

BAB IV

SOLUSI PERMASALAHAN RAHN DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH

A. Hukum Sistem Penarikan Barang Jaminan akibat Pelanggaran Perjanjian

Sebelum dunia dilanda adanya virus Covid-19, produk *Rahn Tasjily Tanah* ini masih dibuka. Sebelum adanya virus ini pun masih saja ada problematika yang dihadapi oleh nasabah pada saat pembayarannya. Saat ini, dikarenakan munculnya masalah baru yang dihadapi Pegadaian Syariah karena adanya virus Covid-19 pada produk *Rahn Tasjily Tanah* ini tidak dibuka. Masalah ini menjadi masalah utama di dalam Pegadaian Syariah saat ini. Adanya Covid-19 ini juga membuat Pegadaian Syariah rugi karena tidak adanya nasabah yang membayar angsuran setiap bulannya atau di namakan dengan kredit macet.¹

Pegadaian Syariah Cabang Kepandean Serang dalam memberikan pinjaman kepada nasabah mensyaratkan adanya

¹ Dede Dita Kuwandi Selaku Penyimpan di Pegadaian Syariah Cabang Kepandean Serang, Wawancara Pribadi di kantornya, pada hari Rabu tanggal 12 Agustus 2020.

barang jaminan dari nasabah. Hal tersebut merupakan ketentuan umum di Perum Pegadaian, termasuk Pegadaian Syariah Cabang Kepandean Serang. Barang jaminan tersebut nantinya akan dikembalikan lagi kepada nasabah telah nasabah telah melaksanakan kewajiban untuk melunasi pinjamannya.²

Adakalanya nasabah mengalami kesulitan untuk membayar angsuran dalam setiap bulannya. Ada berbagai alasan yang menjadi kendala bagi nasabah yang tidak bisa membayar angsuran, misalnya karena usahanya mengalami penurunan, sengaja tidak mau bayar, benar-benar tidak mampu membayar atau nasabah meninggal dunia.

Apabila nasabah sakit atau meninggal dunia, maka keadaan itu tidak menggugurkan untuk kewajiban membayar angsuran. Suami/istri atau ahli warisnya tetap diminta untuk menyelesaikan hutangnya. Sedangkan nasabah yang tidak mampu

² Dede Dita Kuwandi Selaku Penyimpan di Pegadaian Syariah Cabang Kepandean Serang, Wawancara Pribadi di kantornya, pada hari Rabu tanggal 12 Agustus 2020.

mengangsur atau tidak mau lagi mengangsur, maka proses penyelesaiannya melalui penarikan barang jaminan.³

Pegadaian syariah tidak langsung menarik barang jaminan apabila telat dalam membayar angsuran tetapi pihak Pegadaian akan memberikan denda dari jumlah angsuran setiap bulannya. Apabila nasabah tetap belum membayar angsuran tersebut akan diberikan Somasi (teguran) Bagian I, II, dan III. Pihak pegadaian memberikan Somasi tersebut dalam 7 hari dan diselang 14 hari.⁴

Penarikan barang jaminan yang melakukan bukan pihak Pegadaian Syariah melainkan ada tim mikro yang melakukan penarikan tersebut. Tim mikro adalah tim yang menganalisis tempat yang ingin dijadikan barang jaminan dan barang atau benda seperti mobil yang diinginkan atau yang ingin dijadikan jaminan. Tim mikro ini dikhususkan untuk pada produk Arrum BPKB, Amanah, dan *Rahn Tasjily Tanah*. Nantinya tim mikro

³ Dede Dita Kuwandi Selaku Penyimpan di Pegadaian Syariah Cabang Kepandean Serang, Wawancara Pribadi di kantornya, pada hari Rabu tanggal 12 Agustus 2020.

⁴ Afif Nurohman Selaku Tim Mikro di Pegadaian Syariah Cabang Kepandean Serang, Wawancara Pribadi di kantornya, pada hari Senin tanggal 31 Agustus 2020.

akan mendatangi langsung alamat pihak nasabah untuk dilakukannya upaya penarikan barang jaminan.⁵

Pihak Pegadaian Syariah akan melakukan upaya persuasive agar pihak nasabah mau menyerahkan barang jaminan, tetapi pihak Pegadaian Syariah ini ingin mengedepankan negosiasi dahulu misalnya dengan kekeluargaan. Apabila nasabah tidak dapat membayar angsuran tersebut, pihak pegadaian akan membantu atau diganti dengan barang jaminan lain yang dapat digadaikan lagi misalnya pihak nasabah mempunyai mobil.

Apabila pihak nasabah tetap tidak dapat membayar jaminan dan tidak mempunyai barang yang dapat digadaikan lagi untuk membayar jaminan tersebut pihak pegadaian akan menarik barang jaminan tersebut dengan bantuan hukum yang sesuai dengan ketentuan yang sudah diberikan oleh pihak pegadaian.⁶

Langkah untuk eksekusi jaminan : Nasabah mau datang kooperatif dan tanda tangan dokumen jual beli tanah atau

⁵ Afif Nurohman Selaku Tim Mikro di Pegadaian Syariah Cabang Kepandean Serang, Wawancara Pribadi di kantornya, pada hari Senin tanggal 31 Agustus 2020.

⁶ Dede Dita Kuwandi Selaku Penyimpan di Pegadaian Syariah Cabang Kepandean Serang, Wawancara Pribadi di kantornya, pada hari Rabu tanggal 12 Agustus 2020.

dinamakan proses dibawah tangan, dalam arti pihak Pegadaian Syariah datang ke rumah nasabah dan pihak Pegadaian Syariah akan menanyakan apa masalah terkait tidak dapat membayar angsuran tersebut misalnya, usaha sepi atau pemasaran kurang atau lainnya. Contoh lainnya, nasabah sudah diberitahu tetap tidak dapat membayar dan pihak Pegadaian Syariah memberikan tawaran untuk menjual jaminan tersebut ke pembeli lain.⁷

Berikut ini prosedur eksekusi barang jaminan setelah ditarik yakni Sisa hasil penjualan lelang barang jaminan (harga lelang dikurangi pokok pinjaman dan sewa modal) dikembalikan kepada nasabah. Apabila hasil penjualan lelang tidak mencukupi pokok pinjaman dan sewa modalnya, maka kekurangannya tetap menjadi kewajiban nasabah.

Berikut penjelasan mengenai Tinjauan Hukum Islam tentang pelelangan barang jaminan:

1. Tinjauan Hukum Islam tentang Lelang

Berdasarkan Kep. Menteri Keuangan RI No. 337/KMK. 01/2000 Bab. I, Ps. I. yang dimaksud dengan

⁷ Afif Nurohman Selaku Tim Mikro di Pegadaian Syariah Cabang Kepandean Serang, Wawancara Pribadi di kantornya, pada hari Senin tanggal 31 Agustus 2020.

lelang adalah penjualan barang yang dilakukan di muka umum termasuk melalui media elektronik dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meningkat atau harga yang semakin menurun dan atau dengan penawaran harga secara tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para peminat.⁸

Hukum jual beli dengan cara lelang menurut pendapat para ulama, yaitu menurut al-Kasni dan Ibn Human, ulama dari Mazhab Hanafi mengatakan jual beli lelang tidak dilarang karena Rasulullah SAW. secara pribadi mempraktikkan hal tersebut. Ada pendapat ulama yang membolehkan hukum lelang, tetapi ada juga yang memakruhkannya karena terdapat sumber hukumnya yang berbeda. Jumhur (mayoritas ulama) membolehkan lelang, dasarnya adalah apa yang dilakukan oleh Rasulullah SAW. di masa beliau hidup.⁹ Hadis yang membolehkannya antara lain:

⁸ Adrian Sutedi, *Hukum Gadai...*, h. 137.

⁹ Eka Nuraini Rachmawati dan Ab Mumin, "Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih Dan Praktiknya Di Pasar Modal Indonesia", *Jurnal Al-Adalah*,

حَدَّثَنَا حُمَيْدُ بْنُ مَسْعَدَةَ أَخْبَرَنَا عُبَيْدُ اللَّهِ بْنُ شُمَيْطِ بْنِ عَجْلَانَ
 حَدَّثَنَا الْأَخْضَرُ بْنُ عَجْلَانَ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ الْحَنْفِيِّ عَنْ أَنَسِ بْنِ
 مَالِكٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بَاعَ حِلْسًا وَقَدَحًا
 وَقَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَا الْحِلْسَ وَالْقَدَحَ فَقَالَ رَجُلٌ أَخَذْتُهُمَا
 بِدِرْهَمٍ فَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَنْ يَزِيدُ عَلَيَّ دِرْهَمٍ مَنْ
 يَزِيدُ عَلَيَّ دِرْهَمٍ فَأَعْطَاهُ رَجُلٌ دِرْهَمَيْنِ فَبَاعَهُمَا مِنْهُ قَالَ أَبُو
 عَيْسَى هَذَا حَدِيثٌ حَسَنٌ لَا نَعْرِفُهُ إِلَّا مِنْ حَدِيثِ الْأَخْضَرِ بْنِ
 عَجْلَانَ وَعَبْدُ اللَّهِ الْحَنْفِيُّ الَّذِي رَوَى عَنْ أَنَسٍ هُوَ أَبُو بَكْرٍ
 الْحَنْفِيُّ وَالْعَمَلُ عَلَى هَذَا عِنْدَ بَعْضِ أَهْلِ الْعِلْمِ لَمْ يَرَوْا بَأْسًا
 بِبَيْعِ مَنْ يَزِيدُ فِي الْغَنَائِمِ وَالْمَوَارِيثِ وَقَدْ رَوَى هَذَا الْحَدِيثَ
 الْمُعْتَمَرُ بْنُ سُلَيْمَانَ وَعَيْرٌ وَاحِدٌ مِنْ كِبَارِ النَّاسِ عَنِ الْأَخْضَرِ
 بْنِ عَجْلَانَ

Telah menceritakan kepada kami Humaid bin Ma'adah telah mengabarkan kepada kami Ubaidullah bin Syumaith bin 'Ajlan telah menceritakan kepada kami Al Akhdhar bin 'Ajlan dari Abdullah bin Al Hanafi dari Anas bin Abdul Malik bin Amru bahwa Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam pernah menjual alas pelana dan gelas, lalu beliau menawarkan: "Siapa yang akan membeli alas pelana dan gelas ini?" Seseorang berkata; Saya akan membelinya seharga satu dirham, Nabi shallallahu 'alaihi wasallam menawarkan lagi: "Siapa yang mau membelinya lebih dari satu dirham?" Lalu seorang laki-laki memberinya dua dirham, beliau pun

menjual kepadanya. Abu Isa berkata; Hadits ini hasan, kami tidak mengetahuinya kecuali dari hadits Al Akhdhar bin 'Ajlan dan Abdullah Al Hanafi yang meriwayatkan dari Anas, ia adalah Abu Bakr Al Hanafi. Hadits ini menjadi pedoman amal menurut sebagian ulama, mereka berpendapat bolehnya menjual harta rampasan perang dan warisan kepada orang yang membeli dengan harga yang lebih tinggi. Dan hadits ini telah diriwayatkan oleh Al Mu'tamir bin Sulaiman dan banyak dari kalangan ulama besar kaum muslimin dari Al Akhdhar bin 'Ajlan. (HR. At-Tirmidzi)¹⁰

Yang terlarang adalah jika penjual sudah rida dengan satu harga dan sudah menahan dengan harga itu, lalu datang orang lain yang membeli dengan harga lebih tinggi, maka ini haram, sebab dia telah membatalkan secara sepihak dengan pihak pertama dan telah membohonginya.

Di dalam jual beli lelang harus ada rukun dan syarat agar akad yang dilakukan sah. Rukunnya meliputi:¹¹

- a. *Ba'i* (penjual)
- b. *Mustari* (pembeli)
- c. *Shigat* (ijab dan qabul)
- d. *Ma'qud alaih* (benda atau barang).

¹⁰ “Hadits Jami’ At-Tirmidzi No. 1139-Kitab Jual Beli”, <https://www.hadits.id/1/Bk8xc3f0GtG>, diakses pada 3 Juni 2021, pukul 21.00 WIB.

¹¹ Adrian Sutedi, *Hukum Gadai...*, h. 139.

Suatu jual beli yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli sah, harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:¹²

a. Tentang subyeknya

Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian jual beli tersebut harus:

- 1) Berakal, agar dia tidak terkecoh. Orang yang gila atau bodoh tidak sah jual belinya.
- 2) Dengan kehendaknya sendiri (bukan paksaan).
- 3) Keduanya tidak mubazir.
- 4) Baligh.

b. Tentang obyeknya

Yang dimaksud dengan obyek jual beli adalah benda yang menjadi sebab terjadinya jual beli. Benda yang dijadikan obyek jual beli ini harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Bersih barangnya
- 2) Dapat dimanfaatkan

¹² Adrian Sutedi, *Hukum Gadai...*, h. 140-141.

- 3) Milik orang yang melakukan akad
 - 4) Mampu menyerahkan barang yang akan dilelang
 - 5) Mengetahui barang yang akan dilelang
 - 6) Barang yang diakadkan ada di tangan (dikuasai)
- c. Tentang lafaz

Lafaz harus sesuai dengan *ijab* dan *qabul* serta berhubungannya antara *ijab* dan *qabul* tersebut. Dalam hal ini tempat akad harus bersatu atau berhubungan antara *ijab* dan *qabul*. Menurut ketentuan syariat, bahwa jika masa yang telah diperjanjikan untuk pembayaran utang telah terlewati, maka si berutang tidak mampu untuk mengembalikan pinjamannya, hendaklah ia memberikan izin pada pemegang gadai untuk menjual barang gadaian, dan seandainya izin ini tidak diberikan oleh si pemberi gadai, maka si penerima gadai dapat meminta pertolongan hakim untuk memaksa si pemberi gadai untuk melunasi utangnya atau memberikan izin kepada si penerima gadai untuk menjual barang gadaian tersebut.

Terdapat di dalam Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*, Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*, dan Fatwa DSN No. 92/DSN-MUI/III/2014 tentang Pembiayaan yang Disertai *Rahn* yaitu sebagai berikut:

- Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*, pada butir kedua nomor 5 yang isinya yaitu:¹³

Penjualan *Marhun*

- a. Apabila jatuh tempo, *Murtahin* harus memperingatkan *Rahin* untuk segera melunasi utangnya.
- b. Apabila *Rahin* tetap tidak dapat melunasi utangnya, maka *Marhun* dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai syariah.
- c. Hasil penjualan *Marhun* digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan.

¹³ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*, (Jakarta: Erlangga, 2014), h. 739.

d. Kelebihan hasil penjualan menjadi milik *Rahin* dan kekurangannya menjadi kewajiban *Rahin*.

- Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*, dalam butir kedua pada bagian c, yaitu: “*Rahin* memberikan wewenang (kuasa) kepada *murtahin* untuk melakukan penjualan *marhun*, baik melalui lelang atau dijual ke pihak lain sesuai prinsip syariah, apabila terjadi wanprestasi atau tidak dapat melunasi utangnya.”¹⁴
- Fatwa DSN No. 92/DSN-MUI/III/2014 tentang Pembiayaan yang Disertai *Rahn*, butir ketujuh yaitu:¹⁵

Ketentuan terkait Penyelesaian Akad *Rahn*

- 1) Akad *Rahn* berakhir apabila *Rahin* melunasi utangnya atau menyelesaikan kewajibannya dan *Murtahin* mengembalikan *Marhun* kepada *Rahin*;
- 2) Dalam hal *Rahin* tidak melunasi utangnya atau tidak menyelesaikan kewajibannya pada waktu yang telah disepakati, maka *Murtahin* wajib

¹⁴ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), *Himpunan Fatwa...*, h. 744.

¹⁵ “Fatwa DSN-MUI”, www.dsnmui.or.id, diakses pada 18 September 2020, pukul 19.00 WIB.

mengingatkan/memberitahukan tentang kewajibannya;

3) Setelah dilakukan pemberitahuan/peringatan, dengan memperhatikan asas keadilan dan kemanfaatan pihak-pihak, *Murtahin* boleh melakukan hal-hal berikut:

- a. Menjual paksa barang jaminan (*marhun*) sebagaimana diatur dalam substansi fatwa DSN-MUI Nomor: 25/DSN-MUI/III/2000 tentang *Rahn* (ketentuan ketiga angka 5); atau
- b. Meminta *Rahin* agar menyerahkan *marhun* untuk melunasi utangnya sesuai kesepakatan dalam akad, dimana penentuan harganya mengacu/berpatoka pada harga pasar yang berlaku pada saat itu. Dalam hal terdapa selisih antara harga (*tsaman*) jual *marhun* dengan uang (*dain*) atau modal (*ra'sul mal*), berlaku substansi fatwa DSN-MUI Nomor: 25/DSN-MUI/III/2000 tentang *Rahn* (ketentuan ketiga angka 5).

Maka, dapat disimpulkan bahwa jual beli lelang (*muzayadah*) diperbolehkan dalam ajaran agama Islam. Selama praktek jual beli tersebut dilakukan dengan cara yang benar, dan mempunyai tujuan yang baik dalam ajaran Islam.

2. Hukum Islam tentang harga dalam lelang

Hukum jual beli lelang dalam pandangan Islam adalah salah satu jenis jual beli dimana penjual menawarkan barang ditengah keramaian lalu para pembeli saling menawar dengan suatu harga. Namun akhirnya penjual akan menentukan, yang berhak membeli adalah yang mengajukan harga tertinggi. Lalu terjadi akad dan pembeli tersebut mengambil barang dari penjual.

Menurut Abu Yusuf melalui bukunya yaitu sistem perpajakan dalam Islam yang berjudul *Kitab al-Kharaj*. Abu Yusuf tercatat sebagai ulama terawal yang mulai menyinggung mekanisme pasar. Beliau memperhatikan peningkatan dan penurunan produksi

dalam kaitannya dengan perubahan harga. Beliau jugalah yang mengajukan pertama kali tentang teori permintaan dan persediaan (*demand and supply*) dan pengaruhnya terhadap harga.

Fenomena yang terjadi pada masa Abu Yusuf adalah, ketika terjadi kelangkaan barang maka harga cenderung akan tinggi, sedangkan pada saat barang tersebut melimpah maka harga cenderung akan turun atau lebih rendah. Hal tersebut dikontradisikan dengan pendapat Abu Yusuf yang mengatakan bahwa:

“Tidak ada batasan tertentu tentang murah dan mahal yang dapat dipastikan, hal tersebut ada yang mengaturnya. Prinsipnya tidak bisa diketahui. Murah bukan karena melimpahnya makanan, demikian juga dengan mahal tidak disebabkan karena kelangkaan makanan. Murah dan mahal merupakan ketentuan

Allah. Kadang-kadang makanan sangat sedikit tetapi murah.”¹⁶

Pendapat Abu Yusuf diatas menunjukkan adanya hubungan negative antara persediaan (supply) dengan harga. Hal ini adalah benar bahwa harga itu tidak tergantung pada supply itu sendiri. Oleh karena itu, berkurangnya atau bertambahnya harga semata-mata tidak berhubungan dengan bertambah atau berkurangnya dalam penawaran. Dalam hal ini, Abu Yusuf tampaknya menyangkal pendapat umum mengenai hubungan terbalik antara permintaan dengan harga. Sedangkan pada masalah pengendalian harga Abu Yusuf menentang penguasa yang menetapkan harga. Menurutnya harga merupakan ketentuan Allah. Maksudnya adalah harga akan terbentuk sesuai dengan hukum alam yang berlaku di

¹⁶ Arzalsyah Syarief, “Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Harga Lelang Barang Jaminan,” : *Jurnal Hukum Ekonomi Islam*, Vol. 1 No. 1, (September 2016), Universitas Andi Djemma, <https://ejournal.iainpalopo.ac.id/index.php/alamwal/index>, h. 97.

suatu tempat dan waktu tertentu sesuai dengan factor yang mempengaruhi harga itu sendiri.¹⁷

Berdasarkan dari penjelasan diatas tentang hukum harga dalam lelang yang apabila ketika barang jaminan saat dijaminan harga saat itu tinggi dan pada saat di lelang harga turun atau sebaliknya maka hukumnya dibolehkan tetapi dengan syarat harus terlebih dahulu melakukan survey ke beberapa tempat dan harga pusat untuk mengetahui harga rumah tersebut berdasarkan harga rumah-rumah lainnya dan harus memenuhi kesepakatan sesuai kehendak antara pihak penjual dan pembeli.

B. Perpanjangan Waktu Perjanjian dengan Bersyarat

Pada dasarnya orang yang menggadaikan hartanya di pegadaian yang mendapatkan pinjaman uang dapat melunasi pinjamannya kapan saja, tanpa harus menunggu jatuh tempo. Namun, untuk *Rahn Tasjily Tanah* ini cara pembayarannya sesuai

¹⁷ Arzalsyah Syarief, "Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Harga Lelang Barang Jaminan," : *Jurnal Hukum Ekonomi Islam*, Vol. 1 No. 1, (September 2016), Universitas Andi Djemma, <https://ejournal.iainpalopo.ac.id/index.php/alamwal/index>, h. 98.

dengan kemampuan nasabah, boleh melunasi sekaligus, mencicil, atau melakukan perpanjangan rahn dengan membayar biaya pemeliharaan (mu'nah) nya saja. Produk *Rahn Tasjily Tanah* ini diharuskan membayar setiap bulannya, berikut jangka waktu yang dapat dipilih cara pelunasannya:¹⁸

Tabel Tarif Mu'nah Rahn Tasjily Tanah

Kategori	Jangka Waktu (bulan)	Mu'nah perbulan (dari taksiran)	Equivalent (dari UP)
Rahn Tanah Reguler	12, 18, 24, 36, 48, 60	0,70%	1,00%
Rahn Tanah Fleksi satu kali bayar	3	1,28%	1,83%
	4	1,29%	1,84%
	6	1,31%	1,87%
Rahn Tanah Fleksi berkala 3 (tiga) bulan	12, 24, 36, 48, 60	0,82%	1,17%

¹⁸ Dede Dita Kuwandi Selaku Penyimpan di Pegadaian Syariah Cabang Kepandean Serang, Wawancara Pribadi di kantornya, pada hari Rabu tanggal 12 Agustus 2020.

Rahn Tanah Fleksi berkala 4 (empat) bulan	12, 24, 36, 48, 60	0,88%	1,26%
Rahn Tanah Fleksi berkala 6 (enam) bulan	12, 24, 36, 48, 60	1,00%	1,43%

a) Nasabah dapat melakukan pembayaran dengan memilih waktu setiap sebulan sekali, 3 bulan sekali, 4 bulan sekali atau 6 bulan sekali sampai jangka waktu cicilan selesai.

b) Proses pengambilan pinjaman sampai penerimaan kembali harta benda yang dijadikan jaminan dikenakan biaya pemeliharaan barang.¹⁹

Perpanjangan waktu dalam akad *rahn* menyebutkan apabila telah habis masa jatuh tempo dan *rahin* belum sanggup melunasi hutangnya. Maka *rahin* dapat melakukan perpanjangan waktu dengan ketentuan membayar terlebih dahulu biaya perawatan yang ada pada tempo sebelum perpanjangan

¹⁹ Dede Dita Kuwandi Selaku Penyimpan di Pegadaian Syariah Cabang Kepandean Serang, Wawancara Pribadi di kantornya, pada hari Rabu tanggal 12 Agustus 2020.

dilakukan. Setelah itu perpanjangan waktu dalam akad rahn dapat dilakukan dengan penarikan biaya perawatan yang baru lagi.²⁰

Menurut Wahbah Az-Zuhaili dalam *Fiqih Islam wa Adillatuhu* menyebutkan para *fuqaha* memiliki pendapat yang berbeda mengenai biaya yang dikeluarkan untuk *marhun* (barang jaminan). Menurut Ulama Hanafiyah, biaya yang dikeluarkan untuk merawat dan menjaga *marhun* dibagi dua antara *rahin* sebagai pemilik barang dengan *murtahin* sebagai pihak yang dibebani untuk menjaga *marhun*. Semua biaya yang berkaitan dengan kemaslahatan dan kepentingan *marhun* serta keutuhannya merupakan kewajiban *rahin*, seperti jika menggadaikan tanah, maka *rahin* berkewajiban mengairi, membuat saluran pengairan, membayar pajak pendapatannya, karena biaya tersebut dibutuhkan untuk keutuhan harta yang dimiliki. Sedangkan setiap sesuatu yang dibutuhkan untuk menjaga *marhun*, merupakan kewajiban *murtahin*. Seperti biaya

²⁰ Dede Dita Kuwandi Selaku Penyimpan di Pegadaian Syariah Cabang Kepandean Serang, Wawancara Pribadi di kantornya, pada hari Rabu tanggal 12 Agustus 2020.

yang dikeluarkan untuk membayar orang yang menjaga *marhun* atau biaya yang dikeluarkan untuk membayar tempat yang digunakan untuk menyimpan *marhun*. Berdasarkan hal tersebut, maka di dalam akad tidak boleh disyaratkan upah atas perawatan yang dilakukan *murtahin* terhadap *marhun*, karena hal tersebut merupakan kewajibannya, sementara itu tidak ada upah dalam melaksanakan kewajibannya.²¹

Mayoritas ulama (Malikiyah, Syafi'iyah, Hanabilah) berpendapat bahwa semua biaya yang dibutuhkan oleh *marhun* menjadi kewajiban dan tanggung jawab *rahin*, baik itu yang dibutuhkan untuk merawatnya supaya tetap utuh maupun yang dibutuhkan untuk menjaga dan mengobatinya.²² Hal ini berdasarkan hadits:

لَا يَغْلِقُ الرَّهْنُ مِنْ صَاحِبِهِ الَّذِي رَهْنَهُ , لَهُ غُنْمُهُ وَعَلَيْهِ غُرْمُهُ

“Barang yang digadaikan tidak dipisahkan kepemilikannya dari pihak yang memilikinya yang telah menggadaikannya (maksudnya, pihak murtahin tidak bisa memiliki barang yang digadaikan ketika pihak rahin tidak mampu untuk menebusnya atau dengan kata lain pihak rahin tidak membayar utang yang ada ketika utang

²¹ Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqh...*, h. 186-187.

²² Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqh...*, h. 188.

tersebut telah jatuh tempo), bagi pihak yang menggadaikan kemanfaatan barang yang digadaikan dan menjadi tanggungannya pula biaya pemeliharaan barang yang digadaikan."²³

Dalam fatwa DSN MUI ketentuan mengenai akad gadai diatur sebagai berikut:²⁴

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

²³ Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqh...*, h. 188.

²⁴ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah...*, h. 142.

5. Penjualan *Marhun*

- a. Apabila jatuh tempo, *Murtahin* harus memperingatkan *Rahin* untuk segera melunasi utangnya.
- b. Apabila *Rahin* tetap tidak dapat melunasi utangnya, maka *Marhun* dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai syariah.
- c. Hasil penjualan *Marhun* digunakan untuk melunasi utangnya, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan.
- d. Kelebihan hasil penjualan menjadi milik *Rahin* dan kekurangannya menjadi kewajiban *Rahin*.

C. Penyelesaian Sengketa dan Sanksi Hukum akibat Pelanggaran Perjanjian

1. Sanksi Hukum dalam Islam

Dalam kajian ekonomi syariah Dewan Syariah Nasional (DSN) sebagai pembuat kebijakan-kebijakan dalam operasional lembaga keuangan syariah menetapkan fatwanya untuk mengatasi debitur yang melakukan pelanggaran perjanjian. Fatwa DSN tersebut dituangkan dalam Fatwa DSN

No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*, Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*, dan Fatwa DSN No. 92/DSN-MUI/III/2014 tentang Pembiayaan yang Disertai *Rahn*. Dalam masing-masing fatwanya penyelesaian debitur yang melakukan pelanggaran perjanjian tertuang dalam ke 3 fatwa tersebut yaitu sebagai berikut:

- Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn* dalam butir ketiga nomor 1 yaitu: “Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.”²⁵
- Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily* butir keempat nomor 1 yaitu: “Jika terjadi perselisihan (persengketaan) di antara para pihak, dan tidak tercapai kesepakatan di antara mereka maka

²⁵ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), *Himpunan Fatwa...*, h. 739.

penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional atau melalui Pengadilan Agama.”²⁶

- Fatwa DSN No. 92/DSN-MUI/III/2014 tentang Pembiayaan yang Disertai *Rahn* butir kedelapan yaitu: “Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.”²⁷

2. Melalui Lembaga Arbitrase Syariah

Surat keputusan Dewan Pimpinan MUI No. Kep-09/MUI/XII/2003 tanggal 24 Desember 2003 tentang Badan Arbitrase Syariah Nasional. Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) adalah lembaga hakam (arbitrase syariah) satu-satunya di Indonesia yang berwenang memeriksa dan memutus sengketa muamalah yang timbul

²⁶ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), *Himpunan Fatwa...*, h. 745.

²⁷ Fatwa DSN-MUI”, www.dsnmui.or.id, diakses pada 18 September 2020, pukul 19.00 WIB.

dalam bidang perdagangan, keuangan, industry, jasa, dan lain-lain.

Fatwa DSN-MUI semua Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia perihal hubungan muamalah senantiasa diakhiri dengan ketentuan: “Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.” (Fatwa No. 25 tentang *Rahn*, Fatwa No. 68 tentang *Rahn Tasjily* dan Fatwa No. 92 tentang Pembiayaan yang Disertai *Rahn*). Badan Arbitrase Syariah Nasional (BARSYARNAS) berwenang:²⁸

- a. Menyelesaikan secara adil dan cepat sengketa muamalah yang timbul dalam bidang perdagangan, keuangan, industri, jasa, dan lain-lain yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai penuh oleh pihak yang bersengketa dan para pihak sepakat secara tertulis untuk menyerahkan

²⁸ Adrian Sutedi, *Hukum Gadai...*, h. 218.

penyelesaiannya kepada BASYARNAS sesuai dengan prosedur.

- b. Memberikan pendapat yang mengikat atas permintaan para pihak tanpa adanya suatu sengketa mengenai persoalan berkenaan dengan suatu perjanjian.

Badan Arbitrase Syariah Nasional mempunyai peraturan prosedur yang memuat ketentuan-ketentuan antara lain permohonan untuk mengadakan arbitrase, penetapan arbiter, acara pemeriksaan, perdamaian, pembuktian, saksi-saksi, berakhirnya pemeriksaan, pengambilan putusan, perbaikan putusan, pembatalan putusan, pendaftaran putusan, pelaksanaan putusan, dan biaya arbiter.