin* dibebaskan dari tanggungan utang yang ada), *hibah* (*murtahin* menghibahkan utang kepada *rahin*), terlunasinya utang yang ada atau yang lainnya. Penjelasannya seperti berikut:

1. Diserhkannya *marhun* kepada pemiliknya.

Menurut Jumhur selain ulama Syafi'iyah, akad *rahn* selesai dan berakhir dengan diserahkan *marhun* kepada pemiliknya. Karena *marhun* adalah jaminan penguat utang, oleh karena itu, jika *marhun* diserahkan kepada pemiliknya, maka tidak ditemukan lagi jaminan penguat utang. Oleh karena itu, akad *rahn* selesai dan berakhir.⁵⁶

2. Terlunasinya seluruh utang yang ada (*al-Marhuun bihi*)

Apabila *rahin* telah melunasi seluruh utangnya, maka akad *rahn* secara otomatis selesai dan berakhir.

3. Penjualan *marhun* terbagi 2 macam, yaitu:

⁵⁶Wahbah Az-Zuhaili,...hlm. 229.

- Penjualan *marhun* secara paksa yang dilakukan *rahin* atas perintah hakim (karena ada sebab tertentu). Apabila *marhun* dijual dan utang yang ada dilunasi dari hasil penjualan tersebut, maka akad *rahn* selesai dan berakhir.
 - Penjualan *marhun* atas kesadaran sendiri yang dilakukan *rahin* atas izin *murtahin*, maka jika penjualan tersebut berlangsung setelah jatuhnya tempo pelunasan utang, maka harga hasil penjualan tersebut terikat dengan hak *murtahin*. Namun jika berlangsung sebelum jatuh tempo, maka menurut Imam Abu Hanifah dan Muhammad, harga hasil penjualan itu juga terikat dengan hak *murtahin* dan menjadi *marhun* menggantikan *marhun* yang dijual. Karena *rahin* menjual *marhun* atas izin *murtahin*, maka haknya ditetapkan dengan harga hasil penjualan itu, sama seperti hutang yang ada telah jatuh tempo.⁵⁷
4. Utang yang telah dibebaskan oleh *murtahin* dengan berbagai macam cara termasuk dengan cara hiwalah (pemindahan utang kepada pihak lain).
 5. Pembatalan akad *rahn* dari pihak *murtahin* atau dengan kata lain, *murtahin* membatalkan akad *rahn* yang ada, walaupun pembatalan tersebut hanya sepihak. Karena hak yang ada adalah milik *murtahin*, dan akad *rahn* bagi *murtahin* sifatnya tidak mengikat. Namun akad *rahn* tidak selesai atau berakhir jika yang membatalkan adalah pihak *rahin*, karena akad *rahn* bagi *rahin* sifatnya mengikat.
Pembatalan akad *rahn* oleh *murtahin*, menurut ulama Hanafiyyah disyaratkan harus disertai dengan mengembalikan *marhun* kepada *rahin*. Karena akad *rahn* tidak berlaku mengikat.
 6. Rusaknya *marhun*.

⁵⁷Ibid., hlm. 229.

7. Tindakan (*tasarruf*) terhadap *marhun* dengan disewakan, hibah atau sedekah. Apabila *rahin* atau *murtahin* menyewakan, menghibahkan, menyedekahkan, atau menjual *marhun* kepada pihak lain atas izin masing-masing pihak.⁵⁸



⁵⁸Dikutip: https://www.academia.edu/30047730/Ar-Rahn_gadai_, Pada tanggal 30 Mei 2020.

BAB TIGA

PERJANJIAN PENGALIHAN KEPEMILIKAN TANAH DALAM AKAD GADAI

A. Deskripsi Perjanjian Pengalihan Kepemilikan Tanah Dalam Perjanjian Gadai Berdasarkan Akta Notaris Nomor 96/W/Is/XI/Not/2018.

Salah satu asumsi yang berkembang di masyarakat terkait pembuatan perjanjian secara tertulis adalah perjanjian harus dibuat dan/atau dibuatkan dalam bentuk akta notaris agar perjanjian tersebut sah secara hukum. Asumsi masyarakat tersebut tidaklah benar. Suatu perjanjian tetap sah berlaku meski tidak dibuat di hadapan notaris. Hal ini merujuk pada ketentuan pasal 1320 kitab Undang-Undang KUHPerdara yang menjelaskan syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut:⁵⁹

1. Ada kesepakatan dari para pihak.
2. Para pihak yang terikat cakap secara hukum.
3. Tentang suatu hal tertentu.
4. Menyangkut sebab yang tidak dilarang.

Dalam hal ini perjanjian yang dibuat dan ditandatangani para pihak tanpa melibatkan notaris atau pejabat umum lainnya disebut sebagai perjanjian dibawah tangan. Sedangkan suatu perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris, disebut sebagai perjanjian Notariil atau secara garis besar disebut sebagai akta otentik.

Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat berdasarkan ketentuan undang-undang oleh pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini notaris dan dibuat ditempat kedudukan pejabat umum tersebut (Pasal 1868 KUHPerdara). Suatu akta/perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris memiliki tingkat

⁵⁹ Dikutip: <https://www.pengadaan.web.id/2019/08/pasal-1320-kuh-perdata-syarat-sah-perjanjian-kontrak.html>, Pada Tanggal 2 Juni 2020.

pembuktian yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUPerdata yaitu:⁶⁰

1. Tidak dapat disangkal keberadaannya. Hal ini dikarenakan perjanjian tersebut dibuat oleh notaris.
2. Tidak dapat disangkal isinya. Hal ini dikarenakan notaris telah memastikan bahwa isi para pihak dalam perjanjian memahami isi dari perjanjian dengan cara membacakannya di hadapan para pihak dan memastikan bahwa tanda tangan tersebut sesuai dengan aslinya.

Perjanjian yang dibuat di hadapan notaris, dibuat secara sadar dilakukan para pihak, seperti melakukan perbuatan hukum yaitu melakukan suatu tindakan. Dalam pelaksanaan peralihan hak dalam bentuk apapun, yang dilakukan oleh kedua pihak yang saling mengikatkan diri untuk melakukan sebuah kesepakatan adalah dengan cara mendekati peraturan hukum dan mengacu kepada Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah. Transaksi tanah dibagi menjadi dua yaitu transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum sepihak dan transaksi tanah yang bersifat hukum dua pihak.

Peralihan atau pemindahan hak adalah sesuatu hal yang menyebabkan hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang/badan hukum kepada orang lain/badan hukum, maka dengan dialihkannya suatu hak tersebut menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Sebelum dilaksanakannya peralihan atau pemindahan hak tersebut, para pihak yang bersangkutan membuat suatu perjanjian tertulis mengenai perbuatan hukum tersebut. Hal ini dalam perjanjian tertulis tersebut menjadi bukti yang kuat apabila adanya hal-hal yang tidak diinginkan disuatu saat nanti.

Perjanjian peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan dengan sengaja agar hak tersebut terlepas dari pemiliknya dan

⁶⁰Diakses dari <https://smartlegal.id/smarticle/2019/02/12/apakah-setiap-perjanjian-harus-dibuat-di-hadapan-notaris/>, Pada tanggal 5 Juli 2020.

menjadi hak pihak lain. Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu perjanjian akta yang dibuat dan disepakati para pihak dihadapan Notaris PPAT.

Seperti pada terkait kasus dalam perjanjian pengalihan kepemilikan tanah (*marhun*) yang disebabkan dari utang piutang, yang mana pada perjanjian itu pihak *rahin* langsung menjanjikan pengalihan kepemilikan tanah yang digadaikan sebagai jaminan utang kepada pihak *murtahin*. Perjanjian tersebut disepakati di awal akad atau sebelum masa jatuh tempo pembayaran utang. Kemudian kesepakatan perjanjian tersebut diusulkan oleh pihak *rahin* untuk dibuat dihadapan Notaris PPAT. Berdasarkan tindakan pihak *rahin* atas dasar bukan permintaan pihak *murtahin* dalam perjanjian gadai atas utang piutang.

Dalam Perjanjian pengalihan tersebut yang dicantumkan dalam Akta Notaris Nomor 96/W/Is/Xi/NOT/2018 sebagai perjanjian hutang piutang antara pihak *rahin* dan pihak *murtahin*.

Pada hari Senin, 19 November 2018 yang bertandatangan di bawah ini:⁶¹

1. Sebagai Pihak Pertama / *Murtahin*

Nama : Zuriana
Tempat, Tanggal Lahir : Banda Aceh, 02 April 1972
Kewarganegaraan : WNI
Pekerjaan : PNS
Alamat : Jalan Samalanga IV Dusun Aron,
Kelurahan/Desa Gue Gajah, Kecamatan
Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar

2. Sebagai Pihak Kedua / *Rahin*

Nama : Rina Shari
Tempat, Tanggal Lahir : Banda Aceh, 03 April 1977
Kewarganegaraan : WNI

⁶¹Dikutip dari Perjanjian Akta Notaris Nomor 96/W/IS/XI/NOT/2018, Kantor: Jalan Soekarno-Hatta, Ruko Solong No.7 Lampeneurut, Darul Imarah, Aceh Besar.

Pekerjaan : Penata Rias
Alamat : Jalan Ujung Batee II Nomor 41,
Kelurahan/Desa Seutui, Kecamatan
Baiturrahman, Kota Banda Aceh.

Isi Perjanjian yang dituangkan dalam akta Notaris Nomor 96/W/IS/XI/NOT/2018 menyatakan pihak kedua terlebih dahulu menerangkan bahwa akan meminjam uang kepada pihak pertama. Dimana selanjutnya pihak kedua menerangkan akan memberi jaminan satu buah Sertifikat Hak Milik Nomor:141, yang terletak dalam Provinsi Aceh, Kabupaten Aceh Besar, Kecamatan Darul Imarah, Desa/Kelurahan Gue Gajah, berdasarkan surat ukur tanggal 20 Maret 1986, Nomor: 78/1986 seluas 360 M2, yang terdaftar atas nama Rina Shari. Bahwa berdasarkan pernyataan di atas maka dengan ini pihak Pertama dan pihak Kedua menerangkan bahwa telah setuju dan sepakat memakai ketentuan dan syarat-syarat dalam akta Notaris Nomor 96/W/IS/XI/NOT/2018 sebagai berikut :⁶²

Pasal 1 : Bahwa peminjaman uang tersebut berlangsung sampai jangka waktu 5 (lima) bulan terhitung dari penandatanganan perjanjian ini.

Pasal 2 : Bahwa pihak kedua wajib menyerahkan kembali uang tersebut kepada pihak pertama sesuai batas waktu yang sudah ditentukan oleh pihak pertama.

Pasal 3 : Bahwa jika dalam waktu yang telah disebutkan di atas tidak juga dikembalikan maka pihak kedua bersedia membuat Akta kuasa untuk peralihan hak atas sertifikat yang sudah dijaminan tersebut baik secara damai maupun dengan bantuan aparat hukum. Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya, maka Para Penghadap memilih tempat tinggal kediaman hukum (domisili) yang tetap dan umum, yaitu kantor Panitera Pengadilan Negeri Banda Aceh.

⁶²Dikutip dari Perjanjian Akta Notaris Nomor 96/W/IS/XI/NOT/2018...

Berdasarkan isi dari perjanjian tertulis yang dituangkan dalam akta notaris, pihak notaris memiliki kewenangan dalam KUHPerdata adalah akta penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, akta penjualan dan akta pembebanan dan atau pemindahtanganan barang tak bergerak.⁶³ Perjanjian tertulis tersebut didasarkan atas persetujuan kedua belah pihak melalui pihak notaris yakni memiliki pembuktian yang sempurna.

B. Diktum Perjanjian Pengalihan Kepemilikan Tanah Dalam Akad *Rahn* Pada Pihak Pemberi Pinjaman.

Diktum perjanjian merupakan suatu ucapan/pernyataan dari para pihak untuk melakukan suatu kesepakatan dalam hal putusan yang menjadikan putusan tersebut sebagai perjanjian resmi yang mengikatkan para pihak. Dalam akad gadai/*rahn* memiliki syarat utama yaitu akad antara kedua belah pihak, dimana *rahin* memberikan suatu jaminan barang (*marhun*) sedangkan *murtahin* memberikan uang pinjaman kepada *rahin*, serta membuat suatu perjanjian pada awal akad sehingga barang yang digadaikan tersebut telah diserahkan dan sudah berada di tangan pihak *murtahin* sebagai jaminan utang. Jadi pada perjanjian gadai yang dilakukan pihak *rahin* dan *murtahin* yaitu sah karena sudah memenuhi syarat-syarat akad *rahn*.

Pada perjanjian utang piutang dan perjanjian jaminan gadai yang dilakukan pihak *rahin* dan *murtahin* diawal akad, ditegaskan dalam Pasal 1151 KUHPerdata yang berbunyi: “Perjanjian gadai harus dibuktikan dengan alat yang diperkenankan untuk membuktikan perjanjian pokoknya.”⁶⁴ Perjanjian yang dilakukan dengan tidak adanya unsur keterpaksaan antara pihak *rahin*

⁶³Salim HS, Peraturan Jabatan Notaris, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 33.

⁶⁴Diakses: <https://pasalkuhp.blogspot.com/2016/12/kuh-perdata-pasal-1151-pasal-1152-pasal.html> pada tanggal 7 Juli 2020.

dan pihak *murtahin*, yang merupakan syarat utama dalam hukum Islam dan hukum positif.

Dikemukakan perjanjian pengalihan kepemilikan barang gadai (tanah) yang dilakukan oleh pihak *rahin* dan pihak *murtahin* berdasarkan dalam perjanjian tertulis pada Akta Notaris Nomor 96/W/Is/XI/Not/2018. Menyatakan bahwa pihak *rahin* meminjam uang sebesar Rp. 40.000.000 (empat puluh juta rupiah) kepada pihak *murtahin*, dan pihak *rahin* memberikan sebuah barang jaminan kepada pihak *murtahin* berupa sebuah Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor: 141 dan dengan luas tanah 360m (tiga ratus enam puluh meter persegi) atas nama pemilik Rina Shari.⁶⁵ Menyatakan bahwa isi perjanjian yang dituangkan dalam akta notaris tersebut yaitu:

Pada pasal 1 tertulis bahwasannya peminjaman uang yang dilakukan oleh pihak Rina Shari dalam waktu 5 bulan terhitung dari penandatanganan perjanjian tertulis, yaitu dari tanggal 19 November 2019 sampai dengan tanggal 19 April 2020.

Selanjutnya pada pasal 2 menyatakan bahwa pihak Rina Shari wajib mengembalikan atau melunasi utangnya pada waktu yang ditentukan (5 bulan terhitung dari penandatanganan) dalam perjanjian tersebut. Islam mengajarkan setiap orang yang melakukan transaksi utang piutang wajib melunasi utangnya kepada pihak yang bersangkutan. Jika pihak *rahin* sudah melunasi utang tersebut, maka pihak *murtahin* mengembalikan jaminan sertifikat hak atas tanah yang digadaikan oleh pihak *rahin*.

Selanjutnya pasal 3 menyatakan bahwa apabila waktu yang ditentukan dalam perjanjian yang disepakati tidak juga dikembalikan, maka pihak *rahin* membuat akta kuasa untuk peralihan hak atas sertifikat tersebut baik secara damai maupun dengan bantuan aparat hukum. Pengalihan tersebut menurut Jumhur Fuqaha dalam akad gadai hal tersebut tidak sah, karena berdasarkan

⁶⁵ Dikutip dari Perjanjian Akta Notaris Nomor 96/W/IS/XI/NOT/2018...

hadist “Barang yang digadaikan tidak dipisahkan kepemilikannya dari pihak yang memilikinya yang telah menggadaikannya.” Alasan pengalihan tanah tersebut dilakukan karena pihak *rahin* sangat memerlukan uang.

Berdasarkan perjanjian yang dituangkan dalam Akta Notaris Nomor 96/W/Is/XI/Not/2018. Bahwa pihak *rahin* menjanjikan jaminan (tanah) tersebut dialihkan kepada pihak *murtahin*, apabila ia tidak mampu melunasi utangnya pada waktu yang ia tentukan sendiri seta perjanjian dibuat dihadapan pihak notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)⁶⁶ yang berwenang membuat kontrak perjanjian gadai.

Berdasarkan pada perjanjian kedua belah pihak tersebut yang sepakat menentukan waktu tempo pembayaran utang, hal ini didasarkan dalam kitab Shahihain (Al-Bukhari dan Muslim), dari Ibnu Abbas, ia menceritakan: “Bahwa Nabi pernah datang di Madinah sedang masyarakat disana biasa mengutangkan buah untuk tempo satu, dua, atau tiga tahun.” Lalu Rasulullah SAW bersabda:

Artinya: “Barang siapa meminjamkan sesuatu, maka hendaklah ia melakukannya dengan takaran dan timbangan yang disepakati sampai batas waktu yang ditentukan.” (HR. Al-Bukhari 2240 dan Muslim 1604).⁶⁷

Dalam akad gadai pihak *rahin* tidak seharusnya menjanjikan pengalihan kepemilikan tanah (*marhun*) di awal akad atau bisa dikatakan belum jatuhnya tempo pembayaran pelunasan utang yang ditentukan dalam perjanjian selama 5 bulan terhitung penandatanganan. Karena tanah yang digadaikan tersebut (*marhun*) statusnya hanya sebagai jaminan utang. Ketika pada saat jatuh tempo dan pihak *rahin* tidak mampu melunasi utangnya, tanah (*marhun*) tersebut akan menjadi alat pembayaran atau pelunasan utang.

Apabila pihak *rahin* dan pihak *murtahin* membuat suatu kesepakatan akta/perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris, maka perjanjian tersebut

⁶⁶Dikutip dari Perjanjian Akta Notaris Nomor 96/W/IS/XI/NOT/2018...

⁶⁷Diakses dari : baitsyariah.blogspot.com/2019/02/surah-al-baqarah-ayat-282-tafsir-ibnu.html?m=1. 20 Juli 2020.

memiliki tingkat pembuktian yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdota.⁶⁸

Pihak pemberi pinjaman (*murtahin*) tidak meminta atau mensyaratkan bahkan memaksa bahwa barang jaminan akta tanah tersebut beralih menjadi miliknya jika pihak *rahin* tidak mampu melunasi utangnya, pihak *murtahin* memberikan sebuah pinjaman uang kepada pihak *rahin* tersebut sebagai bentuk *tabarru'* (tolong menolong). Perjanjian peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak *rahin* tersebut merupakan perbuatan hukum yang dilakukan dengan sengaja. Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, dibuktikan dengan suatu perjanjian akta yang dibuat dan disepakati para pihak dihadapan Notaris PPAT.

C. Implementasi Diktum Perjanjian Pengalihan Kepemilikan Tanah Dalam Akad Gadai.

Peralihan atas pemindahan hak adalah sesuatu hal yang menyebabkan hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang atau badan hukum kepada orang lain atau badan hukum, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh salah satu pihak dengan maksud memindahkan hak pemilikannya kepada orang lain.⁶⁹

Perjanjian merupakan juga suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang membuat perjanjian atas kesadarannya. Perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak tersebut bersifat mengikat. Dalam perjanjian gadai biasanya memiliki jangka waktu yang ditentukan oleh kedua belah pihak untuk melunasi utangnya. Jika pinjaman utang tersebut sudah diterima oleh

⁶⁸Diakses dari <https://smartlegal.id/smarticle/2019/02/12/apakah-setiap-perjanjian-harus-dibuat-di-hadapan-notaris/>, Pada tanggal 6 Juli 2020

⁶⁹M. Teguh Pulungan, "Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan" Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, 2017, hlm 62.

pihak *rahin*, pihak *murtahin* boleh meminta jaminan (*marhun*) kepada pihak *rahin* sebagai bentuk jaminan dari utang tersebut. Dan pihak *rahin* wajib melunasi utangnya pada waktu yang ditentukan. Setelah pihak *rahin* melunasi utang tersebut, maka pihak *rahin* dapat mengambil kembali barang yang digadaikannya (*marhun*).

Dan apabila *rahin* tidak mampu melunasi utangnya pada saat jatuh tempo yang telah ditentukan dan tidak mengizinkan pihak *murtahin* menjual barang gadaianya, maka hakim atau pengadilan dapat memaksa pemilik barang membayar hutang atau menjual barangnya. Hasil penjualan *marhun* tersebut, apabila cukup dapat dipakai untuk menutup hutangnya, dan apabila lebih maka dikembalikan kepada pemilik barang tetapi apabila kurang pemilik barang harus tetap menambah dari kekurangannya.⁷⁰

Menjual paksa barang jaminan (*marhun*) dan memintapihak *rahin* menyerahkan *marhun*, ketika pihak *rahin* tidak mampu untuk melunasi utangnya sesuai kesepakatan pada awal akad, maka penentuan harga nilai barang tersebut mengacu atau berpatokan pada harga pasar yang berlaku pada saat itu, sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI Nomor: 25/III/2002 tentang *rahn*.

Jadi pada permasalahan yang penulis teliti, terkait kasus dalam penelitian perjanjian pengalihan kepemilikan tanah yang dilakukan oleh pihak *rahin* dan *murtahin* dilakukan dihadapan Notaris PPAT yaitu pihak *rahin* langsung menjanjikan pengalihan kepemilikan tanah kepada pihak *murtahin* apabila ia tidak mampu melunasi utangnya. Ketentuan ini secara substansi tidak ditemukan dalam konsep *fiqh muamalah*, karena dalam *fiqh muamalah* pihak *rahin* hanya menjaminkan tanah tersebut sebagai jaminan hutang sehingga ketentuan kepemilikan tersebut bertentangan dengan *fiqh muamalah* pada bagian akad gadai.

⁷⁰Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syari'ah*,... hlm 17

Pengalihan kepemilikan tanah tersebut secara langsung yang dilakukan pihak *rahin* dapat merugikan pihak *rahin* sendiri, karena pengalihan secara langsung tersebut, jumlah utang yang dipinjamnya tidak sebanding dengan barang yang digadaikan (*marhun*). Lokasi tanah tersebut terletak di Kecamatan Darul Imarah, Desa Gue Gajah, Kabupaten Aceh besar. Dengan luas tanah yaitu 360m². Berdasarkan informasi dari tokoh masyarakat setempat, harga tanah tersebut mencapai sekitar harga Rp. 250.000/M² sampai dengan Rp. 600.000 /M².⁷¹

Pihak *rahin* mengetahui terhadap harga tanah tersebut lebih besar dari utangnya, alasan pengalihan tersebut karena pihak *rahin* sangat membutuhkan uang cepat. Tapi, jika pihak *rahin* menjual tanah (*marhun*) terlebih dahulu kepada pihak lain, lalu hasil penjualan *marhun* tersebut dapat melunasi utang yang ada, dan kelebihan hasil penjualan *marhun* tersebut menjadi hak penuh *rahin* sendiri. Karena hak *murtahin* adalah sebesar piutangnya dan barang jaminan itu sebagai bentuk penjaminan utang, bukan pengalihan barang jaminan. Ada dua kemungkinan pada waktu pembayaran utang:⁷²

1. Harga *marhun* lebih kecil daripada utang *rahin* sehingga pihak *murtahin* dirugikan, maka *rahin* harus menambah kekurangannya.
2. Harga *marhun* lebih besar daripada utang *rahin* sehingga pihak *rahin* yang dirugikan, maka *murtahin* harus mengembalikan kelebihannya kepada *rahin*.

Pendapat Ulama Hanabilah mendefinisikan *rahn* adalah harta yang dijadikan sebagai *watsiiqah* (penjaminan) utang yang ketika pihak penanggung utang tidak bisa melunasi utangnya, maka utang tersebut dibayar dengan menggunakan hasil penjualan tanah (*marhun*) yang dijadikan jaminan utang

⁷¹Hasil wawancara dari tokoh masyarakat Desa Gue Gajah, pada tanggal 15 Juli 2020.

⁷²Rina Hutagalung, "Analisis Tanggung Jawab Murtahin (Penerima Gadai) dalam Pelaksanaan Akad *Rahn* Emas". hlm. 10.

tersebut.⁷³ Jadi apabila pihak *rahin* tidak mampu melunasi utangnya, maka tanah yang digadaikan tersebut menjadi alat sebagai pelunasa utangnya. Tetapi dari perjanjian yang ditetapkan dalam akta notaris, pengalihan kepemilikan tanah tersebut sah dilakukan oleh kedua belah pihak, karena perjanjian tersebut kuat dan mengikat para pihak.

Jadi dalam penelitian ini berdasarkan informasi yang saya dapatkan dari pihak *murtahin*. Pihak *murtahin* tidak mengambil putusan atas perjanjian dari akta notaris tersebut, tetapi hanya sebagai jaminan saja, karena mengingat pihak *rahin* mendapatkan kerugian atas nilai tanah dengan utang yang dipinjamnya. Maka dari itu secara kekeluargaan dan diluar dari perjanjian akta notaris, pihak *murtahin* memberikan atau menambahkan uang dari sisa utang pihak *rahin* dan tanah tersebut menjadi milik *murtahin* dengan membelinya. Sehingga pihak *rahin* menyepakati penambahan uang yang diberikan kepada *murtahin* tanpa ada paksaan. Hal yang dilakukan oleh pihak *murtahin* ini sebagai bentuk menolong (*tabarru'*) dan agar pihak *rahin* tidak mendapatkan kerugian atas nilai tanah yang lebih besar dari utang yang dipinjamnya.⁷⁴

Kasus seperti ini sangat jarang ditemukan dalam masalah gadai, biasanya yang terjadi di lingkungan masyarakat adalah, pihak *murtahin* menerima pengalihan kepemilikan tanah tersebut, karena akan mendapatkan keuntungan yang besar. Hal ini tidak dibolehkan dalam hukum Islam, karena perbandingan antara harga utang dengan nilai tanah (*marhun*) yang jauh berbeda yakni menguntungkan sebelah pihak dan merugikan sebelah pihaknya lagi. Hal tersebut jatuh ke dalam riba. Allah berfirman dalam Q.S Ali 'Imran : 130

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً . وَآ تَقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ .

⁷³Wahbah al-Juhaili, al-Fiqh, Islami Wa adilatuhi (Damaskus: Dar al-Fiqr al-Mua'sshim,2005), Jilid VI, cet. ke-8, hlm. 107.

⁷⁴Hasil Wawancara dari *Murtahin*, Pada tanggal 6 Juni 2020 di Desa Aron Gue Gajah, Kec. Darul Imarah, Kab. Aceh Besar.

Artinya :“Wahai orang-orang yang beriman! janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan berkawalah kepada Allah agar kamu beruntung.”⁷⁵

D. Perspektif Hukum Islam Terhadap Perjanjian Pengalihan Tanah Jaminan Atas Utang Piutang.

Islam memandang bahwa hubungan muamalah dapat menjadikan manusia lebih bijak sebagai khalifah di bumi yang dapat berpikir maupun bertindak dalam mengambil keputusan yang baik termasuk juga pada aktivitas ekonomi. Nilai-nilai Islam mengajarkan bahwa transaksi ekonomi seperti utang piutang dan gadai haruslah berlandaskan syariat Islam sehingga aktivitas tersebut menjadi berkah dan mempunyai dampak yang baik dalam hubungan vertikal dengan Tuhan maupun hubungan horizontal dengan sesama manusia.

Transaksi gadai (*rahn*) adalah suatu transaksi yang menjadikan suatu barang berharga tertentu sebagai jaminan utang, jaminan tersebut adalah didasari atas adanya transaksi utang piutang dalam jangka waktu tertentu. Transaksi *Qardh* (utang) itu merupakan suatu tindakan kebajikan tolong menolong (*tabarru'*) terhadap orang yang sedang membutuhkan atau tidak mempunyai uang kontan. Namun untuk ketenangan hati, *rahin* memberikan suatu jaminan, bahwa uang itu akan dibayar oleh yang berutang. Artinya *murtahin* boleh meminta jaminan dalam bentuk barang berharga kepada *rahin*. Tujuan gadai adalah untuk menjamin terlunasinya utang yang dipinjam oleh *rahin*, dan *murtahin* dapat menjaga harta kekayaan milik *rahin* demi keamanan dari unsur penipuan.

Mengenai akad *Rahn* yang ditetapkan dalam Islam terdapat beberapa ketentuan mengenai syarat sahnya akad, yaitu adanya penyerahan barang gadai dan diberikan hak penguasaan atas barang yang digadaikan tersebut. Hukum

⁷⁵Dikutip: QS. Ali 'Imran: 130.

meminta jaminan oleh *murtahin* adalah mubah (boleh), hal tersebut berdasarkan Firman Allah dalam al-Quran yang berbunyi sebagai berikut:⁷⁶

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَٰى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَهُ . فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ لِى
أَوْثِينَ أَمْنَتَهُ.

Artinya:“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis. Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang) akan tetapi sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain. Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya.⁷⁷ (Al-Baqarah:283)”

Dari Ayat diatas dapat disimpulkan bahwa dalam bermuamalah secara tidak tunai atau biasa disebut sebagai utang piutang, diperlulakan adanya saksi orang ketiga, dan bukti perjanjian tertulis yang disepakati oleh kedua belah pihak. Suatu bukti perjanjian tidak kuat hukumnya apabila hanya dengan perjanjian secara lisan, akan tetapi diperlukan adanya bukti perjanjian secara tertulis. Secara garis besar *rahn* adalah kegiatan memberikan suatu barang untuk ditahan atau dijadikan sebagai jaminan/pegangan, yaitu jika pada saat jatuh tempo pihak *rahin* tidak dapat mengembalikan pinjamannya, pihak *murtahin* masihmemiliki suatu barang jaminan sebagai pengikat kepercayaan agar pinjaman utang yang diberikannya tersebut dapat terlunasi.⁷⁸

Adapun objek barang gadai yang dapat digadai antara lain dapat berupa barang bergerak maupun tidak bergerak. Objek barang bergerak seperti emas, kendaraan bermotor dan lain sebagainya. Adapaun objek barang yang tidak bergerak seperti tanah dan rumah. Objek tanah dan rumah yang dijadikan

⁷⁶Lisa Indah Purwitasari, Skripsi: “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Jaminan dalam Perjanjian Kredit” (Semarang: UIN Walisongo, 2016), hlm. 94.

⁷⁷Dikutip: QS. Al-Baqarah:283.

⁷⁸Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syari'ah*, (Jakarta: Alfabeta,2011), hlm.16.

sebagai barang jaminan tersebut adalah berupa sertifikatnya yang dijadikan sebagai jaminan.

Pinjaman utang piutang dengan menggadaikan sertifikat tanah sebagai *marhun* dibolehkan,⁷⁹ dengan ketentuan *murtahin* sebagai pemilik modal mempunyai hak menahan *marhun* berupa tanah gadaian tersebut sampai *marhun* dapat diambil kembali oleh *rahin*, yaitu setelah *rahin* berhasil melunasi utang dari pihak *murtahin*. *Marhun* dapat diambil manfaatnya hanya oleh *rahin* sebagai pemilik tanah, dan pihak *murtahin* pada dasarnya boleh memanfaatkan *marhun* dengan ketentuan tidak semua keuntungan tersebut diambil olehnya.

Hal ini sesuai dengan ketentuan hadits *ad-Daruquthni* dan *al-Hakim*, “*Barang gadaian boleh dinaiki dan diperah susunya,*” dan hadits Al-Bukhari “*Punggung hewan boleh dinaiki karena adanya biaya perawatan ketika hewan digadaikan.*” Namun demikian, *murtahin* tidak berhak melakukan tindakan yang dapat mengurangi nilai pada barang tersebut. Seperti mendirikan bangunan diatas tanah gadaian, dan bercocok tanam di atas permukaan tanah yang digadaikan kecuali atas perizinan pihak penggadai.⁸⁰

Adanya pemberian objek gadai dalam perjanjian gadai dimaksudkan agar *murtahin* percaya penuh kepada *rahin*. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan dua orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam perjanjian tersebut maka timbul suatu hubungan hukum yang disebut perikatan, yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak yang harus dilaksanakan, yang mana biasanya kedua belah pihak membuat perjanjian tersebut pada awal akad transaksi yang dibuat secara tertulis.

Pada permasalahan yang penulis kaji, terkait kasus dalam penelitian perjanjian pengalihan kepemilikan tanah (*marhun*) yang dilakukan oleh pihak *rahin*, dibuat dihadapan Notaris PPAT yaitu pihak *rahin* langsung menjanjikan

⁷⁹Fatwa DSN Nomor:25/DSN-MUI/III/2002 tentang *rahn*.

⁸⁰Wahbah Zuhaili, *Fiqih Imam Syafi'i*, (Jakarta: Almahira 2010), hlm. 84-85.

pengalihan kepemilikan tanah kepada pihak *murtahin*. Atas dasar bukan permintaan pihak *murtahin*. Ketentuan ini secara substansi tidak ditemukan dalam konsep *fiqh muamalah*, karena dalam *fiqh muamalah* pihak *rahin* hanya menjaminkan tanah tersebut sebagai jaminan hutang sehingga ketentuan kepemilikan tersebut bertentangan dengan hukum Islam.

Jumhur fuqaha sepakat bahwa apabila dalam akad *rahn*, pihak *murtahin* mensyaratkan bahwa kapan utang yang ada telah jatuh tempo dan tidak dilunasi, maka *marhun* menjadi miliknya, atau *murtahin* mensyaratkan bahwa *marhun* tersebut terjual kepada *murtahin* dengan harga berupa utang yang ada, maka itu adalah syarat yang tidak sah. Dalam hal tersebut berdasarkan hadits yang bunyinya:⁸¹

لَا يَغْلِقُ الرَّهْنُ مِنْ صَاحِبِهِ الَّذِي رَهْنُهُ

Artinya: “Barang yang digadaikan tidak dipisahkan kepemilikannya dari pihak yang memilikinya yang telah menggadaikannya.”

Berdasarkan hadits tersebut, Al-Azhari berkata, “*Al-Ghalaq* dalam akad *Ar-Rahnu* adalah lawan dari menebusnya. Karena ketika *rahin* menebus *marhun*, maka berarti ia telah membebaskannya dari tali ikatannya di tangan *murtahin*.” Abdur Razaq meriwayatkan dari Ma'mar bahwa ia menafsiri *ghalaaqur rahni* seperti jika ada seseorang berkata, “Apabila saya tidak kembali membawa hartamu (maksudnya melunasinya), maka *marhun* ini menjadi milikmu.”

An-Nawawi dalam kitab, “*al-Minhaaj*,” dan para penulis *Syarh al-Minhaaj* mengatakan bahwa seandainya disyaratkan bahwa *marhun* terjual kepada *murtahin* apabila utang telah jatuh tempo, maka akad *rahn* tersebut rusak dan tidak sah, dikarenakan adanya unsur *at-Ta'qiit* (diberi batas *deadline*), juga jual beli tersebut tidak sah karena hal itu berarti menggantungkan akad jual beli

⁸¹Wahbah al-Juhaili, *al-Fiqh, Islami Wa adilatuhu* (Damaskus: Dar al-Fiqr al-Mua'sshim, 2005), Jilid VI, cet. ke-8, hlm. 218.

kepada suatu hal. Sedangkan dalam hal ini kedudukan *marhun* sebelum utang jatuh tempo adalah sebagai amanat, karena *marhun* dipegang atas dasar akad *rahn* yang rusak dan tidak sah, sedangkan setelah utang jatuh tempo, maka kedudukannya tidak lagi sebagai amanat akan tetapi sebagai barang tanggungan dikarenakan pembelian tersebut rusak dan tidak sah.

Berdasarkan syarat yang ditentukan oleh pihak *rahin*, *marhun* dialihkan kepada pihak *murtahin* apabila utang telah jatuh tempo, menurut pendapat Abul Khaththab, salah satu ulama Hanabilah dan versi pendapat milik sebagian ulama Hanafiyyah, akad *rahn* tersebut tidak rusak dengan adanya syarat seperti itu. Karena hadits diatas hanya menafikan *ghalaaqur rahni* bukan asal (akadnya), maka hal ini menunjukkan bahwa akad *rahn* tersebut tetap sah, sedangkan yang tidak sah hanya syarat tersebut saja. Juga karena *rahin* telah ridha dan setuju atas akad *rahn* yang disertai dengan syarat seperti itu, maka jika syarat tersebut ditetapkan batal dan tidak sah, maka tentunya secara prioritas ia juga ridha dan setuju.⁸²

Dasar akad *rahn* adalah tolong menolong (*tabarru'*), maka pihak *murtahin* harus memberikan penambahan jangka waktu pembayaran utang, untuk meringankan beban *rahin* dalam pembayaran utangnya. Hal tersebut seperti dijelaskan dalam Q.S Al-Baqarah:280, Allah berfirman:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya:“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”⁸³

Akan tetapi, dalam konteks ini saya berpendapat tidak seharusnya pihak *rahin* menjanjikan pengalihan kepemilikan tanah secara langsung kepada pihak *murtahin*, apabila ia tidak mampu melunasi utangnya. Seharusnya pihak *rahin*

⁸²Wahbah al-Juhaili, al-Fiqh al-Islami Wa adilatuhu,... hlm 219.

⁸³Dikutip: QS. Albaqarah: 280.

melakukan penjualan tanah (*marhun*) terlebih dahulu, kepada pihak lain, maupun pihak *murtahin* sendiri. Dari hasil penjualan tanah tersebut diberikan kepada pihak *murtahin* sebagai bentuk pelunasan utang, dan selebihnya menjadi hak *rahin* itu sendiri. Jika pihak *rahin* menyerahkan tanah tersebut kepada pihak *murtahin*, maka secara perhitungan nilai harga utang dan nilai harga tanah tersebut harus seimbang. Jika nilai harga tersebut tidak seimbang atau lebih besar harga tanah daripada harga utang, maka pihak *murtahin* harus menambah uang dari sisa utang tersebut sesuai dengan harga pasaran tanah tersebut.



BAB EMPAT PENUTUP

Berdasarkan pembahasan bab-bab sebelumnya, maka pada bab ini penulis dapat memberikan kesimpulan dan saran yang berkaitan dengan Perjanjian Pengalihan Kepemilikan Tanah antara *Rahin* dan *Murtahin* dalam Perjanjian Gadai dalam Perspektif Akad *Rahn* terhadap Sebuah Akta Notaris Nomor 96/W/Is/Xi/Not/2018 dapat yang disimpulkan sebagai berikut:

A. Kesimpulan

1. Diktum perjanjian pengalihan kepemilikan tanah dalam akad gadai pada pihak pemberi pinjaman dilakukan di awal akad yaitu penerima pinjaman yang mensyaratkan pengalihan kepemilikan tanah jika ia tidak mampu melunasi utangnya pada jangka waktu yang ditentukannya. Sementara pada pihak penerima pinjaman waktu pembayaran utang belum sampai jatuh tempo. Perjanjian gadai biasanya ada jangka waktu yang ditentukan oleh para pihak untuk melunasi utang. Kedua belah pihak tersebut melakukan perjanjiannya dihadapan Notaris PPAT. Berdasarkan perjanjian waktu tempo pembayaran utang dibenarkan, tetapi dalam akad gadai pengalihan kepemilikan tanah tersebut bertentangan dengan *Fiqh muamalah*.
2. Penerapan perjanjian pengalihan kepemilikan tanah yang dilakukan adalah sebagai pelunasan utang yang dibuat dihadapan Notaris PPAT. Namun yang dilakukan oleh pihak *murtahin* (pemberi pinjaman) tidak mengambil putusan atas pengalihan kepemilikan tanah atas ketidakmampuan pihak *rahin* (penerima pinjaman) melunasi utangnya, karena mengingat pihak *rahin* mendapatkan kerugian atas nilai tanah yang digadaikannya dengan utang yang dipinjamnya. Jadi pihak *murtahin* memberikan atau menambahkan uang dari sisa utang pihak *rahin* dan tanah tersebut menjadi

milik pihak *murtahin* dengan membelinya. Hal ini dilakukan oleh pihak *murtahin* sebagai bentuk *tabarru'* (tolong menolong).

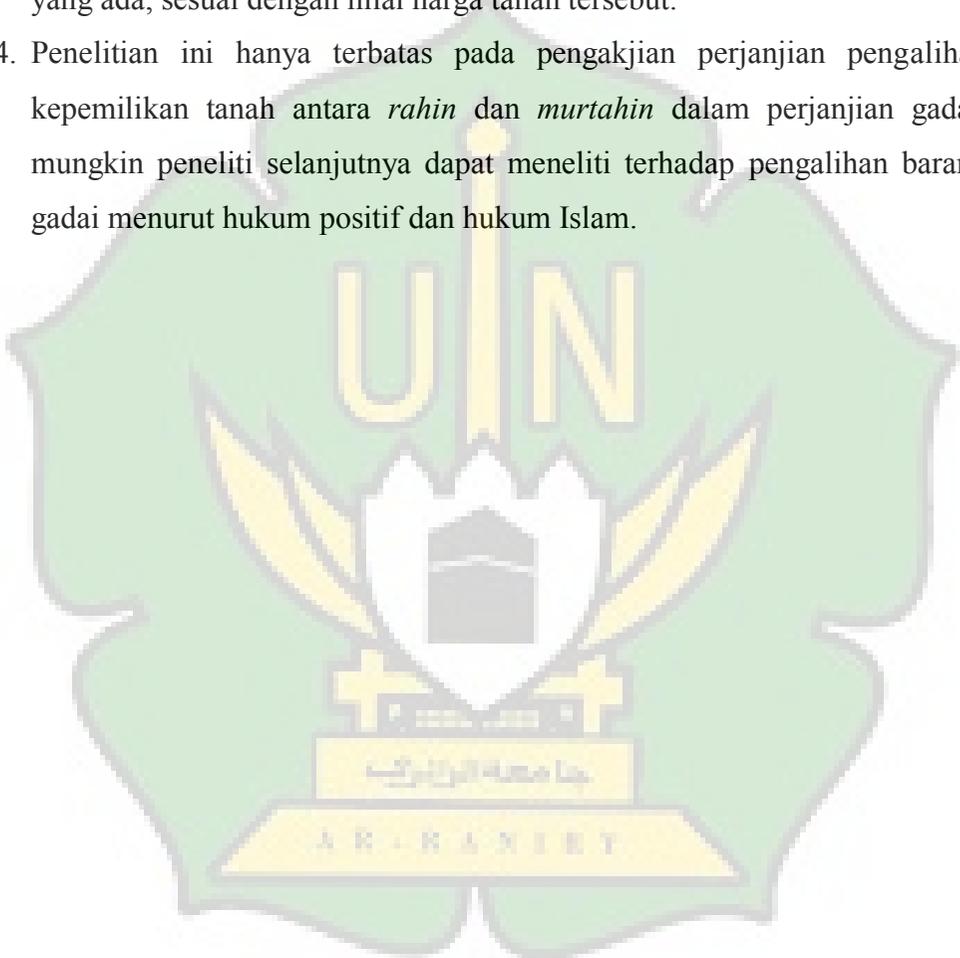
3. Pengalihan kepemilikan tanah (*marhun*) dalam akad gadaai atas utang piutang terhadap perspektif hukum Islam adalah tidak sah. Karena barang yang digadaikan tidak dipisahkan kepemilikannya dari pemiliknya. Menurut Abul Khatthab, berdasarkan syarat yang ditentukan oleh pihak *rahin* yang mengalihkan tanah kepada pihak *murtahin* apabila utang telah jatuh tempo, maka akad *rahn* tersebut tidak rusak dengan adanya syarat seperti itu. Sedangkan yang tidak sah hanya syarat tersebut saja. Karena pihak *rahin* juga telah ridha dan setuju. Tetapi jika nilai harga tanah tersebut tidak sebanding dengan harga utang, maka pihak *murtahin* berinisiatif untuk menambah uang dari sisa utang sekitar bulan September 2020 secara angsuran dan tanah tersebut menjadi miliknya, hal ini agar terhindar dari unsur riba, karena jika tidak ada penambahan uang dari nilai utang dan nilai tanah tersebut dapat merugikan pihak *rahin*. Karena dalam Islam jika merugikan terhadap salah satu pihak maka hal tersebut merupakan unsur riba.

B. Saran

Sesuai dengan permasalahan-permasalahan yang ditemui dalam penelitian ini, maka penulis mengajukan beberapa saran yaitu sebagai berikut:

1. Pihak *rahin* melakukan perjanjian pengalihan kepemilikan tanah (*marhun*), kepada pihak *murtahin* tidak seharusnya dilakukan perjanjian pengalihan kepemilikan tanah (*marhun*) di awal akad apabila ia tidak mampu melunasi utangnya. Karena hal tersebut belum terjadi ketidakmampuan pihak *rahin* untuk melunasi utangnya. Akan tetapi pihak *rahin* mencari solusi terhadap pelunasan utangnya, dengan cara meminta penambahan waktu tempo pembayaran utang kepada *murtahin*.

2. Pihak *rahin* dapat menjual tanah tersebut kepada pihak lain terlebih dahulu, lalu hasil dari penjualan tanah tersebut dapat melunasi utangnya. Dan selebihnya menjadi hak *rahin* itu sendiri.
3. Pihak *rahin* juga bisa menjual tanah tersebut kepada pihak *murtahin*, dengan cara pihak *murtahin* dapat menambahkan uang dari sisa utang yang ada, sesuai dengan nilai harga tanah tersebut.
4. Penelitian ini hanya terbatas pada pengakjian perjanjian pengalihan kepemilikan tanah antara *rahin* dan *murtahin* dalam perjanjian gadai, mungkin peneliti selanjutnya dapat meneliti terhadap pengalihan barang gadai menurut hukum positif dan hukum Islam.



DAFTAR PUSTAKA

- A.A. Basyir. *Hukum Islam Tentang Riba dan Utang Piutang Gadai*. Bandung: Al-Ma'arif. 1983.
- Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: PT Kharisma Putra Utama, 2010).
- Abdul Aziz Dahkan. *Ensiklopedi Hukum Islam*. jilid 5. Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve. 2000.
- Adrian Sutedi. *Hukum Gadai Syariah*. Bandung: Alfabeta. 2011.
- Bogong Suyanto. *Metode Penelitian Sosial*. Jakarta: Kencana. 2005
- Desi Anwar. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Surabaya: Amelia. 2003.
- Dewan Syariah Nasional MUI. *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Edisi Revisi*. Jakarta: CV. Gaung Persada. 2006.
- Diakses dari: baitsyariah.blogspot.com/2019/02/surah-al-baqarah-ayat-282-tafsir-ibnu.html?m=1. 20 Juli 2020.
- Fatwa DSN Nomor:25/DSN-MUI/III/2002 tentang *rahn*.
- Heri Sudarsono. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Ekonisia. 2004.
- Ibrahim. *Penralihan Hak Milik Atas Tanah Terlantar dan Pemilikannya Menurut Konsep Ihya Al-Mawat dan Hukum Positif (Studi Terhadap Daluwarsa Tanah Garapan di Kecamatan Kuta Cot Glie Aceh Besar)*. Skripsi. Banda Aceh: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry. 2015.
- Imamil Muttaqin. *Perspektif Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Gadai Sawah Dalam Masyarakat Desa Dadapayam Kecamatan Suruh Kabupaten Semarang*. Skripsi. Surakarta: Universitas Muhammadiyah. 2015.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana. 2013
- Markus Gunawan. *KUH Kenotariatan Himpunan Peraturan Tentang Kenotariatan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2007.
- Muhammad Nazir. *Metodologi Penelitian*. Bandung: Ghalia Indonesia. 1999.
- Muhammad Syafi'I Antonio. *Teori Bank Syariah dari ke Praktik*. cetakan 1. Jakarta: Kerjama Gema Insani Pressndengan Tazkia Institute. 2001.
- Muhammad Teguh. *Metodologi Penelitian Ekonomi (Teori dan Aplikasi)*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2005.

- M. Teguh Pulungan. *Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan*. Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum. 2017.
- Nasrun Haroen. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Gaya Media Pratama. 2007.
- Nasruddin Yusuf. *Pemanfaatan barang gadai dalam perspektif hukum islam*. <https://media.neliti.com/media/publications/240269-pemanfaatan-barang-gadaian-dalam-perspek-5d396e35.pdf>. 24 Januari 2020.
- Rahmat Syafe'i. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia. 2006.
- Rina Hutagalung. Jurnal: *Analisis Tanggung Jawab Murtahin (Penerima Gadai) dalam Pelaksanaan Akad Rahn Emas*.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2016.
- Salim HS. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Sinar Grafika. 2018.
- Syaikh Abdurrahman Al-Juzairi. *Fikih Empat Madzhab*. Jilid III.
- Sayyid Sabiq. *Fiqh Sunnah 12*. Cet. I. Bandung: PT. Al-Ma'rif. 1987.
- Seta Basri. *Pendekatan Penelitian, Metode Penelitian, dan Teknik-teknik Desain Penelitian*. <https://setabasri01.blogspot.com>. 5 Juni 2020.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta. 2010.
- Surharsimi Arikunto. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*. Edisi Revisi. Jakarta: PT. Rineka Cipta. 2006.
- Sutan Remy Sjahdeini. *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Pustaka Umum Grafiti. 2007.
- Tri Kurnia Nurhayati. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Jakarta: Perc. Eska Media. 2003.
- Wahbah al-Juhaili. *al-Fiqh al-Islami Wa adilatuhu*. Jilid VI. Damaskus: Dar al-Fiqr al-Mua'sshim. 2005.
- Wandi. *Kedudukan Hukum Ganti Rugi Dalam Pemanfaatan Tanah Sawah Sebagai Objek Gadai Menurut Hukum Islam (Studi Kasus di Gampong Mutiara Kecamatan Sawang Kabupaten Aceh Selatan)*. Skripsi. Banda Aceh: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry. 2017.
- Yayang Setiana. *Pengalihan Hak Pakai Atas Tanah PT. KAI Ditinjau Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960*

(Studi Kasus di Kecamatan Padang Tiji). Skripsi. Banda Aceh: Universitas Islam Negeri A-Raniry. 2018.

Zul Iqram. *Perspektif Hukum Islam Terhadap Akad Gadai Lahan Sawah Tanpa Kadaluarsa (Kajian Terhadap Praktik Masyarakat Kemukiman Sangkalan Kec,Susoh Kabupaten Aceh Besar Daya)*. Skripsi. Banda Aceh: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry 2018.



Lampiran Lokasi Tanah



Lampiran Wawancara



