

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP JAMINAN SERTIFIKAT HAK
PAKAI ATAS PEMBIAYAAN SYARIAH
(Studi Kasus di Koperasi Jasa Keuangan Syariah Prima Pagotan)**

SKRIPSI



Oleh:

ANJAINA MIN BAKSINA

NIM. 210213254

Pembimbing:

Dr. H. MOH. MUNIR, Lc., M.Ag.

NIP. 196807051999031001

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

2020

ABSTRAK

Baksina, Anjaina Min. 2020. *Analisis Hukum Islam Terhadap Jaminan Sertifikat Hak Pakai atas Pembiayaan Syariah (Studi Kasus di KJKS Prima Pagotan)*. Skripsi. Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo. Pembimbing Dr. H. Moh. Munir, Lc., M.Ag.

Kata Kunci: Hukum Islam, Jaminan Pembiayaan Syariah, Hak Pakai.

Pasar adalah tempat di mana masyarakat biasa melakukan berbagai macam aktifitas jual beli. Di dalam pasar terdapat banyak pedagang yang masing-masing memiliki kios atau lapak untuk berjualan macam-macam kebutuhan sehari-hari. Di Pasar Pagotan Kabupaten Madiun, masing-masing pedagang diberikan surat ijin yang menyatakan kepemilikan atas pemanfaatan dari kiosnya masing-masing. Pedagang berhak melakukan apa saja terhadap kiosnya asalkan sesuai dengan fungsi dan batasan-batasannya, termasuk menjadikannya sebagai agunan dalam pinjaman di lembaga keuangan. Beberapa pedagang mengajukan pembiayaan kepada Koperasi Jasa Keuangan Syariah Prima Pagotan menggunakan agunan Surat Ijin Pakai tersebut.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu: 1) Bagaimana analisis hukum Islam terhadap jaminan Sertifikat Hak Pakai atas pembiayaan di KJKS Prima Pagotan? 2) Bagaimana analisis hukum Islam terhadap penyelesaian wanprestasi akibat penggunaan jaminan Sertifikat Hak Pakai atas pembiayaan di KJKS Prima Pagotan?

Dalam rangka menemukan data dan hasil dalam penelitian ini yang merupakan penelitian lapangan, penulis menggunakan pendekatan kualitatif. Sedangkan sumber data dalam penelitian ini diambil melalui metode wawancara, dokumentasi dan observasi langsung. Untuk mencapai hasil yang diinginkan data yang diperoleh kemudian diolah melalui beberapa tahapan, yaitu: reduksi, display dan kesimpulan, kemudian penulis menganalisa data dengan menggunakan metode diskriptif.

Dalam penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa: 1) Analisis hukum Islam terhadap jaminan Sertifikat Hak Pakai atas pembiayaan di KJKS Prima Pagotan merupakan praktek yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Alasannya adalah karena Hak Pakai tersebut tidak memenuhi syarat dan ketentuan sebagai *marhūn*, yaitu Hak Pakai harus kepemilikan penuh dari *rāhin* dan tidak boleh terikat dengan hak orang lain. 2) Analisis hukum Islam terhadap penyelesaian wanprestasi akibat penggunaan jaminan Sertifikat Hak Pakai atas pembiayaan di KJKS Prima Pagotan telah sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Karena pendekatan yang ditempuh oleh pihak KJKS dilakukan sebagaimana konsep kekeluargaan dan perdamaian (*sulh*) dalam hukum Islam.

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Anjaina Min Baksina
NIM : 210213254
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah
Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam Terhadap Jaminan Sertifikat Hak Pakai atas Pembiayaan Syariah (Studi Kasus di Koperasi Jasa Keuangan Syariah Prima Pagotan)

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji dalam ujian munaqosah.

Ponorogo, 24 Februari 2020

Mengetahui,

Ketua Jurusan
Hukum Ekonomi Syariah



Hj. Atik Abidah, M.S.I.
NIP. 197605082000032001

Menyetujui,

Pembimbing

Dr. H. Moh. Munir, Lc., M.Ag.
NIP. 196807051999031001



**KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERIPONOROGO**

PENGESAHAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Anjaina Min Baksina
NIM : 210213254
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Analisis Hukum Islam Terhadap Jaminan
Sertifikat Hak Pakai atas Pembiayaan Syariah
(Studi Kasus di Koperasi Jasa Keuangan Syariah
Prima Pagotan)

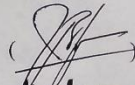
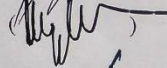

Skripsi ini telah di pertahankan pada sidang Munaqosah Fakultas Syariah Institut
Agama Islam Negeri Ponorogo pada:

Hari : Jum'at
Tanggal : 28 Februari 2020

Dan telah diterima sebagai bagian dari persyaratan untuk memperoleh gelar
Sarjana dalam Ilmu Syariah pada:

Hari : Jum'at
Tanggal : 6 Maret 2020

Tim Penguji:

1. Ketua Sidang : Dr. Hj. Khusniati Rofiah, M.S.I. ()
2. Penguji I : Dr. Miftahul Huda, M.Ag. ()
3. Penguji II : Dr. H. Moh. Munir, Lc., M.Ag. ()

Ponorogo, 6 Maret 2020
Mengesahkan
Dekan Fakultas Syariah

Dr. H. Moh. Munir, Lc., M.Ag.
NIP. 196807051999031001

SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang Bertandatangan di bawah ini:

Nama : Anjaina Min Baksina
NIM : 210213254
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Analisis Hukum Islam Terhadap Jaminan Sertifikat Hak Pakai
atas Pembiayaan Syariah (Studi Kasus di Koperasi Jasa Keuangan
Syariah Prima Pagotan)

Dengan ini menyatakan bahwa naskah skripsi telah diperiksa dan disahkan oleh dosen pembimbing. Selanjutnya saya bersedia naskah tersebut dipublikasikan oleh perpustakaan IAIN Ponorogo yang dapat diakses di etheses.iainponorogo.ac.id adapun isi dari keseluruhan tulisan tersebut, sepenuhnya menjadi tanggung jawab dari penulis.

Demikian pernyataan saya untuk dapat dipergunakan semestinya.

Ponorogo, 6 Maret 2020

Penulis

Anjaina Min Baksina

NIM. 210213254

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Anjaina Min Baksina
NIM : 210213254
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Analisis Hukum Islam Terhadap Jaminan Sertifikat Hak
Pakai atas Pembiayaan Syariah (Studi Kasus di Koperasi
Jasa Keuangan Syariah Prima Pagotan)

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini adalah merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan alihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil dan tulisan sendiri.

Apabila kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan skripsi ini hasil jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Ponorogo, 24 Februari 2020



Penulis

Anjaina Min Baksina

NIM. 210213254

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam adalah agama yang di dalamnya jelas tercakup segala aspek kehidupan manusia, baik kehidupan di dunia maupun di akhirat. Islam yang mengajarkan bagi umatnya untuk saling tolong-menolong antara sesama manusia. Dalam fiqh Islam dikenal dengan istilah “muamalah” yang diupayakan dalam rangka menjalin kebersamaan dalam hidup bermasyarakat, saling tolong-menolong antara satu dengan yang lainnya, sebagai makhluk sosial dan saling bermuamalah untuk memenuhi kebutuhan masing-masing.¹

Seiring dengan peningkatan laju pembangunan di Indonesia, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan guna memenuhi kegiatan pembangunan. Dana merupakan kebutuhan utama dalam suatu usaha atau bisnis. Tanpa dana maka seseorang tidak mampu untuk memulai suatu usaha atau mengembangkan usaha yang sudah ada. Sumber dana suatu usaha terdiri atas modal dan utang. Modal, merupakan pemasukan berupa barang maupun dana yang dimiliki oleh pengusaha ataupun pemasukan oleh pemodal yang menyetorkan barang/dana untuk suatu usaha. Sedangkan utang, merupakan sumber dana yang dapat diperoleh pengusaha dari lembaga keuangan baik lembaga perbankan, lembaga keuangan bukan bank, lembaga-lembaga

¹ Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 149.

pembiayaan. Pihak pemberi sumber dana berupa utang ini disebut juga sebagai kreditor dan pihak peminjam disebut sebagai debitor.²

Pemberian atau peminjaman dana dapat diperoleh para pelaku ekonomi melalui lembaga keuangan seperti yang telah disebutkan di atas, salah satunya adalah oleh lembaga keuangan syariah. Berkembangnya produk-produk yang ditawarkan lembaga keuangan syariah yang paling banyak diasumsikan sebagai produk yang membantu suatu usaha di dalam memberikan modal yaitu pemberian pembiayaan dengan berbagai macam bentuk akad, di mana hal ini merupakan salah satu fungsi lembaga keuangan syariah yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi yang tidak bertentangan dengan prinsip syariat.

Pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan syariah kepada nasabah selalu mengandung risiko yang akan dihadapi oleh lembaga keuangan syariah, karena semakin tinggi keuntungan yang akan diharapkan oleh lembaga keuangan syariah dalam pembiayaan yang diberikannya juga akan semakin tinggi risiko yang akan dihadapi oleh lembaga keuangan syariah tersebut. Risiko tersebut terkait dengan personal dan kondisi di luar perkiraan. Risiko personal bisa muncul berupa tidak bisanya nasabah menjaga amanah yang diberikan oleh lembaga keuangan syariah dan hal ini juga akan berdampak pada munculnya pembiayaan bermasalah. Oleh karena itu dalam kegiatan usahanya, perbankan syariah menerapkan asas kehati-hatian dan kegiatan usaha yang sehat serta diterapkan konsep keadilan, seperti halnya

² Chairuman dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), 136.

adanya jaminan atau agunan dari nasabah yang melakukan pembiayaan pada perbankan syariah.³

Secara umum jaminan dalam hukum Islam (*fiqh*) dibagi menjadi dua, yaitu jaminan yang berupa orang (*personal guarancy*) sering dikenal dengan istilah *kafalah* dan jaminan yang berupa harta benda dikenal dengan istilah *rahn*. *Kafalah* menurut etimologi berarti *al-damanah*, *hamalah* dan *za'āmah*. Ketiga istilah tersebut memiliki arti yang sama, yakni menjamin atau menanggung. Secara terminologi, *kafalah* adalah jaminan yang diberikan oleh *kafil* (penanggung) kepada pihak ketiga atas kewajiban atau prestasi yang harus ditunaikan pihak kedua (tertanggung). Sedangkan untuk *rahn*, secara etimologi kata *ar-rahn* berarti tetap, kekal, dan jaminan. Akad *rahn* dalam istilah hukum positif disebut dengan jaminan atau gadai.

Mayoritas ulama berpendapat bahwa rukun *rahn* (gadai) ada empat sebagai berikut:

1. barang yang digadaikan (*marhūn*);
2. modal hasil gadaian (*marhūn bih*);
3. *shighat*; dan
4. *'aqidain* (dua pihak yang melakukan transaksi), yaitu *rāhin* (orang yang menggadaikan) dan *murtahīn* (orang yang menerima gadai).⁴

Adapun syarat-syarat *rahn* adalah sebagai berikut:

³ Djamil, *Penerapan Hukum*, 125.

⁴ Abdullah bin Muhammad At-Thayyar, et. al., *Ensiklopedia Fiqih Muamalah: Dalam Pandangan 4 Madzab*. terj. t. p. (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2014), 175.

1. Masing-masing dari *al-'aqidani* (dua pihak yang melakukan transaksi) termasuk orang yang boleh membelanjakan harta, yakni *baligh*, berakal sehat, dan pandai (*rashid*, dapat membedakan antara yang baik dan yang buruk).
2. Gadaian dilakukan dengan hutang yang wajib.
3. Barang yang digadaikan dapat dinilai dengan uang sehingga dapat digunakan untuk membayar hutang atau dapat dijual untuk membayar hutangnya jika murtahin tidak dapat membayar.
4. Barang yang digadaikan milik penggadaai.⁵
5. Barang yang digadaikan dapat diserahterimakan.
6. Barang yang digadaikan tidak bersatu dengan harta lain. Hanafiyah berpendapat tidak sah jika barang gadaik berkaitan dengan benda lain seperti buah yang masih di pohon, sedangkan pohonnya tidak dijadikan jaminan.⁶

Jaminan atau agunan ini timbul dikarenakan adanya kewajiban-kewajiban yang telah disepakati dalam akad perjanjian pembiayaan antara nasabah dan bank. Nasabah berkewajiban untuk mengembalikan dana yang dipinjamnya, tetapi dalam pengembalian dana yang dipinjam itu sering kali masalah timbul, di mana yang salah satunya adalah nasabah lalai dalam mengembalikan dana tersebut, sehingga dibutuhkan jaminan guna memastikan pengembalian dana bank.⁷ Dengan adanya jaminan maka menimbulkan hak

⁵ *Ibid.*

⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Gadai Syariah di Indonesia: Konsep, Implementasi dan Institusionalisasi* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2011), 116.

⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank* (Bandung: Alumni, 1989), 4.

yang diutamakan bagi bank dalam pelunasan pembiayaannya. Barang jaminan ini biasa disebut *collateral*. *Collateral* ini sejalan dengan *marhūn* yang berlaku dalam akad *rahn* yang dibicarakan dalam fikih klasik.⁸

Menurut sifatnya, bentuk jaminan kebendaan terbagi menjadi 2 (dua) yaitu jaminan dengan benda berwujud (material) dan jaminan dengan benda yang tak berwujud (immaterial). Jaminan dengan benda berwujud dapat dibagi menjadi benda bergerak dan benda tidak bergerak, misalnya tanah. Di Indonesia, jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai jaminan yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa dan hak-hak lainnya yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT).⁹

Dalam praktik ekonomi masyarakat, perkembangan industri perdagangan memaksa masyarakat untuk semakin mengembangkan usaha perdagangannya. Untuk menunjang pengembangan usahanya tentunya dibutuhkan pula penambahan modal yang relatif tidak sedikit. Di sinilah peran lembaga keuangan syariah untuk menyediakan modal bagi pelaku usaha melalui beberapa produk pembiayaan. Namun tidak semua orang mempunyai jaminan yang layak dijadikan sebagai agunan pembiayaan. Maka Sertifikat Hak Pakai merupakan alternatif agunan bagi pelaku usaha kecil menengah untuk memperoleh tambahan modal bagi usahanya melalui pembiayaan di lembaga keuangan syariah.

⁸ Anshori, *Gadai Syariah*, 127.

⁹ Supriyadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 173.

Menurut Pasal 41 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria (Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau UUPA), yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁰

Kebutuhan praktik masyarakat saat ini menghendaki agar Hak Pakai dapat dibebani juga dengan Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Pakai dengan hak tanggungan diatur dalam Pasal 53 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu Hak Pakai atas tanah negara dan Hak Pakai atas tanah hak pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan hak tanggungan.¹¹

Salah satu contoh Hak Pakai dalam penelitian ini, yang tergolong Hak Pakai yang dapat dijadikan jaminan adalah kios pasar. Berdasarkan Penjelasan Pasal 1 Peraturan Daerah Kabupaten Madiun Nomor 18 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pasar Daerah, yang dimaksud dengan kios pasar adalah tempat jualan di dalam pasar, berbentuk bangunan tetap, beratap dan dipisahkan dengan dinding pemisah mulai dari lantai sampai dengan langit-langit

¹⁰ *Ibid.*, 160.

¹¹ Soegiarto, "Hak Pakai Atas Tanah Negara", *Jurnal Hukum Bisnis, Volume I* (Jakarta: Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, 1997, 121.

serta dilengkapi dengan pintu.¹² Kios pasar yang diteliti dalam penelitian ini adalah kios pasar diperoleh berdasarkan ijin pemakaian tempat secara tertulis dari Walikota yang disebut ijin pemakaian tempat dasaran. Ijin Pemakaian inilah yang tergolong dalam kategori Sertifikat Hak Pakai yang kemudian dijadikan jaminan atas pembiayaan debitur kepada kreditur.

Praktik serupa juga terjadi di KJKS Prima Pagotan, di mana lembaga keuangan syariah tersebut memfasilitasi para pelaku usaha kecil menengah yang membutuhkan dana atau modal melalui program pembiayaan modal kerja. Pembiayaan ini dapat menggunakan berbagai model akad, di antaranya yaitu *mudārabah* atau *murābahah* yang tentunya menggunakan agunan sebagai jaminan kepercayaan, termasuk juga jaminan dalam bentuk Hak Pakai. Terdapat beberapa nasabah yang mengajukan pembiayaan modal kerja di KJKS Prima Pagotan mengingat lokasi KJKS prima pagotan berada adalah dalam lingkungan pasar tradisional di mana pusat aktivitas usaha masyarakat berlangsung.¹³

Hal ini menjadi menarik karena prinsip pengikatan jaminan di dalam lembaga keuangan syariah adalah menggunakan akad *rahn* sebagai akad yang menyertai akad pembiayaan. Dengan meninjau dari sudut pandang barang yang dijadikan jaminan (*marhun*), maka Hak Pakai bukan merupakan barang yang dimiliki secara penuh. Hak Pakai adalah hak untuk mengelola tanah negara untuk hanya diambil manfaatnya, bukan untuk dimiliki bendanya.

¹² Peraturan Daerah Kabupaten Madiun Nomor 18 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pasar Daerah, Pasal 1.

¹³ Bana Alqawi, *Hasil Wawancara*, 10 Maret 2017.

Karenanya, pihak KJKS Prima tidak dapat melakukan eksekusi terhadap *marhun* sesuai prosedur perjanjian ketika nasabah melakukan cedera janji.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan tersebut, maka penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut melalui analisis hukum Islam mengenai pemanfaatan Hak Pakai sebagai jaminan pembiayaan dalam penelitian berbentuk skripsi dengan judul “**Analisis Hukum Islam Terhadap Jaminan Sertifikat Hak Pakai atas Pembiayaan Syariah (Studi Kasus di KJKS Prima Pagotan)**”.

B. Penegasan Istilah

Untuk mempermudah dalam memahami judul penelitian dan untuk menghindari adanya kesalahpahaman, maka diperlukan adanya penegasan judul. Istilah yang seharusnya dijelaskan dalam penelitian ini yaitu:

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁴

Sertifikat Hak Pakai yang dimaksud di dalam judul adalah Surat Keterangan Hak Pakai tempat jualan yang merupakan surat ijin untuk menggunakan atau memungut hasil dari atas kios dagang di Pasar Pagotan

¹⁴ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau UUPA, Pasal 41 ayat (1).

yang dikuasai langsung oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Madiun.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka pokok masalah yang akan dibahas adalah:

1. Bagaimana analisis hukum Islam terhadap jaminan Sertifikat Hak Pakai atas pembiayaan di KJKS Prima Pagotan?
2. Bagaimana analisis hukum Islam terhadap penyelesaian wanprestasi akibat penggunaan jaminan Sertifikat Hak Pakai atas pembiayaan di KJKS Prima Pagotan?

D. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui analisis hukum Islam terhadap jaminan Sertifikat Hak Pakai atas pembiayaan di KJKS Prima Pagotan.
2. Mengetahui analisis hukum Islam terhadap penyelesaian wanprestasi akibat penggunaan jaminan Sertifikat Hak Pakai atas pembiayaan di KJKS Prima Pagotan.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan akan memperkaya materi kajian upaya pengembangan ilmu pengetahuan dalam hukum Islam yang berkaitan

dengan bidang muamalah khususnya pada masalah *rahn* dan lembaga keuangan syariah.

2. Secara praktis

Hasil dari penelitian ini berguna sebagai bahan pedoman dalam melakukan aktifitas perekonomian khususnya dalam praktik penerapan akad *rahn* dalam pembiayaan di lembaga keuangan syariah.

F. Telaah Pustaka

Penelitian yang akan penulis lakukan ini sebenarnya bukan penelitian pertama kali, sebelumnya sudah ada penelitian yang mirip dengan penelitian penulis. Akan tetapi antara penelitian yang penulis lakukan dan penelitian sebelumnya mempunyai perbedaan. Oleh karena itu untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan seperti menduplikasi hasil karya orang lain, maka penulis perlu mempertegas perbedaan antar masing-masing judul dan masalah yang dibahas, dan inilah hasil penelusuran penulis mengenai penelitian yang berkaitan dengan penyertaan Hak Pakai jaminan pembiayaan.

Skripsi karya Ryza Mahar Harjana dengan judul “Tinjauan Fiqih Terhadap Sistem Jaminan Pembiayaan *Mudārabah* di Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) Madani Jiwan Madiun”. Dari penelitian tersebut didapat kesimpulan bahwa *pertama*, penyertaan jaminan di KJKS Madani Syariah Madiun boleh berdasarkan jaminan tersebut adalah sebagai bentuk kehati-hatian pihak KJKS kepada nasabah yang akan melakukan pembiayaan jika di kemudian hari terjadi wanprestasi dari akad yang telah disepakati. Dan *kedua*,

status jaminan dalam pembiayaan *muḍārabah* dalam KJKS Madani Syariah sudah sesuai dengan teori *al-rahḥ* dalam fiqih sendiri seperti dalam hal terjadinya wanprestasi. Pihak KJKS sendiri sudah memberikan instruksi lelang jaminan atas dasar kelalaian pihak anggota yang diberikan wewenang pembiayaan *muḍārabah* walaupun dalam prosedur tersebut masih ada yang belum sesuai yaitu ketidakterbukanya dalam eksekusi lelang tersebut hanya masih dalam lingkup staf-staf tertentu belum keseluruhan kepada anggota.¹⁵

Penelitian tersebut memilih lokasi penelitian di KJKS Madani Syariah Madiun yang merupakan kantor pusat dari KJKS Prima Pagotan. Penelitian tersebut juga meneliti mengenai penyertaan jaminan dalam akad pembiayaan. Perbedaan dengan penelitian ini adalah bahwa penelitian tersebut membahas mengenai penyertaan jaminan hanya dalam pembiayaan *muḍārabah*, sedangkan penelitian ini fokus membahas mengenai jaminan berbentuk Hak Pakai dan penyertaannya dalam pembiayaan syariah secara umum.

Selanjutnya adalah Skripsi karya Tumardi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Hak Guna Sewa Tanah Aset PT. Kereta Api di Desa Banyudono Kecamatan Ponorogo Kabupaten Ponorogo”. Penelitian tersebut memiliki dua rumusan masalah yaitu *pertama*, bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap akad jual beli hak guna sewa tanah aset PT. Kereta Api (Persero) di Desa Banyudono Kecamatan Ponorogo Kabupaten Ponorogo; kedua bagaimana peralihan kepemilikan jual beli menjadi hak guna sewa tanah aset PT. Kereta Api (Persero) di Desa Banyudono Kecamatan Ponorogo

¹⁵ Ryza Mahar Harjana, Tinjauan Fiqih Terhadap Sistem Jaminan Pembiayaan *Muḍārabah* di Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) Madani Jiwan Madiun (Skripsi, IAIN Ponorogo, 2016).

Kabupaten Ponorogo. *Kedua*, hasil penelitian tersebut menyimpulkan bahwa akad jual beli hak guna sewa tanah yang terjadi di Desa Banyudono tidak sesuai dengan hukum Islam atau batal dikarenakan tidak terpenuhinya salah satu syarat dan rukun dalam jual beli salah satunya syarat yang tidak bisa terpenuhi oleh pihak penjual adalah mengenai barang yang dijadikan sebagai obyek jual beli, yang mana barang yang dijadikan objek jual beli bukan milik penuh dari pihak penjual. Kemudian peralihan hak sewa tanah aset PT. Kereta Api di Desa Banyudono kepada pihak ketiga menurut hukum Islam sah karena sudah terpenuhi syarat dan rukunnya sewa menyewa.¹⁶

Hal ini berbeda dengan apa yang akan dilakukan oleh peneliti, di mana penelitian ini membahas mengenai penyertaan Hak Pakai sebagai akad *rahn* yang menyertai akad pembiayaan dalam Lembaga Keuangan Syariah dengan lokasi yang dipilih adalah KJKS Prima Pagotan.

Kemudian penelitian yang ditulis oleh Jamaluddin dengan judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Tanah Menurut U.U.P.A No 5 Tahun 1960” yang membahas tiga poin yaitu *pertama*, hukum Islam mengakui kepemilikan tanah pribadi, begitu pula dengan hukum nasional mengakui hal tersebut dan sudah ada kesesuaian pendapat diantara keduanya, hanya saja dalam hal batasan kepemilikan masih ada perbedaan dan belum bisa disepakati. *Kedua*, hukum Islam dan juga UUPA nomor 5 tahun 1960 mengakui bahwa kepemilikan insaniyah tertinggi terhadap tanah adalah Negara, dan Negara berkuasa dalam segala hal yang menyangkut pertanahan,

¹⁶ Tumardi, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Hak Guna Sewa Tanah Asset PT. Kereta Api di Desa Banyudono Kecamatan Ponorogo Kabupaten Ponorogo (Skripsi, IAIN Ponorogo, 2018).

dengan demikian sudah ada kesesuaian antara Hukum Islam dengan UUPA No. 5 tahun 1960 tentang kepemilikan tanah negara. *Ketiga*, bahwa hukum Islam maupun UUPA nomor 5 tahun 1960 berpendapat bahwa tanah merupakan karunia Tuhan untuk dikelola dan dipelihara dan melarang keras bagi pemilik tanah yang membiarkan tanahnya kosong tidak produktif dengan ancaman akan di ambil hak kepemilikannya untuk kemudian dipindahkan hak kepemilikannya kepada orang lain, dengan demikian keduanya berpendapat sama dan sudah ada kesesuaian pandangan.¹⁷

Dalam penelitian tersebut penulis memfokuskan penelitian pada UUPA terhadap perbedaan pandangan mengenai hak kepemilikan pribadi. Sedangkan dalam penelitian ini membahas mengenai Hak Pakai yang ketentuannya diatur dalam UUPA, kemudian difokuskan pembahasannya mengenai penyertaan Hak Pakai tersebut dalam pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah.

Dari beberapa penelitian yang penulis temukan seperti tersebut di atas, dan sejauh pengetahuan penulis belum ada yang meneliti mengenai penyertaan Hak Pakai dalam pembiayaan di KJKS Prima Pagotan. Maka dari itu, penulis merasa tertarik untuk membahas tema tersebut guna mempelajari lebih dalam tentang analisis hukum Islam terhadap jaminan berbentuk Sertifikat Hak Pakai dalam praktik pembiayaan sebagaimana telah diungkap sebelumnya.

¹⁷ Jamaluddin, Analisis Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Tanah Menurut U.U.P.A No 5 Tahun 1960 (Skripsi, STAIN Ponorogo, 2006).

G. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jika dilihat dari segi tempat Perolehan data, maka jenis penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah studi kasus atau penelitian lapangan (*field research*). Studi kasus adalah uraian dan penjelasan komprehensif mengenai berbagai aspek seorang individu, suatu kelompok, suatu organisasi (komunitas), suatu program atau situasi sosial.¹⁸ Kegiatan penelitian ini dilakukan di KJKS Prima Pagotan di mana terdapat praktik penggunaan Hak Pakai sebagai jaminan pembiayaan.

Jika dilihat dari jenis data yang diperoleh, maka dalam hal ini pendekatan penelitian yang digunakan yaitu pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah pendekatan penelitian yang bertujuan memahami fenomena yang dialami oleh subyek penelitian untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat kualitatif.¹⁹

Dalam rangka mencari jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan, peneliti menggunakan metode pendekatan normatif dan empirik. Pendekatan normatif dipergunakan untuk mengetahui kedudukan jaminan serta hak eksekusi oleh kreditur pemegang jaminan Hak Pakai dari sudut pandang *rahn*. Sedangkan pendekatan empirik untuk mengetahui praktik dan pertimbangan yang ada dalam pengikatan jaminan dalam

¹⁸ Deddy Mulyana, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2013), 201.

¹⁹ M Djunaidi Ghony dan Fauzan Almanshur, *Metode Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2012), 29.

bentuk Hak Pakai serta upaya penyelesaian terhadap kasus wanprestasi dalam pembiayaan dengan jaminan berupa Hak Pakai.

Adapun pertimbangan untuk menggunakan metode pendekatan normatif dan empirik dalam penelitian ini, karena memang sering kali penelitian empirik tidak dapat dilakukan tersendiri terlepas dari penelitian normatif. Tujuan lainnya, agar diperoleh hasil yang memadai, baik dari segi praktik maupun kandungan ilmiahnya.²⁰

2. Kehadiran Peneliti

Dalam proses pengumpulan data, peneliti berperan sebagai partisipan penuh, yang artinya peneliti terjun langsung untuk mengamati fenomena yang terjadi di lapangan. Peneliti melakukan wawancara dengan pihak KJKS Prima Pagotan yang berperan sebagai pihak kreditur dalam pengikatan jaminan berbentuk Hak Pakai, serta wawancara dengan pihak-pihak lain yang ada kaitannya dengan kasus tersebut dengan tujuan untuk memperoleh keakuratan data. Begitu juga dengan pengamatan yang dilakukan adalah pengamatan secara terang-terangan. Selama penelitian berlangsung, informan mengetahui keberadaan peneliti dengan melakukan pertemuan dan tanya jawab langsung. Hal ini peneliti lakukan untuk mendapatkan data dan fakta yang benar-benar terjadi.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih oleh peneliti adalah KJKS Prima Pagotan. Lokasi ini dipilih selain karena di lokasi tersebut terdapat praktik

²⁰ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktik* (Jakarta: Sinar Grafika, 1991), 16.

pembiayaan dengan jaminan Sertifikat Hak Pakai, juga karena wilayah tempat lokasi penelitian berada merupakan wilayah dengan lalu lintas perdagangan di mana banyak masyarakat yang meminjam modal kepada KJKS untuk kegiatan usaha. Maka untuk menjangkau kegiatan usaha tersebut masyarakat cukup banyak yang mengajukan permohonan pembiayaan ke KJKS Prima Pagotan yang sering kali menyertakan jaminan berbentuk Sertifikat Hak Pakai.

4. Data dan Sumber Data

a. Data

Adapun data-data yang penulis butuhkan untuk menganalisis masalah yang menjadi pokok pembahasan dalam penyusunan skripsi ini, maka penulis berupaya mengumpulkan data-data yang berkaitan dengan:

- 1) Penggunaan jaminan Sertifikat Hak Pakai atas pembiayaan di KJKS Prima Pagotan.
- 2) Prosedur penyelesaian ketika terjadi wanprestasi akibat penggunaan jaminan Sertifikat Hak Pakai atas pembiayaan di KJKS Prima Pagotan.

b. Sumber Data

Berdasarkan data-data yang akan diteliti dalam penelitian ini maka sumber data yang diperlukan di antaranya adalah:

- 1) Data primer yaitu data yang dihimpun langsung dari sumber asli. Peneliti mengkaji data-data diperoleh dari informan melalui

interview atau observasi langsung di KJKS Prima Pagotan mengenai kasus pembiayaan dengan jaminan berbentuk Hak Pakai,

- 2) Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa buku, jurnal dan skripsi tentang pengikatan jaminan dalam pembiayaan syariah serta aktifitas atau peristiwa yang diperoleh dari pengamatan yang diperoleh dari pengamatan yang berkaitan dengan penelitian, sehingga peneliti bisa mengetahui proses bagaimana sesuatu terjadi secara lebih pasti karena menyaksikan sendiri secara langsung.²¹

5. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.²²

Untuk menggali data yang diperlukan dalam penelitian ini, teknik yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Interview

Interview adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan di mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-

²¹ Sugiono, *Memahami Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2005), 72.

²² Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D* (Bandung: ALFABETA, 2013), 308.

keterangan.²³ Dalam penelitian ini, penulis melakukan interview secara langsung dengan pihak KJKS Prima Pagotan.

b. Observasi

Observasi atau pengamatan secara langsung yaitu melakukan pengamatan secara langsung di lokasi penelitian. Teknik pengamatan ini memungkinkan peneliti melihat dan mengamati sendiri fenomena yang terjadi kemudian mencatat kejadian sebagaimana yang terjadi pada keadaan yang sebenarnya.²⁴

c. Dokumentasi

Peneliti menggunakan buku-buku dan dokumen-dokumen yang relevan dan berkaitan dengan pengikatan jaminan dalam pembiayaan syariah, *Standart Operational Procedure (SOP)* KJKS Prima Pagotan, dokumen-dokumen tentang Hak Pakai serta dokumen lain yang mendukung penelitian ini..

6. Teknik Pengolahan Data

Adapun pengolahan data yang digunakan oleh penyusun adalah dengan cara sebagai berikut:

- a. Editing, yaitu pemeriksaan kembali terhadap semua data yang terkumpul, terutama dari segi kelengkapan, kejelasan makna, keselarasan satu dengan yang lainnya, relevansi, dan beragam masingmasing dalam kelompok data.

²³ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: BumiAksara, 2009), 83.

²⁴ Lexy J. Moloeng, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2007), 174.

- b. Organizing, yaitu menyusun data dan sekaligus mensistematis dari data-data yang diperoleh dalam rangka paparan yang sudah dan direncanakan sebelumnya sesuai dengan permasalahannya.
- c. Penemuan hasil data, melakukan analisis lanjutan terhadap hasil pengorganisasian data dengan teori-teori sehingga diperoleh kesimpulan sebagai pemecahan dari rumusan yang ada.

7. Analisis Data

Untuk memperoleh hasil yang final/komprehensif, tepat dan benar maka, analisis data yang digunakan adalah metode data kualitatif dengan cara berfikir deduktif. Metode ini digunakan untuk menganalisis data kualitatif (data yang tidak berupa angka), sedang dalam menganalisis data tersebut digunakan cara berfikir deduktif yaitu berangkat dari dalil-dalil yang bersifat umum kemudian diteliti untuk diambil suatu kesimpulan yang bersifat khusus. Dalam penelitian ini data-data yang telah peneliti peroleh dianalisis menggunakan teori gadai dan wanprestasi dalam Islam untuk kemudian dapat ditarik kesimpulan.

8. Pengecekan Keabsahan Data

Keabsahan data dalam suatu penelitian ditentukan dengan menggunakan kriteria kredibilitas yang dapat ditentukan dengan beberapa teknik agar keabsahan data dapat dipertanggungjawabkan. Dalam penelitian ini, untuk menguji kredibilitas data menggunakan teknik sebagai berikut:

a. Perpanjangan Pengamatan

Peneliti tinggal di lapangan penelitian sampai kejenuhan pengumpulan data tercapai. Perpanjangan pengamatan peneliti akan memungkinkan peningkatan derajat kepercayaan data yang dikumpulkan.²⁵ Dengan perpanjangan pengamatan ini, peneliti mengecek kembali apakah data yang telah diberikan selama ini setelah dicek kembali pada sumber data asli atau sumber data yang lain ternyata tidak benar, maka peneliti melakukan pengamatan lagi yang lebih luas dan mendalam sehingga diperoleh data yang pasti kebenarannya.²⁶

b. Ketekunan Pengamatan

Meningkatkan ketekunan berarti melakukan pengamatan secara lebih cermat dan berkesinambungan. Dengan cara tersebut maka kepastian data dan urutan peristiwa akan dapat direkam secara pasti dan sistematis.²⁷ Dengan meningkatkan ketekunan itu, maka peneliti dapat melakukan pengecekan kembali apakah data yang telah ditemukan itu salah atau tidak. Demikian juga dengan meningkatkan ketekunan maka, peneliti dapat memberikan deskripsi data yang akurat dan sistematis tentang apa yang diamati.²⁸

Teknik ketekunan pengamatan ini digunakan peneliti agar data yang diperoleh dapat benar-benar akurat. Untuk meningkatkan

²⁵*Ibid.*, 248.

²⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan R&D*, cet. 6 (Bandung: Alfabeta, 2008), 271.

²⁷*Ibid.*, 272.

²⁸*Ibid.*

ketekunan pengamatan peneliti maka peneliti akan membaca berbagai referensi buku maupun hasil penelitian atau dokumentasi-dokumentasi yang terkait dengan data yang diperlukan.²⁹

c. Triangulasi

Triangulasi dalam pengujian kredibilitas ini diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara, dan berbagai waktu. Dengan demikian terdapat triangulasi sumber, triangulasi teknik pengumpulan data, dan waktu.

Pada penelitian ini peneliti menggunakan triangulasi sumber. Di mana peneliti melakukan pengecekan data tentang keabsahannya, membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen dengan memanfaatkan berbagai sumber data informasi sebagai bahan pertimbangan. Dalam hal ini peneliti membandingkan data hasil observasi dengan data hasil wawancara, dan juga membandingkan hasil wawancara dengan wawancara lainnya yang kemudian diakhiri dengan menarik kesimpulan sebagai hasil temuan lapangan.³⁰

Dalam penelitian ini, peneliti akan melakukan pemilihan data dengan cara membandingkan data hasil pengamatan di lokasi penelitian yaitu KJKS Prima Pagotan, dengan data hasil wawancara dengan pihak KJKS Prima Pagotan, serta hasil wawancara dengan informan pendukung yaitu pejabat pertanahan dan pihak lain yang mempunyai keterkaitan dengan Hak Pakai.

²⁹*Ibid.*

³⁰*Ibid.*, 273.

H. Sistematika Pembahasan

Agar penelitian ini menghasilkan bentuk tulisan yang ilmiah dan baik, untuk mempermudah penulis dalam menyusun skripsi, maka susunan skripsi ini dalam pembahasannya dibagi dalam beberapa bab, yang akan dijelaskan di bawah ini:

BAB PERTAMA: Pendahuluan

Pada bab ini dijelaskan mulai dengan latar belakang masalah, penegasan istilah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB KEDUA: *Al-Rahn, Al-Milkīyah* dan Wanprestasi dalam Islam

Pada bab kedua berisi tentang landasan teori mengenai *rahn* dan ketentuan-ketentuannya. Selain itu juga mengenai teori tentang kepemilikan dalam Islam (*al-milkīyah*). Kemudian teori mengenai wanprestasi dalam Islam. Teori-teori tersebut berfungsi sebagai landasan berpikir untuk digunakan dalam analisa terhadap fenomena yang terjadi.

BAB KETIGA: Gambaran umum Mengenai Jaminan Sertifikat Hak Pakai Atas Pembiayaan di KJKS Prima Pagotan

Pada bab ini dipaparkan mengenai obyek pembahasan tentang laporan hasil kajian penulis yang secara keseluruhan membahas tentang gambaran umum

mengenai lokasi penelitian, data mengenai Hak Pakai, prosedur pengikatan hingga prosedur penyelesaian ketika terjadi wanprestasi akibat penggunaan jaminan Sertifikat Hak Pakai atas pembiayaan di KJKS Prima Pagotan.

BAB KEEMPAT: Analisis Hukum Islam Terhadap Jaminan Hak Pakai Atas Pembiayaan di KJKS Prima Pagotan

Bab ini adalah proses untuk menentukan relevansi antara praktik penggunaan jaminan berbentuk Sertifikat Hak Pakai dengan teori yang ada, apakah sesuai atau tidak dengan teori yang dikemukakan sehingga dari analisis tersebut akan memunculkan sebuah hasil penelitian yang baru.

BAB KELIMA: Penutup

Bab ini berisi kesimpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang dilengkapi dengan saran sebagai bahan rekomendasi dari hasil penelitian penulis.

BAB II
KETENTUAN UMUM MENGENAI *AL-RAHN*, *AL-MILKIYAH* DAN
WANPRESTASI DALAM ISLAM

A. *Al-Rahn* (gadai) dan *Al-Milkiyah* (kepemilikan)

1. *Al-Rahn* (gadai)

a. Pengertian *Rahn*

Rahn secara etimologis berarti *ath-thubūt wa ad-dawām*, yang berarti tetap, kekal dan menggadaikan. Ada pula yang mengatakan bahwa makna *rahn* adalah terkurung atau terjerat.³¹ Ada yang mengatakan bahwa arti *rahn* adalah *habs* yaitu menahan. Maksudnya, setiap diri itu tertahan. Makna ini lebih dekat dengan makna yang pertama (yakni tetap) karena sesuatu yang tertahan itu bersifat tetap di tempatnya. Adapun *rahn* secara terminologis adalah menjadikan harta benda sebagai jaminan hutang agar hutang itu dilunasi (dikembalikan) atau dibayarkan harganya jika tidak dapat mengembalikannya.³²

Menurut Sayyid Sabiq, *al-rahn* adalah menjadikan sesuatu barang yang mempunyai nilai harta dalam pandangan syariat sebagai jaminan utang, yang memungkinkan untuk mengambil seluruh atau sebagian utang dari barang tersebut”.³³

³¹ Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), 91.

³² Ath-Thayyar, *Ensiklopedia Fiqih*, 173.

³³ Sayyid Sabiq, *Al-Fiqh As-Sunnah*, Juz III, terj. t. p. (Beirut: Dar Al-Firk, 1995), 187.

Menurut Ahmad Azhar Basyir, *rahn* adalah perjanjian menahan suatu barang sebagai tanggungan utang, atau menjadikan sesuatu benda bernilai menurut pandangan syariat sebagai tanggungan *marhūn bih*, sehingga dengan adanya tanggungan utang itu seluruh atau sebagian utang dapat diterima.³⁴

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, gadai syariah (*rahn*) adalah menahan salah satu harta milik nasabah (*rāhin*) sebagai barang jaminan (*marhūn*) atas utang atau pinjaman (*marhūn bih*) yang diterimanya. *Marhūn* tersebut memiliki nilai ekonomis. Dengan demikian, pihak yang menahan atau penerima gadai (*murtahīn*) memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya.³⁵

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), *rahn* adalah penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan.³⁶

Menurut Bank Indonesia, *rahn* adalah akad penyerahan barang atau harta (*marhūn*) dari nasabah (*rāhin*) kepada Pegadaian syariah (*murtahīn*) sebagai jaminan sebagian atau seluruh utang.³⁷

³⁴ Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam Tentang Riba, Utang-Piutang, Gadai* (Bandung : Al-Maarif, 1983), 50.

³⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 128.

³⁶ Ahmad Mujahidin, *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), 240.

³⁷ Djamil, *Penerapan Hukum*, 233.

Kesimpulan dari beberapa definisi gadai tersebut adalah bahwa gadai merupakan perjanjian menahan suatu barang sebagai tanggungan utang. Secara rinci dapat disimpulkan sebagai berikut:³⁸

- a. Gadai-menggadai adalah salah satu kategori utang-piutang.
- b. Sebagai suatu kepercayaan dari orang yang berpiutang yang karenanya orang yang berhutang menggadaikan barangnya sebagai jaminan.
- c. Barang jaminan tersebut dapat dijual untuk membayar hutang, baik sebagian maupun seluruhnya sebanyak utang yang membebani. Bila terdapat kelebihan harga dari penjualan benda, maka harus dikembalikan kepada pemilik benda tersebut.
- d. Barang jaminan tetap menjadi milik orang yang menggadaikan, tetapi dikuasai si penggadai.
- e. Gadai menurut syari'at Islam berarti penahanan dan pengekangan, sehingga dengan akad itu kedua belah pihak mempunyai tanggung jawab bersama. Yang mempunyai utang bertanggung jawab melunasi utangnya dan yang berpiutang bertanggung jawab menjamin keutuhan barangnya. Bila utang telah dibayar, maka penahanan atau pengekangan oleh sebab akad tadi lepas sehingga keduanya hilang tanggung jawab.

³⁸ Ajat Sudrajat, *Fikih Aktual: Membahas Problematika Hukum Islam Kontemporer* (Ponorogo: STAIN Ponorogo Press, 2008), 270-271.

b. Dasar Hukum *Rahn*


Dasar hukum yang menjadi landasan diperbolehkannya hutang-piutang dengan barang jaminan (gadai), terdapat dalam al-Qur'an, *hādith* dan *ijma'*, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Al-Qur'an

Dasar *rahn* dari al-Qur'an adalah firman Allah *Ta'afa* Surat Al-Baqarah: 283, yang berbunyi:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم

بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ

39  وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.”⁴⁰

Ayat di atas menunjukkan apabila terjadi transaksi dalam perjalanan atau bermuamalah tidak secara tunai dan memakai

³⁹ al-Qur'an, 2: 283.

⁴⁰ Departemen Agama RI, *Al Quran dan Terjemahannya* (Semarang: CV. Toha Putra, 1995), 124.

jangka waktu yang lama serta tidak menemukan seorang penulis, maka hendaknya ada barang bukti sebagai jaminan kepada orang yang berpiutang.⁴¹

b. *Hādith*

Diterangkan bahwa suatu hari Rasulullah Saw pernah membeli makanan tidak secara kontan kepada seorang Yahudi dengan menukar baju besinya sebagai agunan (jaminan), sebagaimana diriwayatkan dalam *hādith* yang bersumber dari Aisyah *Raḍiyallāhu ‘anhā* berikut:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ
وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ.⁴²

“Sesungguhnya, Nabi shallallahu ‘alaihi wa sallam membeli bahan makanan dari seorang yahudi dengan cara berutang, dan beliau menggadaikan baju besinya.” (HR. Bukhari dan Muslim)⁴³

c. *Ijma’*

Berkaitan dengan pembolehan perjanjian gadai ini, jumhur ulama juga berpendapat boleh dan mereka tidak pernah berselisih pendapat mengenai hal ini.⁴⁴ Jumhur ulama berpendapat bahwa disyariatkan pada waktu tidak bepergian maupun pada waktu bepergian, berargumentasi kepada

⁴¹ Qamaruddin Shaleh, dkk, *Ayat-ayat Hukum Tafsir dan Uraian Perintah-perintah dalam Al-Qur’an* (Bandung: CV. Diponegoro, 1993), 107.

⁴² Bukhari, *Kitab Al-Buyu’* (V/143, No. 1962) dan Muslim, *Kitab Al-Musaqat* (III/1226, No. 1603).

⁴³ Qomarul huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), 93.

⁴⁴ Anshori, *Gadai Syariah*, 115.

perbuatan Rasulullah SAW terhadap riwayat *hādith* tentang orang Yahudi tersebut di Madinah. Adapun keadaan dalam perjalanan seperti ditentukan dalam QS. Al-Baqarah: 283, karena melihat kebiasaan di mana pada umumnya *rahn* dilakukan pada waktu bepergian. Adh-Dhahak dan penganut mazhab Az-Zahiri berpendapat bahwa *rahn* tidak disyariatkan kecuali pada waktu bepergian, berdalil pada ayat tadi. Pernyataan mereka telah terbantahkan dengan adanya *hādith* tersebut. Di samping itu, penyebutan *safar* (bepergian) dalam ayat di atas keluar dari yang umum (kebiasaan).⁴⁵

c. Rukun dan Syarat *Rahn*

Mayoritas ulama berpendapat bahwa rukun *rahn* (gadai) ada empat sebagai berikut:

a. *Sighat* (*lafaz ijāb* dan *qabūl*)

Ijāb adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan *qabūl* ialah perkataan yang keluar dari pihak yang berakad pula yang diucapkan setelah adanya *ijāb*. Syarat *sighat* tidak boleh terikat dengan syarat tertentu dan waktu yang akan datang.⁴⁶

⁴⁵ Ath-Thayyar, *Ensiklopedia Fiqih*, 175.

⁴⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam*, cet. 3 (Jakarta: Yayasan Adikarya IKAPI, 2007), 77.

b. *'Aqidain* (dua pihak yang melakukan transaksi)

Dua orang yang melakukan transaksi *rahn* yaitu *rāhin* (orang yang menggadaikan) dan *murtahīn* (orang yang menerima gadai). Orang yang membuat akad harus merupakan orang yang cakap bertindak hukum, menurut jumhur ulama adalah orang yang telah *'aqīl balīgh*. Menurut ulama Hanafiyah, tidak disyaratkan *baligh* tetap berakal saja. Oleh sebab itu menurut mereka anak kecil yang *mumayyīz* (sudah dapat membedakan sesuatu yang baik dan yang buruk) boleh melakukan akad *rahn* dengan syarat anak yang *mumayyīz* tersebut telah mendapatkan izin dari walinya.⁴⁷

c. Barang yang digadaikan (*marhūn*)

Para ulama menyepakati bahwa syarat yang berlaku pada barang gadai adalah syarat yang berlaku pada barang yang dapat diperjualbelikan, yang ketentuannya adalah:⁴⁸

- 1) *Marhūn* itu harus bernilai dan dapat dimanfaatkan menurut syariat Islam.
- 2) *Marhūn* itu harus dapat dijual dan nilainya seimbang dengan besarnya utangnya.
- 3) *Marhūn* itu harus jelas dan tertentu (harus dapat ditentukan secara spesifik).

⁴⁷ Zaibuddin Ali, *Hukum Gadai Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 22.

⁴⁸ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 254.

- 4) *Marhūn* itu kepemilikan penuh oleh *rāhin*.
- 5) *Marhūn* itu tidak terikat dengan hak orang lain (bukan milik orang lain, baik sebagian maupun seluruhnya).
- 6) *Marhūn* itu harus harta yang utuh, tidak berada di beberapa tempat.
- 7) *Marhūn* itu dapat diserahkan kepada pihak lain, baik materinya maupun manfaatnya.

Ulama Hanafiyah berpendapat tidak sah jika barang gadai berkaitan dengan benda lain seperti buah yang masih di pohon, sedangkan pohonnya tidak dijadikan jaminan. Syarat ini disepakati sebagian besar fuqaha. Syarat ini adalah pendapat ulama Hanafiyah, ulama Syafi'iyah menurut pendapat yang *zahir*, riwayat-riwayat yang ada menurut ulama Malikiyah dan salah satu versi pendapat ulama Hanabilah.⁴⁹

d. Utang (*marhūn bih*)

Marhūn bih adalah suatu hak yang karenanya barang gadaian diberikan sebagai jaminan kepada *rāhin*.⁴³ Dalam hal ini untuk adanya *marhūn bih* harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁵⁰

- 1) *Marhūn bih* harus berupa hak yang wajib diserahkan kepada pemiliknya yaitu murtahin.

⁴⁹ Anshori, *Gadai Syariah*, 116.

⁵⁰ Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syariah* (Bandung: Alfabeta, 2011), 39.

- 2) *Marhūn bih* boleh dilunasi dengan marhūn itu.
- 3) *Marhūn bih* harus jelas dan tertentu.

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa rukun *rahn* hanya *ījāb* (pernyataan menyerahkan barang sebagai jaminan pemilik barang) dan *qabūl* (pernyataan kesediaan memberi utang dan menerima barang jaminan tersebut). Menurut ulama hanafiyah, agar lebih sempurna dan mengikat akad *rahn*, maka diperlukan *qabḍ* (penguasaan barang) oleh pemberi utang. Adapun *rāhin*, *murtahīn*, *marhūn* dan *marhūn bih* adalah termasuk syarat-syarat *rahn*, bukan rukunnya.⁵¹

Menurut ulama Hanafiyah, rukun *rahn* adalah *ījāb* dan *qabūl* dari *rāhin* dan *murtahīn*, sebagaimana pada akad-akad yang lain. Akan tetapi, akad dalam *rahn* tidak akan sempurna sebelum adanya penyerahan barang.⁵²

d. Eksekusi Terhadap *Marhūn*

Sebuah perjanjian atau akad tidak akan berlaku selamanya, ia dibatasi oleh jangka waktu. Di samping itu, terkadang dengan terjadinya kejadian tertentu dapat memberhentikan akad atau perjanjian yang bersangkutan sebelum masa berlakunya habis.⁵³

Secara singkat akad *rahn* berakhir dengan terjadinya hal-hal berikut ini:

⁵¹ Haroen, *Fiqh Muamalah*, 254.

⁵² *Ibid.*

⁵³ Anshori, *Hukum Perjanjian*, 128.

- a. Barang yang telah diserahkan kembali kepada pemiliknya.
- b. *Rāhin* melunasi hutangnya.
- c. Dijual, dengan perintah hakim atau seizin *rāhin*.
- d. Pembebasan hutang dengan cara apapun, meskipun tidak ada persetujuan dari pihak *rāhin*.⁵⁴

Menurut ketentuan syariat bahwa apabila masa yang telah diperjanjikan untuk pembayaran utang telah terlewati maka si berhutang berkewajiban untuk membayar hutangnya. Namun seandainya si berhutang tidak punya kemauan dan atau kemampuan untuk mengembalikan pinjamannya hendaklah ia memberi izin kepada pemegang gadai untuk menjual barang yang ia jadikan sebagai jaminan tersebut.

Dari hasil penjualan setelah diambil uang sebesar hutang pokok yang ada, maka apabila terjadi sisa haruslah dikembalikan kepada pemberi gadai, akan tetapi dalam hal terdapat kekurangan maka pihak pemberi gadai masih mempunyai kewajiban untuk membayar kekurangannya.

Akan lebih baik jika pada saat pembuatan perjanjian dibuat klausul yang memberikan hak kepada pemegang gadai untuk menjual barang gadai setelah jangka waktu jatuh tempo terlewati.

⁵⁴ *Ibid.*, 129.

Dengan melakukan hal ini diharapkan akan meminimalisir terjadinya sengketa di kemudian hari.⁵⁵

Barang gadai adalah hak penggadai dan masih menjadi miliknya. Jika ia telah mendapatkan hutang dengan jaminan barangnya, maka ia wajib membayar hutang itu seperti hutang pada umumnya tanpa gadai. Jika ia membayar semua hutangnya, maka ia berhak mendapatkan barang yang ia gadaikan. Jika ia tidak dapat membayar semua hutang atau sebagiannya, maka ia wajib menjual sendiri barang yang ia gadaikan atau mewakilkan kepada orang lain dengan izin pemegang gadai, kemudian ia membayar hutangnya. Jika penggadai tidak mau melunasi hutangnya dan tidak mau menjual barang yang ia gadaikan, maka hakim menahannya dan memaksanya untuk menjual barangnya. Jika ia tetap tidak melaksanakan kewajibannya, maka hakim yang menjual barang gadai tersebut dan membayarkan hutang sesuai harganya. Demikian ini adalah pendapat Syafi'iyah dan Hanabilah. Malikiyah berpendapat bahwa hakim bisa menjual barang yang digadaikan, membayarkan hutang penggadai, tetapi tidak menahannya.

Hanafiyah berpendapat bahwa pemegang gadai berhak menuntut penggadai untuk melunasi hutangnya dan meminta hakim untuk menahannya jika jelas-jelas penggadai sengaja menunda membayar hutangnya. Hakim tidak boleh menjual barang yang

⁵⁵ *Ibid.*

digadaikan karena ia terkena *haj* (ditahan dari membelanjakan hartanya), yang berarti kehilangan kelayakan jual beli, maka ia tidak boleh menjual barang yang digadaikan tersebut. Akan tetapi, ia ditahan sampai ia menjualnya karena mengantisipasi adanya kehakiman.

Pendapat yang *rājīh* adalah hakim boleh menjual barang gadai dan menggunakannya untuk membayar hutang penggadai tanpa menahannya karena tujuannya adalah melunasi hutang dan telah terwujud dengan hal itu. Di samping itu, penahanan terhadap penggadai dapat mengakibatkan hal-hal negatif di masyarakat. Jika harga barang yang digadai dapat menutup jumlah hutangnya, maka telah selesai urusan hutang piutang. Jika tidak cukup, maka penggadai harus melunasi kekurangannya.⁵⁶

2. *Al-Milkīyah* (Kepemilikan dalam Islam)

1. Pengertian *Al-Milkīyah*

Hukum Islam mengenal berbagai macam hak yang pada pokoknya dapat dibagi menjadi tiga macam, yaitu hak Allah, hak manusia dan hak gabungan antara keduanya.⁵⁷

Kata *milkīyah* berasal dari *milk* dan *mālakiyah* itu asalnya dari *mālaka*. *Mālakah* juga salah satu maknanya yaitu milik. Milik (*al-milk*) secara bahasa berarti pemilikan atas sesuatu atau harta

⁵⁶ Ath-Thayyar, *Ensiklopedia Fiqih*, 181-182.

⁵⁷ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)* (Yogyakarta: UII Press, 2004), 19-20.

benda (*al-māl*) dan bertindak secara bebas terhadapnya. Sedangkan milik secara istilah adalah adalah penguasaan terhadap sesuatu, yang penguasaannya dapat melakukan sendiri tindakan-tindakan terhadap sesuatu yang dikuasainya itu dan dapat menikmati manfaatnya apabila tidak ada halangan syarak.⁵⁸

Dalam memahami pengertian tentang kepemilikan, maka perlu dibedakan antara hak dan milik. Hak adalah kekuasaan menguasai sesuatu atau sesuatu yang wajib atas seseorang bagi selainnya. Para fuqaha berpendapat bahwa hak adalah sebagai imbalan dari benda, sedang ulama Hanafiyah berpendapat bahwa hak adalah bukanlah harta.⁵⁹

Sedangkan milik adalah penguasaan terhadap sesuatu, yang penguasaannya dapat melakukan sendiri tindakan-tindakan terhadap sesuatu yang dikuasainya itu dan dapat menikmati manfaatnya apabila tidak ada halangan *shara*.⁶⁰

Terdapat beberapa definisi tentang hak milik atau *milkiyah* yang disampaikan oleh para fuqaha, antara lain pertama, definisi yang disampaikan oleh Muhammad Musthafa al-Syalabi, hak milik adalah keistimewaan (*ihṭiṣāṣ*) atas suatu benda yang menghalangi

⁵⁸ Teungku Muhammad Hasbi ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1977), 120.

⁵⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2002), 34.

⁶⁰ *Ibid.*

pihak lain bertindak atasnya dan memungkinkan pemiliknya ber-*taṣarrūf* secara langsung atasnya selama tidak ada halangan *shara'*.

Kedua, *ta'rif* yang disampaikan oleh Muṣṭafa Aḥmad al-Zarqa', milik adalah keistimewaan (*ihṭiṣāṣ*) yang bersifat menghalangi (orang lain) yang *shara'* memberikan kewenangan kepada pemiliknya ber-*taṣarrūf* kecuali terdapat halangan.

Ketiga, *ta'rif* yang disampaikan oleh Wahbah al-Zuhailiy, milik adalah keistimewaan (*ihṭiṣāṣ*) terhadap sesuatu yang menghalangi orang lain darinya dan pemiliknya bebas melakukan *taṣarrūf* secara langsung kecuali ada halangan *shara'*.

Seluruh definisi yang disampaikan di muka menggunakan terminologi *ihṭiṣāṣ* sebagai kata kunci *milkiyah*. Jadi hak milik adalah sebuah *ihṭiṣāṣ* (keistimewaan). Dalam definisi tersebut terdapat dua *ihṭiṣāṣ* atau keistimewaan yang diberikan oleh *shara'* kepada pemilik harta, yaitu:

Pertama, keistimewaan dalam menghalangi orang lain untuk memanfaatkannya tanpa kehendak atau tanpa izin pemiliknya. Kedua, keistimewaan dalam ber-*taṣarruf*.

Taṣarruf adalah sesuatu yang dilakukan oleh seseorang berdasarkan kehendaknya dan *shara'* menetapkan atasnya beberapa konsekuensi yang berkaitan dengan hak.

Jadi pada prinsipnya atas dasar *milkiyah* (pemilikan) seseorang mempunyai keistimewaan berupa kebebasan dalam ber-*taṣarruf* (berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu) kecuali ada halangan tertentu yang diakui oleh *shara'*. Halangan *shara'* yang membatasi kebebasan pemilik dalam ber-*taṣarruf* ada dua macam:

Pertama, halangan yang disebabkan karena pemilik dipandang tidak cakap secara hukum, seperti anak kecil, atau karena cacat mental, atau karena alasan pailit.

Kedua, halangan yang dimaksudkan untuk melindungi hak orang lain, seperti yang berlaku pada harta bersama, dan halangan yang dimaksudkan untuk melindungi kepentingan orang lain atau kepentingan masyarakat umum.⁶¹

Dari uraian yang telah disampaikan di muka dapatlah digaris bawahi bahwa *al-milk* adalah konsep hubungan manusia terhadap harta beserta hukum, manfaat dan akibat yang terkait dengannya. Dengan demikian *milkiyah* (pemilikan) tidak hanya terbatas pada sesuatu yang bersifat kebendaan (materi) saja.⁶²

2. Macam-macam Kepemilikan

Kepemilikan yang dibahas dalam Fikih Muamalah secara garis besar dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu:

a. *Al-Milk At-Tām*

⁶¹ Ismail Nawawi, *Fiqh Mu'amalah* (Jakarta: CV. Dwiputra Pustaka Jaya, 2010), 90.

⁶² *Ibid.*

Yaitu suatu pemiikan yang meliputi benda dan manfaatnya sekaligus, aninya bentuk benda (zat benda) dan kegunaannya dapat dikuasai, pemiikan tarn bisa diperoleh dengan banyak cara, jual, beli misalnya.

Menurut pendapat Zuhaily, mengatakan bahwa dalam benda *tām*, pemilik mempunyai kewenangan yang mutlak atas harta yang dimiliki. Pemilik bebas melakukan transaksi apapun sesuai syari'at karena ia memiliki zat dan manfaatnya.⁶³

Berikut ini beberapa keistimewaan dari hak milik yang sempurna:⁶⁴

- a) Milik yang sempurna memberikan hak kepada si pemilik untuk melakukan *tasarruf* terhadap barang dan manfaatnya dengan berbagai macam cara yang dibenarkan oleh syara', seperti jual-beli, *ijārah*, *hidah*, dan sebagainya yang tidak dilarang oleh *shara'*.
- b) Milik yang sempurna memberikan hak penuh atas manfaat dari zat (bendanya) tanpa dibatasi dengan aspek pemanfaatannya, masanya, kondisinya, dan tempatnya.
- c) Milik yang sempurna tidak dibatasi dengan masa, waktu dan tempatnya, tanpa ada syarat tertentu.

⁶³ *Ibid.* 96.

⁶⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muammalah* (Jakarta: AMZAH, 2010), 73-74

d) Orang yang menjadi pemilik hak milik yang sempurna apabila merusakkan atau menghilangkan barang miliknya ia tidak dibebani ganti rugi.⁶⁵

b. *Al-Milk Nāqīṣah*

Yaitu bila seseorang hanya memiliki salah satu dari benda tersebut, memiliki benda tanpa memiliki manfaatnya atau memiliki manfaatnya saja tanpa memiliki zatnya. Milik *nāqīṣ* yang berupa penguasaan terhadap zat barang (benda) disebut milik *raqabat*, sedangkan *milk nāqīṣ* yang berupa penguasaan terhadap kegunaannya saja disebut milik manfaat atau hak guna pakai, dengan cara *i'arāh*, *wakaf* dan wasiat.⁶⁶

Sedangkan jika dilihat dari segi tempat, milik dapat dibagi menjadi tiga bagian, yaitu:

- a. *Milk al-'ain*, atau *raqabah*, yaitu memiliki semua benda, baik benda tetap (*ghairu manqūl*) maupun benda-benda yang dapat dipindahkan (*manqūl*) seperti pemilikan terhadap rumah, kebun, mobil dan motor, pemilikan terhadap benda-benda disebut *milk al-'ain*, namun manfaatnya dimiliki oleh orang lain.
- b. *Milk al-manfa'at*, yaitu seseorang yang hanya memiliki manfaatnya saja dari suatu benda, seperti benda hasil meminjam,

⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶ *Ibid.*, 97.

wakaf dan lainnya. Ada beberapa ciri khas dari *Milk al-manfa'at*, antara lain:⁶⁷

- a) Hak milik manfaat dapat dibatasi dengan waktu, tempat, dan sifat pada saat menentukannya.
- b) Menurut Hanafiyah, hak milik manfaat tidak bisa diwariskan. Alasannya adalah karena warisan hanya berlaku untuk harta yang konkrit, sedangkan manfaat tidak dianggap sebagai harta.
- c) Pemilik hak manfaat menerima benda yang diambil manfaatnya itu walaupun secara paksa dari pemilik. Apabila benda tersebut diterima, maka benda itu menjadi amanat ditangannya yang harus dijaga seperti menjaga miliknya sendiri.
- d) Pemilik manfaat harus menyediakan biaya yang dibutuhkan oleh benda yang diambil manfaatnya, apabila manfaat tersebut diperoleh dengan cuma-cuma. Apabila pemanfaatan tersebut diperoleh dengan cara imbalan, maka biaya pemeliharaan ditanggung oleh pemilik barang.
- e) Pemilik manfaat harus mengembalikan barang kepada pemilik setelah ia selesai menggunakannya, apabila pemilik barang tersebut memintanya, kecuali apabila pemilik manfaat merasa dirugikan.

⁶⁷ *Ibid.*, 82.

c. *Milk al-dayn*, yaitu pemilikan karena adanya hutang, seperti sejumlah uang dipinjamkan kepada seseorang atau pengganti benda yang dirusakkan, hutang adalah sesuatu yang wajib dibayar oleh orang yang berhutang.⁶⁸

Dari segi cara berpautan milik dengan yang dimiliki, milik dibagi menjadi dua bagian, yaitu:

a. *Milk al-mutamayīz*, yang dimaksud *milk al-mutamayīz* adalah sesuatu yang berpautan dengan yang lain, yang memiliki batasan-batasan, yang dapat memisahkannya dari yang lain. Maka di sini dapat dimisalkan memiliki sebuah mobil dan memiliki seekor kerbau sudah jelas atas batasnya.

b. *Milk al-shai'* atau *milk al-musha*, yaitu milik yang berpautan dengan sesuatu yang nisbi dari kumpulan sesuatu, walaupun betapa besar atau betapa kecilnya kumpulan itu. Memiliki sebagian rumah, seperti daging domba dan harta-harta yang dikongsikan lainnya, seperti seekor sapi yang dibeli oleh empat puluh orang, untuk disembelih dan dibagikan dagingnya.⁶⁹

3. Sebab Kepemilikan

Adapun seseorang mempunyai hak milik menurut hukum Islam, dapat diperoleh dengan cara:

1) *Ihraz al-mubāḥat* (penguasaan harta bebas)

⁶⁸ Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 40-41.

⁶⁹ *Ibid.*, 41

Ihraz al-mubāḥat yakni cara pemilikan melalui penguasaan terhadap harta yang belum dikuasai atau dimiliki pihak lain, harta bebas atau harta tak bertuan. Misalnya ikan di laut, rumput di jalan, hewan dan pohon kayu di hutan, dan lain-lain. Pada prinsipnya harta benda sejenis ini termasuk *al-mubāḥat*. Setiap orang berhak menguasai harta benda ini untuk tujuan dimiliki sebatas kemampuan masing-masing. Perbuatan menguasai harta bebas ini untuk tujuan pemilikan, inilah yang dinamakan *al-ihraz*.⁷⁰

2) *Al-'uqud* (akad)

Yaitu pertalian antara *ījāb* dan *qabūl* sesuai dengan ketentuan *shara'* yang menimbulkan pengaruh terhadap obyek akad. Akad merupakan sebab pemilikan yang paling kuat dan paling luas berlaku dalam kehidupan manusia yang membutuhkan distribusi harta kekayaan, dibandingkan dengan tiga pemilikan yang lainnya.⁷¹

3) *Al-Khalāfiyah* (penggantian)

Yang dimaksud dengan *khalāfiyah* atau penggantian di sini adalah penggantian oleh seseorang terhadap orang lain

⁷⁰ Ghuftron A. Mas'adi, *Fiqh Mu'amalah Kontekstual* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002), 56-57.

⁷¹ *Ibid.*, 62.

dalam kedudukannya sebagai pemilik atas suatu benda atau harta, atau penempatan sesuatu di tempat sesuatu yang lain.⁷²

4) *Tawallud min mamlūk* (beranak pinak)

Tawallud min mamlūk yaitu segala yang terjadi dari benda yang telah dimiliki menjadi hak bagi yang memiliki benda tersebut. Lahirnya hak milik yang disebabkan *tawallud min mamlūk* merupakan hak yang tidak dapat diganggu gugat dan merupakan dasar-dasar yang telah tetap. Misalnya: bulu domba menjadi milik pemilik domba, anak binatang yang lahir dari induknya merupakan hak milik bagi pemilik induk binatang tersebut, dan susu sapi merupakan hak milik bagi pemilik sapi.⁷³

B. Wanprestasi dalam Islam

1. Pengertian Wanprestasi

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yaitu *wanprestatie*. Wanprestasi atau yang disebut juga dengan istilah *breach of contract* adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh perjanjian terhadap pihak-pihak tertentu, seperti yang disebut dalam kontrak yang bersangkutan. Wanprestasi adalah suatu keadaan yang disebabkan kelalaian atau

⁷² Anshori, *Gadai Syariah*, 89.

⁷³ *Ibid.*

kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa.⁷⁴

2. Bentuk-bentuk Wanprestasi

Adapun bentuk dari wanprestasi atau ingkar janji, yaitu:⁷⁵

a. Tidak memenuhi prestasinya sama sekali.

Dengan adanya debitur yang tidak dapat memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak bisa memenuhi prestasinya sama sekali.

b. Terlambat memenuhi prestasi.

Dalam prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka seorang debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya.

c. Memenuhi prestasi secara tidak baik.

Debitur yang memenuhi prestasi, tetapi dalam pemenuhannya debitur kurang sempurna, apabila prestasi yang kurang sempurna atau keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak bisa memenuhi prestasinya sama sekali

⁷⁴ Yakni Nurhayani, *Hukum Perdata* (Bandung: Pustaka Setia, 2015), 235.

⁷⁵ J. Satrio, *Hukum Perikatan* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005), 84.

3. Akibat Hukum yang Timbul dari Adanya Wanprestasi

a. Menurut Hukum Perdata

Dalam hal debitur tidak lagi mampu memenuhi prestasinya, maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sedangkan jika prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka digolongkan ke dalam terlambat untuk memenuhi prestasi. Jika debitur memenuhi prestasi secara tidak baik, ia dianggap terlambat memenuhi prestasinya, apabila prestasinya masih dapat diperbaiki dan apabila tidak, maka dianggap tidak memenuhi sama sekali. Ingkar janji membawa akibat yang merugikan bagi debitur, karena sejak saat tersebut debitur berkewajiban mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat dari pada ingkar janji, maka karena ini kreditur dapat menuntut beberapa hal, yaitu:

- 1) Pemenuhan perikatan;
- 2) Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;
- 3) Ganti rugi;
- 4) Pembatalan persetujuan timbal balik; dan/atau
- 5) Pembatalan dengan ganti rugi.⁷⁶

Ganti rugi ini dapat merupakan pengganti dari prestasi pokok, akan tetapi dapat juga sebagai tambahan disamping prestasi

⁷⁶ Munir Fuadi, *Pengantar Hukum Bisnis (Menata Bisnis Modern Di Era Global)* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), 21.

pokoknya. Dalam hal pertama ganti rugi terjadi, karena debitur tidak memenuhi prestasinya sama sekali. Sedangkan yang terakhir karena debitur terlambat untuk melakukan prestasi.

Tidak terpenuhinya atas kewajiban yang seharusnya dilakukan. Kewajiban yang tidak dipenuhi itu ada dua kemungkinan alasan yaitu:

- 1) Karena kesalahan dari debitur, baik disengaja maupun tidak disengaja.
- 2) Karena keadaan memaksa, jadi diluar kemampuan debitur untuk melakukan prestasi, maka debitur tidak bersalah.

Dalam menentukannya apakah debitur itu bersalah telah melakukan wanprestasi, maka perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seorang debitur itu dikatakan sengaja atau lalai untuk tidak memenuhi prestasinya.

Debitur dalam keadaan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi, hal ini dalam persoalan karena wanprestasi yang mempunyai akibat hukum yang penting bagi debitur. Untuk mengetahui sejak kapan seorang debitur dalam keadaan wanprestasi. Perlu juga diperhatikan dalam perikatan, apakah ditentukan tenggang pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Dalam perjanjian untuk memberikan sesuatu atau untuk melakukan sesuatu, para pihak menentukan atau tidak menentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan,

karena perlu untuk mengingatkan debitur guna memenuhi prestasinya.

Akibat dari adanya wanpretasi yang dilakukan oleh debitur, maka debitur diwajibkan membayar ganti kerugian. Sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1243 KUHPdt yang berbunyi:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur walaupun dinyatakan lalai, tetapi lalai untuk memenuhi perikatan itu, jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan dalam waktu yang melampaui batas waktu yang ditentukan.”⁷⁷

Akibat dari terjadinya wanprestasi itu biasanya dapat dikenakan sanksi yang berupa ganti rugi, peralihan resiko, pembatalan kontrak, maupun melakukan membayar biaya perkara. Debitur dituduh telah melakukan perbuatan yang telah melawan hukum, lalai atau tidak sengaja melaksanakan sesuai yang telah disepakati dalam kontrak diawal perjanjian, apabila terbukti maka debitur tersebut harus mengganti kerugian, termasuk ganti rugi, bunga, dan biaya perkaranya.

b. Menurut Hukum Islam

Hukum Islam memiliki ketentuan yang mendasar dalam masalah perikatan dan perjanjian yaitu dengan memberi kebebasan kepada pihak yang terlibat untuk mengambil bentuk dari macam-macam akad yang telah dipilihnya. Dengan adanya *ijab* dan *qabul*

⁷⁷ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pramadya Paramita, 2008), 247

sudah dianggap akad, dan akad ini memiliki pengaruh selama diselenggarakan oleh mereka dan memenuhi persyaratan penyelenggara.

Wanprestasi menurut ekonomi Islam, yaitu bilamana akad yang sudah tercipta secara sah menurut ketentuan hukum itu tidak dilaksanakan isinya oleh debitur, atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya (ada kealpaan), maka terjadilah kesalahan di pihak debitur. Kesalahan ini dalam fikih disebut *at-ta'addi* yaitu suatu sikap (berbuat atau tidak berbuat) yang tidak diizinkan oleh syarak. Artinya suatu sikap yang bertentangan dengan hak dan kewajiban.⁷⁸

Ketentuan dalam ekonomi Islam, apabila salah satu pihak melalaikan akad yang telah disepakati bersama, maka kewajiban pihak debitur adalah melakukan ganti rugi, ganti kerugian adalah suatu kewajiban yang dibebankan kepada orang yang telah bertindak melawan hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain karena kesalahannya tersebut. Jadi tanggung jawab akad memiliki tiga unsur pokok, yaitu adanya perbuatan ingkar janji yang dapat dipersalahkan, perbuatan ingkar janji itu menimbulkan kerugian kepada kreditur, dan kerugian kreditur itu disebabkan oleh perbuatan ingkar janji tersebut.⁷⁹

⁷⁸ Syamsul Anwar, *Studi Hukum Islam Kontemporer* (Jakarta: RM Books, 2007), 330.

⁷⁹ *Ibid.*, 332.

Ketika menerima kerugian, maka muncul yang namanya ganti kerugian (*damān*). Terjadinya ganti rugi (*damān*) disebabkan oleh dua hal, yaitu tidak melaksanakan; dan alpa dalam melaksanakan akad. Yakni apabila akad yang sudah tercipta secara sah menurut ketentuan hukum tidak dilaksanakan oleh debitur, atau dilaksanakan tetapi tidak semestinya (ada kealpaan), maka terjadilah kesalahan dari pihak debitur, baik kesalahan itu karna kesengajaan untuk tidak melakukan akad, atau kesalahan karena kelalaiannya.⁸⁰

4. Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi dalam Islam

Dalam hukum perikatan Islam, penyelesaian wanprestasi bisa dilakukan melalui tiga jalan, yaitu pertama dengan jalan perdamaian (*ṣulḥu*), yang kedua dengan jalan Arbitrase (*taḥkīm*), dan yang terakhir melalui proses peradilan (*al-qadā*), antara lain sebagai berikut:

a. *Ṣulḥ* (perdamaian)

Ṣulḥ (perdamaian) merupakan jalan pertama yang dilakukan apabila terjadi perselisihan dalam suatu akad oleh para pihak. Dalam fiqh pengertian *ṣulḥ* adalah suatu jenis usaha untuk mendamaikan dua pihak yang berselisih, bertengkar, saling dendam, dan bermusuhan dalam mempertahankan hak, dengan

⁸⁰ *Ibid.*

usaha tersebut diharapkan akan berakhir perselisihan.⁸¹ Pelaksanaan *sulh* dapat dilakukan dengan dua cara antara lain:

- a) *Sulh ibra* yaitu melepaskan sebagian dari apa yang menjadi haknya.
- b) *Sulh Muawadah* yaitu berpalingnya seseorang dari haknya kepada orang lain. Hukum yang berlaku pada *Sulh* ini adalah hukum jual beli.

Apabila suatu proses perdamaian telah diselesaikan, maka tidak satupun dari kedua pihak berhak mempermasalahkannya lagi. Dengan disetujuinya perdamaian yang tercantum dalam transaksi perdamaian itu.⁸²

b. *Tahkīm*

Penyelesaian wanprestasi bisa juga dilakukan melalui *tahkīm* istilah *tahkīm* berarti mengangkat sebagai wasit atau juru damai. Sedangkan secara terminologis *tahkīm* berarti pengangkatan seorang atau lebih, sebagai wasit atau juru damai oleh dua orang atau lebih yang bersengketa, guna menyelesaikan perkara yang mereka perselisihkan secara damai. *Ḥakam* atau lembaga *ḥakam* bukan lah resmi pemerintah, tetapi swasta. Aktivitas penunjukan itu disebut *tahkīm*, dan orang yang ditunjuk disebut *ḥakam*. Penyelesaian yang dilakukan oleh *ḥakam* dikenal dengan arbitrase.

⁸¹ Abdul Rahman Ghazali, Ghuftron Ihsan dan Sapiudin, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010), 195.

⁸² *Ibid.*, 199-200.

Arbitrase dalam kajian fiqh sebagai suatu penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh *ḥakam* yang dipilih atau ditunjukkan secara suka rela oleh dua orang yang bersengketa, guna untuk mengakhiri persengketaan yang terjadi, dan dua belah pihak akan menaati penyelesaian oleh *ḥakam* atau para *ḥakam* yang mereka tunjuk.⁸³

c. *al-Qadā*

Selanjutnya penyelesaian wanprestasi dapat dilakukan dengan *al-qadā*. *al-Qadā* berarti menetapkan. Menurut istilah fiqh berarti menetapkan hukum *shara'* pada suatu peristiwa atau sengketa untuk menyelesaikannya secara adil dan mengikat. Lembaga peradilan semacam ini berwenang menyelesaikan perkara-perkara tertentu yang mencakup perkara-perkara atau masalah keperdataan. Orang yang berwenang menyelesaikan perkara pada pengadilan semacam ini dikenal dengan *qadī* (hakim).

Penyelesaian suatu masalah, termasuk dalam penyelesaian wanprestasi dalam akad *istiṣnā'* sebaiknya diselesaikan melalui jalur perdamaian, baik melalui *ṣulḥu* maupun *tahkīm*. Dalam hal melalui *tahkīm*, *ḥakam* sebagai pihak yang dipercaya dalam lembaga *tahkīm* sangat berperan penting dalam proses mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa agar persoalan

⁸³ Gemala Dewi, Wirnyaningsih dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2006), 88-89.

tidak semakin rumit dan akhirnya harus diselesaikan di pengadilan.⁸⁴



⁸⁴ *Ibid.*, 89-90.

BAB III

TINJAUAN MENGENAI PEMBIAYAAN DISERTAI JAMINAN

SERTIFIKAT HAK PAKAI DI KJKS PRIMA PAGOTAN

A. Gambaran Umum KJKS Prima Pagotan

1. Sejarah Berdirinya KJKS Prima Pagotan

Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) Prima Pagotan merupakan suatu lembaga keuangan syariah yang terletak di Jl. Raya Pagotan No.59 Geger Madiun. Lembaga keuangan ini merupakan salah satu cabang dari Madani Syariah Corporation adalah suatu lembaga keuangan yang memberikan pelayanan, pengembangan, konsultasi usaha mikro yang berbasis syariah, yang bertujuan untuk mensejahterakan masyarakat secara global dan membantu masyarakat dalam mengembangkan usahanya baik ekonomi kecil dan menengah.

Faktor yang mendorong didirikannya KJKS Madani Syariah yaitu bermula dari peluang yang muncul dari masyarakat yang membutuhkan dana untuk menunjang usaha mikro yang banyak serta untuk menjaga stabilitas perekonomian masyarakat. Kemudian dari keinginan untuk merealisasikan konsep perekonomian Islam maka didirikanlah Madani Syariah Corporation sebagai korporasi

lembaga keuangan syariah pada tanggal 31 desember 2007 di jalan Raya Solo No. 8 Kincang Wetan Jiwan Madiun Jawa Timur.

Kegiatan utama KJKS Prima Pagotan dalam menghimpun dana dari masyarakat baik berupa simpanan pokok, simpanan wajib atau Tamasya (Tabungan Masyarakat Syariah) untuk selanjutnya disalurkan dalam bentuk pembiayaan untuk modal usaha serta talangan dana yang pelaksanaannya diatur sesuai dengan prinsip syariah islam berdasarkan kaidah fiqih dan dalil syar'i yang dapat dipertanggungjawabkan.

2. Visi, Misi dan Tujuan KJKS Prima Pagotan

a. Visi

- 1) Menjadi lembaga keuangan syariah yang independent, professional dan terpercaya.
- 2) Membantu permodalan usaha kecil sehat dan mandiri.

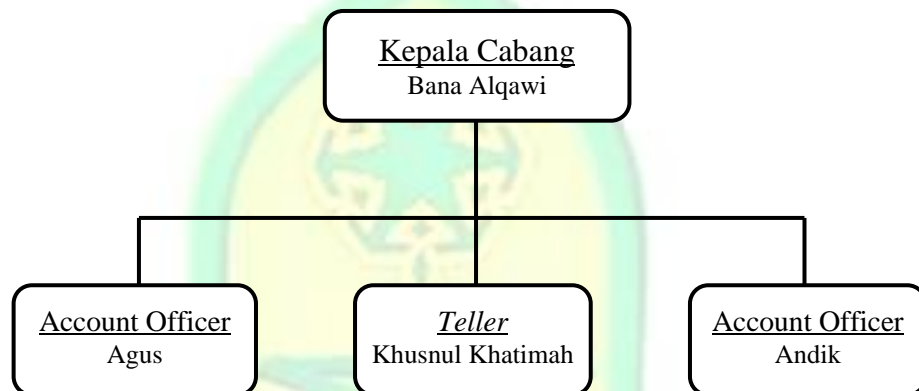
b. Misi

- 1) Membangun usaha ekonomi masyarakat atau anggota melalui kehidupan berkoperasi.
- 2) Melakukan pengembangan dan pelayanan bisnis keuangan syariah.
- 3) Melakukan pembinaan organisasi dan sumber daya insani institusi keuangan syariah.

c. Tujuan

Untuk memberikan bentuk layanan yang berorientasi pada kepuasan dan kemudahan anggota KJKS MS Corporation baik internal maupun nasabah.⁸⁵

3. Struktur Organisasi dan *Job Description*



*Job Description:*⁸⁶

a. Kepala cabang, bertugas:

- 1) Melakukan koordinasi dengan direktor JKS.
- 2) Melakukan koordinasi dengan bagian Administrasi dan Keuangan Pusat.
- 3) Melakukan koordinasi dengan AO dan *Teller*.
- 4) Bertanggung jawab terhadap kinerja di cabang.
- 5) Bertanggung jawab dalam hal operasional, pencapaian target dan penyelesaian pembiayaan bermasalah. Cabang kemudian

⁸⁵ Standar Operasional Prosedur MS Corporation Jasa Keuangan Syariah.

⁸⁶ *Ibid.*

meminta persetujuan kacab dan pemutus kommite setingkat lebih tinggi serta menandatangani surat pengambilan jaminan.

- 6) Memasarkan produk sesuai sisdur.
- 7) Melayani secara baik dan profesional.

b. Account Officer (AO), tugasnya:

- 1) Melakukan koordinasi dengan korcab.
- 2) Menjaga hubungan baik dengan calon nasabah maupun nasabah lama dengan cara monitoring nasabah secara rutin.
- 3) Melakukan komite pembiayaan secara limit yang diajukan.
- 4) Melakukan pelaporan dan *filling* dokumen mengenai *lending*.
- 5) Mempersiapkan dan melaksanakan pencairan pembiayaan.
- 6) Melakukan pelaporan dan *filling* dokumen.
- 7) Mencari nasabah baru yang bisa diberikan pembiayaan sesuai target yang ditetapkan.
- 8) Menjaga kualitas portofolio pembiayaan melalui proses yang sesuai ketentuan dan bertanggungjawab.
- 9) Melakukan survei dan analisis atas usulan pembiayaan.
- 10) Membuat laporan hasil survei dan analisis usulan pembiayaan.
- 11) Melakukan verifikasi ke lapangan atas permohonan pembiayaan.
- 12) Melakukan penagihan rutin terhadap kewajiban nasabah yang telah jatuh tempo.
- 13) Mengambil langkah-langkah penagihan sesuai sisdur.

c. *Teller*, bertugas:

- 1) Melakukan koordinasi dengan korcab.
- 2) Melakukan koordinasi dengan bagian Admin dan Keuangan Pusat secara rutin.
- 3) Memasarkan produk sesuai situasi dan prosedur.
- 4) Melayani secara profesional.
- 5) Menerima setoran pembayaran pembiayaan.
- 6) Melakukan pencatatan dan proses jurnal, verifikasi terhadap transaksi yang dilakukan.
- 7) Melakukan kegiatan rutin operasional berupa pelaporan, administrasi *fmancing* dan *filling* dokumen.⁸⁷

4. Produk-Produk KJKS Prima Pagotan

a. Penghimpunan Dana

1) TAMASYA (Tabungan Masyarakat Syariah)

TAMASYA (Tabungan Masyarakat Syariah) adalah suatu bentuk produk tabungan yang menggunakan akad *wadi'ah* dengan disertai pemberian bonus. Produk ini disediakan untuk semua kalangan masyarakat. Rekening tabungan ini dapat diambil atau dicairkan sewaktu-waktu ketika jam kerja.⁸⁸

2) SIJANGKA (Simpanan Berjangka)

⁸⁷ *Ibid.*

⁸⁸ Khusnul Khatimah, *Hasil Wawancara*, 6 Maret 2017.

Deposito Bejangka atau di Prima Pagotan disebut dengan SIJANGKA (Simpanan Berjangka). adalah simpanan anggota dengan jumlah nominal tertentu dengan jangka waktu tertentu dengan menggunakan akad *mudārabah* (bagi hasil).⁸⁹

b. Penyaluran Dana (*Landing*)

Salah satu bentuk penyaluran dana di KJKS Prima adalah dalam bentuk pembiayaan mikro. Pembiayaan mikro adalah pembiayaan yang diberikan kepada pelaku usaha mikro dengan *platform* pembiayaan maksimal sampai dengan Rp. 50.000.000,-. Usaha mikro tersebut bisa merupakan usaha langsung maupun tidak langsung, dan bisa dilakukan oleh perorangan maupun kelompok.⁹⁰

Tujuan pembiayaan usaha mikro adalah untuk memberikan akses kepada usaha mikro untuk mendapatkan fasilitas permodalan atau pembiayaan sehingga dapat berkembang dengan baik; dan berpartisipasi dalam dinamika pertumbuhan ekonomi nasional dan sekaligus dapat memberikan bantuan pembinaan secara langsung atau tidak langsung kepada usaha mikro.

Jenis pembiayaan yang diberikan ditentukan sebagai berikut:

- 1) Jenis pembiayaan berdasarkan tujuan, dibagi menjadi Pembiayaan Modal Kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan usaha bagi pembelian barang dalam

⁸⁹ *Ibid.*

⁹⁰ *Ibid.*

rangka usaha; dan Pembiayaan Investasi, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan pengadaan sarana/prasarana usaha dan yang dipersamakan dengan itu.⁹¹

2) Jenis pembiayaan berdasarkan akad dibagi menjadi:

a) Pembiayaan *Murābahah*

Pembiayaan *Murābahah* adalah bentuk pembiayaan yang didasarkan pada akad *murābahah* (jual beli). Dalam Pembiayaan *Murābahah*, penjual (dalam hal ini penyedia dana) secara jelas memberitahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankan pada nilai tersebut.

b) Pembiayaan *Muḍārahah*

Pembiayaan *Muḍārahah* adalah pembiayaan untuk pembelian barang atau modal, baik yang bersifat produktif maupun konsumtif yang bermanfaat bagi anggota. Bentuk kerjasama antar dua atau lebih pihak di mana pemilik modal mempercayakan sejumlah modal kepada pengelola dengan suatu perjanjian di awal.⁹²

Baik dalam pembiayaan *murābahah* ataupun *muḍārahah*, jika nasabah belum bisa melunasi maka bisa diperpanjang dengan memperbaharui akad dan membayar

⁹¹ *Ibid.*

⁹² *Ibid.*

administrasi. Jika dalam beberapa kali tidak membayar sedangkan sudah diperingatkan atau pemberitahuan baik secara lisan maupun tulisan tetap mengabaikan, maka barang yang dijadikan jaminan diambil pihak koperasi untuk dilelang dan dari nilai barang jaminan tersebut koperasi hanya mengambil jumlah dari pinjaman nasabah dan sisanya dikembalikan kepada nasabah.⁹³

B. Jaminan Sertifikat Hak Pakai Atas Pembiayaan di KJKS Prima Pagotan

1. Hak Pakai atas Kios di Pasar Pagotan

Pasar Pagotan adalah sebuah Pasar Daerah yang terletak di Kecamatan Geger, Kabupaten Madiun. Di Kabupaten Madiun, hal-hal mengenai pengelolaan pasar diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Madiun Nomor 5 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pasar Daerah (selanjutnya disebut Perda No. 5/2018) *jo* Peraturan Daerah Kabupaten Madiun Nomor 18 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pasar Daerah (selanjutnya disebut Perda No. 18/2011).

Menurut Pasal 1 angka 6 Perda No. 5/2018, pengertian tentang pasar yaitu: “Pasar adalah area tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu, baik yang disebut sebagai pusat

⁹³ *Ibid.*

perbelanjaan, pasar tradisional, pertokoan, mall, plasa, pusat perdagangan maupun sebutan lainnya.”⁹⁴

Sedangkan Pasar Tradisional disebutkan dalam angka 7 yang berbunyi:

“Pasar tradisional yang selanjutnya disebut Pasar Rakyat adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los, dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil, dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar-menawar.”⁹⁵

Pengertian dari pedagang yang berjualan di dalam pasar oleh Pasal 1 angka 9 disebut sebagai Pedagang, yaitu “Orang dan/atau badan yang melakukan kegiatan jual beli barang dan/atau jasa di pasar.”⁹⁶

Sedangkan Kios Pasar disebutkan dalam angka 12 yang berbunyi: “Kios/Toko adalah tempat jualan di dalam pasar, berbentuk bangunan tetap, beratap dan dipisahkan dengan dinding pemisah mulai dari lantai sampai dengan langit-langit serta dilengkapi dengan pintu.”⁹⁷

Menurut penuturan Siti Fatmiatun selaku pedagang di Pasar Pagotan, untuk mendapatkan hak atas kios dan berjualan di Pasar Pagotan, pedagang harus terlebih dulu mendaftarkan diri ke Dinas

⁹⁴ Peraturan Daerah Kabupaten Madiun Nomor 5 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pasar Daerah, Pasal 1 angka 6.

⁹⁵ *Ibid.*, Pasal 1 Angka 7.

⁹⁶ *Ibid.*, Pasal 1 Angka 9.

⁹⁷ *Ibid.*, Pasal 1 Angka 12.

pasar. Kemudian harus melengkapi persyaratan yang dibutuhkan, seperti identitas diri, nama toko, serta jenis dagangannya, untuk kemudian permohonan tersebut akan dipertimbangkan oleh Dinas Pasar.⁹⁸

Beliau menambahkan bahwa setelah melengkapi persyaratan setiap pedagang akan mendapatkan surat ijin untuk memanfaatkan tempat jualan. Surat ijin ini memberikan hak kepada pedagang untuk memanfaatkan kios dagangannya sesuai tujuan-tujuan dagang sesuai fungsinya sebagai tempat berdagang.⁹⁹

Hal ini selaras dengan bunyi Pasal 1 angka 17 Perda No. 5/2018, yaitu: “Surat Keterangan Hak Pakai Tempat Jualan yang selanjutnya dapat disebut SKHPTJ adalah surat yang dikeluarkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk sebagai tanda bukti pemberian Hak Pakai tempat jualan.”¹⁰⁰

Disebutkan pula pada angka 18 tentang surat identitas kios, yang berbunyi: “Identitas kios adalah surat yang dikeluarkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk yang berisi identitas kios/los pedagang.”¹⁰¹

Mengenai hak untuk memanfaatkan tempat jualannya, pedagang Pasar Pagotan bebas melakukan apa saja terhadap kios dagangannya, yang tentu saja tetap harus sesuai peraturan.¹⁰² Peraturan yang dimaksud

⁹⁸ Siti Fatmiatun, *Hasil Wawancara*, 15 Maret 2017.

⁹⁹ *Ibid.*

¹⁰⁰ Perda Kabupaten Madiun No. 5/2018, Pasal 1 Angka 17.

¹⁰¹ *Ibid.*, Pasal 1 Angka 18

¹⁰² Siti Fatmiatun, *Hasil Wawancara*, 15 Maret 2017.

adalah Pasal 14 ayat (1) Perda No. 18/2011 yang di dalamnya mengatur tentang hak-hak bagi para pedagang, antara lain:¹⁰³

- a. Menggunakan sarana dan prasarana Pasar sesuai dengan peruntukannya dalam kondisi baik.
- b. Memperjualbelikan barang atau jasa pada tempat jualan yang menjadi haknya.
- c. Memasang papan nama usaha dengan tidak melampaui batas tempat jualan yang menjadi haknya.
- d. Mendapatkan perlindungan keamanan.
- e. Mengusulkan perbaikan sarana dan prasarana yang tidak layak.

Kemudian para pedagang di Pasar Pagotan diwajibkan membayar retribusi kepada pengelola pasar setiap bulannya yang jumlahnya berbeda-beda tergantung kondisi pedagangnya. Jika pedagang kecil jumlah retribusi lebih kecil, jika pedagang besar dan kios yang cukup luas jumlah retribusinya lebih besar, berikut merupakan penuturan Siti Fatmiatun.¹⁰⁴

Hak Pakai atas kios di Pasar Pagotan ini mempunyai jangka waktu tertentu, yaitu berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun. Apabila jangka waktu ini sudah habis masanya maka SKHPTJ akan dicabut. Namun pedagang dapat mengajukan permohonan perpanjangan maksimal 30 (tiga puluh) hari sebelum habis masa berlakunya kemudian

¹⁰³ Perda Kabupaten Madiun No. 18 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pasar Daerah, Pasal 14 ayat (1).

¹⁰⁴ Siti Fatmiatun, *Hasil Wawancara*, 15 Maret 2017.

akan dipertimbangkan oleh pejabat yang berwenang. Selain itu Hak Pakai Tempat Jualan harus digunakan sendiri oleh pemegang hak dan tidak boleh dipindahtangan kepada pihak lain tanpa izin dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.¹⁰⁵

Sebagaimana yang dijelaskan oleh Siti Fatmiatun, bahwa kepemilikan pakai atas kios di Pasar Pagotan tidak belaku untuk selamanya. Beliau sudah sekitar 7 tahun menjadi pedagang di Pasar Pagotan. Namun setiap 3 tahun sekali beliau harus mengajukan permohonan perpanjangan atas kepemilikan kiosnya. Karena jika beliau tidak memperpanjangnya, maka Hak Pakai atas kiosnya akan dicabut dan kembali ke dalam penguasaan pemerintah.¹⁰⁶

Mengenai hapusnya Hak Pakai atas kios di Pasar Pagotan, SKHPTJ dapat dinyatakan dihapus atau tidak berlaku lagi apabila:¹⁰⁷

- a. Pemegang SKHPTJ melanggar ketentuan perpanjangan masa Hak Pakai.
- b. Pemegang SKHPTJ melanggar ketentuan yang tertuang dalam perjanjian yang telah disepakati;
- c. Bangunan pasar dihapus, dipindahkan, atau akan digunakan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan umum lainnya.

Sebagaimana informasi yang diperoleh dalam wawancara dengan Slamet Juheri selaku pedagang di Pasar Pagotan, beliau

¹⁰⁵ Perda Kabupaten Madiun No. 18/2011, Pasal 11.

¹⁰⁶ Siti Fatmiatun, *Hasil Wawancara*, 15 Maret 2017.

¹⁰⁷ Perda Kabupaten Madiun No. 18/2011, Pasal 12.

mengatakan bahwa hak atas kiosnya dinyatakan tidak berlaku lagi dikarenakan telah ditelantarkan dan beliau tidak memperpanjangnya lagi. Beliau menyatakan diri pailit dan tidak mampu untuk meneruskan usaha dagangnya di kios tersebut. Kemudian setelah sekitar 2 bulan kios tersebut tidak digunakan, kios tersebut ternyata telah dinyatakan hak guna pakainya kepada pedagang lain.¹⁰⁸

2. Pengikatan Jaminan Sertifikat Hak Pakai dalam Pembiayaan di KJKS Prima Pagotan

Menurut penuturan Bana Alqawi selalu Koordinator Cabang, pada dasarnya KJKS Prima Pagotan memfokuskan pembiayaannya pada permohonan pembiayaan dengan jaminan benda bergerak. Namun sesuai *Standart Operational Procedure* KJKS Prima Pagotan juga bisa menerima permohonan pembiayaan dengan jaminan benda tidak bergerak. Benda tidak bergerak ini dapat berupa tanah ataupun bangunan di mana sertifikat dari tanah ataupun bangunan tersebut yang dijadikan agunan, baik sertifikat hak milik (SHM), sertifikat hak guna bangunan (SHGB) ataupun sertifikat Hak Pakai (SHP).¹⁰⁹

Lokasi KJKS Prima Pagotan yang berada tidak jauh dari Pasar Raya Pagotan membuat lembaga pembiayaan ini cukup diminati masyarakat sekitar untuk mengajukan permohonan pembiayaan dengan tujuan menambah modal usaha dagang mereka. Beberapa mengajukan

¹⁰⁸ Slamet Juheri, *Hasil Wawancara*, 18 Maret 2017.

¹⁰⁹ Bana Alqawi, *Hasil Wawancara*, 10 Maret 2017.

BPKB sebagai agunan, sedikit di antaranya juga mengajukan Hak Pakai sebagai agunan. Sejauh penelitian ini dilakukan, sertifikat Hak Pakai yang selama ini pernah dijadikan agunan dalam pembiayaan di KJKS Prima Pagotan adalah sertifikat Hak Pakai atas kios ataupun lapak dagang dari pedagang di Pasar Pagotan.¹¹⁰

Sebagaimana nasabah atas nama Slamet Juheri, seorang pedagang di Pasar Pagotan yang menyertakan Surat keterangan Hak Pakai atas kiosnya sebagai jaminan pembiayaan mikro di KJKS Prima Pagotan. Beliau adalah seorang pedagang kelontong berupa alat-alat dapur, alat-alat rumah tangga dan semacamnya. Beliau mengajukan pembiayaan mikro dengan akad *murābahah* dengan tujuan untuk menambah modal usahanya. Dengan permohonan pembiayaan tersebut beliau mendapatkan pencairan dana sebesar Rp 2.000.000, 00 dengan jangka waktu angsuran selama 12 bulan.¹¹¹

Dalam memberikan suatu pembiayaan yang disertai jaminan Sertifikat Hak Pakai, KJKS Prima Pagotan harus lebih dahulu benar-benar yakin dengan keamanan pembiayaan tersebut, karena pembiayaan ini merupakan pembiayaan yang sangat beresiko. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan pembiayaan, KJKS Prima Pagotan harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal dan prospek usaha debitur.

¹¹⁰ *Ibid.*

¹¹¹ Slamet Juheri, *Hasil Wawancara*, 18 Maret 2017.

Proses pemberian pembiayaan disertai jaminan Sertifikat Hak Pakai di KJKS Prima Pagotan memang tidak jauh berbeda dengan tahapan pada pembiayaan dengan agunan Hak Milik. Secara sederhana proses pemberian pembiayaan dapat meliputi beberapa aspek, yaitu:

a. Dokumen yang Diperlukan

Sebelum pemberian pembiayaan diputuskan oleh KJKS Prima Pagotan, yaitu tahap untuk mempertimbangkan permohonan pembiayaan calon nasabah penerima fasilitas. Tahap ini disebut tahap analisis kelayakan penyaluran dana. Sebelum disetujuinya suatu pembiayaan di KJKS Prima Pagotan, wajib dilakukan telaah yang meliputi kegiatan sebagai berikut:

- 1) Nasabah mengisi dan melengkapi Surat Permohonan Pembiayaan dan ditandatangani oleh Nasabah.
- 2) Setiap pengajuan permohonan harus dilengkapi dengan dokumen-dokumen sebagai berikut:
 - a) Formulir permohonan pembiayaan; KTP suami dan istri yang masih berlaku; KK; dan Surat Nikah.
 - b) Persetujuan pemilik jaminan (apabila jaminan bukan milik nasabah) dan jaminan yang diberikan hanya yang ada hubungan keluarga, namun jaminan utama adalah milik nasabah. Dalam kasus jaminan kios pasar, karena kios pasar merupakan aset dalam penguasaan Dinas Pasar, maka

dibutuhkan surat keterangan atau surat rekomendasi dari Dinas Pasar.

- c) Dokumen atas aset yang dijaminkan, yaitu surat ijin pemakaian lapak pasar.
- d) Catatan keuangan.
- e) Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan serta rekening listrik.¹¹²

b. Pengikatan Jaminan

Yaitu tahap setelah permohonan pembiayaan diputuskan pemberiannya kemudian penguangan keputusan tersebut kedalam perjanjian pembiayaan (akad pembiayaan) serta dilaksanakannya pengikatan agunan untuk pembiayaan yang diberikan itu. Pada saat pengikatan, maka semua dokumen di atas harus dipenuhi. Untuk dokumen jaminan Hak Pakai ataupun Hak Milik harus dokumen asli karena diperlukan untuk pengecekan kepada pihak yang berwenang sebelum dilakukan pengikatan.¹¹³

Pengikatan jaminan dilakukan di bawah tangan dan disertai dengan kuasa jual secara internal kecuali ditentukan lain oleh Komite. Pengikatan jaminan berbentuk Sertifikat Hak Pakai tidak

¹¹² Bana Alqawi, *Hasil Wawancara*, 10 Maret 2017.

¹¹³ Khusnul Katimah, *Hasil Wawancara*, 5 Maret 2017.

banyak berbeda dengan jaminan berbentuk Sertifikat Hak Milik,¹¹⁴ yaitu meliputi hal-hal sebagai berikut:

1) Penilaian jaminan dan investigasi.

Penilaian jaminan dilakukan oleh AO dengan tata cara sesuai dengan prosedur dari *appraisal*. Adapun penilaian jaminan meliputi hal sebagai berikut:

a) Investigasi jaminan., tujuannya adalah:

- (1) Untuk mengkonfirmasi letak dan lokasi jaminan, dan dilakukan pengecekan kepada pejabat yang berwenang.
- (2) Memastikan kepada pihak terkait bahwa dokumen yang diberikan adalah dokumen asli dan memastikan pemilik jaminan tersebut.
- (3) Menghindari kesalahan dalam penilaian jaminan.
- (4) Menentukan kewajaran nilai jaminan.

b) Investigasi usaha

Dalam *appraisal* juga dilakukan hal-hal sebagai berikut:

- (1) Melakukan pengambilan foto kios tempat usaha nasabah.
- (2) Penilaian terhadap lokasi pasar tempat usaha nasabah.
- (3) Melakukan investigasi atas usaha nasabah dan/atau melakukan sampel atas usaha sejenis di sekitarnya.

¹¹⁴ *Ibid.*

- (4) Mencari tahu sejauh mana karakter nasabah.
 - (5) Penilaian terhadap usaha lain yang dimiliki nasabah.
 - (6) Kebijakan penilaian lain yang berhubungan dengan nasabah.¹¹⁵
- c) Nilai jaminan, meliputi nilai pasar dan nilai likuidasi. Untuk jaminan berupa Sertifikat Hak Pakai, nilai jaminan dihitung dari jenis usaha, pendapatan berkala dan prospek usaha nasabah.¹¹⁶

Bana Alqawi menuturkan, pemberian nilai jaminan dari sertifikat Hak Pakai ini akan lebih kecil dari penilaian jaminan sertifikat hak milik. Sebagaimana Hak Pakai pada umumnya, kios pasar ataupun lapak dagang tidaklah dimiliki penuh oleh pedagang, melainkan hanya sebatas ijin pemakaian secara terus menerus, di mana ijin pemakaian tersebut harus diperpanjang sekali setiap beberapa bulan atau beberapa tahun dan para pedagang diwajibkan membayar retribusi baik harian maupun bulanan kepada dinas pasar. Hal ini dapat diartikan bahwa para pedagang dapat menguasai kios pasar hanya dalam waktu tertentu. Dalam kasus pembiayaan disertai jaminan Sertifikat Hak Pakai sebagaimana disebutkan, platform yang pernah diberikan

¹¹⁵ Standar Operasional Prosedur MS Corporation Jasa Keuangan Syariah.

¹¹⁶ Bana Alqawi, *Hasil Wawancara*, 10 Maret 2017.

relatif kecil yaitu kisaran maksimal Rp 2.000.000,00, itupun harus melalui tahap *appraisal* yang lebih ketat dari biasanya.¹¹⁷

Bana Alqawi menambahkan, dalam hal penilaian jaminan berupa Hak Pakai, jaminan dinilai bukan dari segi nilai pasar ataupun nilai likuidasi, melainkan hanya sebagai bentuk jaminan kepercayaan bahwa nasabah akan benar-benar memenuhi prestasinya sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian.¹¹⁸

c. Tahap Penggunaan Pembiayaan

Yaitu tahap setelah perjanjian pembiayaan (akad pembiayaan) ditandatangani oleh kedua belah pihak dan dokumentasi pengikatan agunan telah selesai dibuat serta selama pembiayaan itu digunakan oleh nasabah penerima fasilitas sampai jangka waktu pembiayaan berakhir.

Tahap ini juga merupakan tahap di mana Nasabah melakukan angsuran atas nilai pembiayaan dan tahap di mana pejabat KJKS Prima Pagotan (AO) melakukan penagihan atau *collecting*.¹¹⁹

¹¹⁷ *Ibid.*

¹¹⁸ *Ibid.*

¹¹⁹ Khusnul Khatimah, *Hasil Wawancara*, 5 Maret 2017.

d. Tahap Pelunasan

Tahap terakhir adalah tahap di mana nasabah telah menyelesaikan seluruh angsurannya. Dengan begitu seluruh tahapan pembiayaan telah berakhir dan nasabah berhak menerima jaminan Sertifikat Hak Pakainya kembali.¹²⁰

C. Penyelesaian Wanprestasi Akibat Penggunaan Jaminan Sertifikat Hak Pakai atas Pembiayaan di KJKS Prima Pagotan

Berdasarkan notulen rapat yang disampaikan kepada Remedial, maka atas hal tersebut team remedial akan melakukan pengumpulan data serta melakukan evaluasi atas masing-masing nasabah. Adapun standar nasabah bermasalah yang masuk kepada tim remedial adalah dengan kategori:

1. Kurang Sehat. Nasabah dalam kategori ini adalah nasabah yang kooperatif, dengan jaminan dan prospek usaha yang masih dapat diandalkan, serta tidak ada penyimpangan atau wanprestasi dalam usaha pemenuhan perjanjian.
2. Sakit. Nasabah dalam kategori ini adalah nasabah yang masuk dalam kategori pailit dari segi usaha, jaminan yang tidak dapat diandalkan (termasuk jika jaminannya berupa jaminan Hak Pakai), serta terdapat penyimpangan dalam usaha pelunasan perjanjian.

¹²⁰ *Ibid.*

3. Macet. Nasabah dalam kategori ini adalah nasabah yang sudah dapat dilakukan penyehatan lagi.¹²¹

Pada dasarnya, nasabah diharapkan dapat melunasi angsurannya dengan lancar dan sesuai perjanjian. Akan tetapi kemungkinan-kemungkinan buruk selalu ada dalam kegiatan pembiayaan. Untuk itulah lembaga pembiayaan selalu memiliki manajemen penanganan untuk menghindari atau mengurangi adanya resiko tersebut, termasuk dalam hal penyelesaian pembiayaan bermasalah atau nasabah yang melakukan wanprestasi.

Sebagai contoh adalah kasus dalam pembiayaan kepada nasabah atas nama Slamet Juheri, beliau mengajukan pembiayaan ke KJKS Prima Pagotan dengan menyertakan Surat Tanda Hak Milik Tempat Jualan sebagai agunan. Pembiayaan ditandatangani dengan akad *murābahah*, kemudian disertai pengikatan jaminan dengan akad *rahn*. Beliau adalah pedagang di Pasar Pagotan dengan jenis dagangan barang-barang kelontong, alat-alat rumah tangga dan alat-alat dapur. Platform pembiayaan yang diberikan kepada nasabah ini sebesar Rp 2.000.000,00 dengan jangka waktu 1 tahun.¹²²

Pada 3 bulan awal angsuran berjalan lancar. Namun setelah bulan keempat dan seterusnya nasabah mulai sering melewati jatuh tempo dalam

¹²¹ Bana Alqawi, *Hasil Wawancara*, 11 Maret 2017.

¹²² Slamet Juheri, *Hasil Wawancara*, 18 Maret 2017.

membayar angsuran.hingga kemudian pada bulan ke-7 dan ke-8 beliau sama sekali tidak mengangsur.¹²³

Untuk menentukan tindakan apa yang seharusnya dilakukan untuk menangani nasabah yang melakukan wanprestasi, maka harus ditentukan dulu kategori wanprestasi apa yang dilakukan oleh nasabah. Dalam usaha mengetahui penyebab dari ketidaktepatan atau ketidakmampuan dari nasabah untuk melunasi angsurannya, Bana Alqawi menjelaskan sebagai berikut:

“Kami meninjau keadaan nasabah, mengajaknya berbicara baik-baik, kemudian mengundangnya untuk datang ke kantor agar bersama-sama mencari penyelesaian dari masalahnya. Kemudian setelah masalahnya diidentifikasi, kami baru menentukan tindakan yang paling efisien untuk nasabah ini. Fokus utama ya agar pinjamannya dapat dikembalikan dengan semaksimal mungkin, kalau bisa sih utuh.”¹²⁴

Dalam kesempatan wawancara dengan Pak Slamet Juheri bersama pihak KJKS Prima Pagotan, Pak Slamet Juheri menegaskan bahwa alasan dia tidak bisa membayar angsuran tiap bulan karena beliau sedang mengalami kesulitan ekonomi. Usahanya mengalami kebangkrutan dan beliau tidak punya usaha lain untuk menutupi kerugiannya selain sawah yang belum menemui masa panen.¹²⁵

Setelah masalah nasabah berhasil diidentifikasi, baru kemudian ditentukan langkah yang tepat untuk menangani pembiayaan nasabah tersebut. Terkait hal ini, Bana Alqawi menuturkan sebagai berikut:

¹²³ *Ibid.*

¹²⁴ Bana Alqawi, *Hasil Wawancara*, 12 Maret 2017.

¹²⁵ Slamet Juheri, *Hasil Wawancara*, 18 Maret 2017.

“Pada dasarnya Pak Slamet Juheri ini orangnya baik. Saya lihat sih dia bukannya tidak mau melunasi angsurannya, tapi memang keadaan ekonominya memang sedang jatuh. Cuman sayang orangnya sulit diajak bicara dan susah sekali ditemui. Pas kita melakukan kunjungan kerumahnya selalu saja kebetulan dia tidak ada di rumah.”¹²⁶

Nasabah dalam kategori ini adalah nasabah yang masuk dalam kategori pailit dari segi usaha, jaminan yang tidak dapat diandalkan (karena jaminannya berupa Hak Pakai), serta terdapat penyimpangan dalam usaha pelunasan perjanjian. Namun nasabah masih bersedia kooperatif dan tidak lari dari tanggung jawab.

Fokus utama penanganan terhadap nasabah atas nama Pak Slamet Juheri ini adalah untuk memperoleh kembali semaksimal mungkin dana pembiayaan yang telah diberikan kepada nasabah meskipun hanya sebagian pinjaman. Sumber pengembalian dapat berasal dari usaha yang dibiayai, usaha lain yang tidak dibiayai, bantuan keluarga atau pihak ketiga, penjualan aset yang dijamin dan yang tidak dijamin serta sumber lain yang dapat diusahakan oleh nasabah untuk melunasi kewajiban.¹²⁷

Adapun teknik penyehatannya yang ditawarkan oleh KJKS Prima kepada nasabah tersebut adalah sebagai berikut:

- a) Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*), yaitu perubahan syarat pembiayaan yang hanya menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktu termasuk masa tenggang yang dapat menyebabkan terjadinya perubahan besaran angsuran.

¹²⁶ Bana Alqawi, *Hasil Wawancara*, 12 Maret 2017.

¹²⁷ *Ibid.*

- b) Persyaratan Kembali (*Reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat pembiayaan yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, atau persyaratan lainnya, sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo pembiayaan.
- c) Penataan kembali (*Restructuring*), yaitu penataan kembali struktur fasilitas pembiayaan yang meliputi penambahan jumlah tanggungan pembiayaan dan/atau melakukan *rescheduling* dan *reconditioning*. Seluruh usulan penyelamatan dan penyehatan nasabah harus sesuai dengan sistem dan prosedur serta harus melibatkan pejabat pembiayaan.¹²⁸

Restructuring diberikan kepada pembiayaan atas nama Slamet Juheri dengan menambah jangka waktu pelunasan dengan tambahan serta perubahan waktu angsuran yaitu 3 bulan sekali atau setiap masa panen.¹²⁹

Bana Alqawi menambahkan sebagai berikut:

“Karena *track record* angsuran dari Pak Slamet ini terbilang buruk dan suka menunggak, maka kami harus memiliki sesuatu sebagai pegangan untuk memastikan bahwa Pak Slamet Juheri akan memenuhi janjinya. Lalu kami memperbarui perjanjian pembiayaan dengan akad yang baru, sisa angsuran yang belum dibayar, jangka waktu yang baru, serta pengikatan jaminan yang baru. Tentu saja dengan tambahan nominal ganti rugi juga. Lalu Pak Slamet Juheri menjaminkan BPKB atas nama istrinya dalam perjanjian yang baru itu. Sebenarnya kami juga menawarnya jika ingin menambah pembiayaan yang dia ambil namun dia menolaknya.”¹³⁰

¹²⁸ *Ibid.*

¹²⁹ Bana Alqawi, *Hasil Wawancara*, 12 Maret 2017.

¹³⁰ *Ibid.*

Hak ini selaras dengan apa yang dijelaskan oleh Slamet Juheri, yaitu sebagai berikut:

“Pihak koperasi mengajak saya berunding. Katanya untuk menemukan solusi terbaik dari masalah saya. Kemudian saya disuruh menandatangani perjanjian baru, dengan jatuh tempo baru juga katanya. Terus katanya saya harus memberikan jaminan yang baru sebagai ganti jaminan kios saya. Ya saya setuju saja. Karena memang pada dasarnya saya yang salah. Akhirnya saya berikan BPKB motor.”¹³¹

Kasus pada pembiayaan disertai jaminan Hak Pakai ini terbilang berbeda dari biasanya, karena biasanya dalam menangani nasabah wanprestasi yang sudah tidak dapat dilakukan penyehatan lagi, maka langkah terakhir yang dapat ditempuh adalah penjualan atau lelang aset sebagaimana yang tertuang pada perjanjian awal pembiayaan. Dalam hal penyelesaian pembiayaan berasal dari penjualan aset di luar proses peradilan, maka harus dilaksanakan berdasarkan persetujuan pemilik aset dan/atau nasabah yang bersangkutan, serta pelaksanaan transaksi penjualan atau lelang aset tersebut harus dilakukan oleh pemilik.¹³²

Dalam kasus wanprestasi pada pembiayaan yang disertai hak milik, barang jaminan yang dieksekusi dipersaksikan di hadapan pemilik harta sehingga pemilik harta mengetahui berapa harga yang diperoleh dari penjualan barang jaminan tersebut yang selanjutnya akan diberikan kepada KJKS Prima sebagai pengembalian modal yang dikelola oleh nasabah. Jika terdapat kelebihan pada harga barang jaminan milik nasabah, maka pihak KJKS akan mengembalikan kelebihan tersebut pada nasabah. Perlu

¹³¹ Slamet Juheri, *Hasil Wawancara*, 18 Maret 2017.

¹³² Bana Alqawi, *Hasil Wawancara*, 10 Maret 2017.

diketahui, bahwa seluruh biaya pelaksanaan eksekusi jaminan adalah tanggung-jawab dari nasabah dengan mengambil dari nilai jaminan.¹³³

Namun karena jaminan kios dagang ini hanya merupakan hak kepemilikan pakai, maka pihak KJKS tidak bisa begitu saja melakukan eksekusi terhadap jaminan yang dijadikan agunan. Karena Hak Pakai atas kios pasar milik Slamet Juheri telah kembali kepada penguasaan negara.

Slamet Juheri mengatakan bahwa hak atas kiosnya dinyatakan tidak berlaku lagi dikarenakan telah melewati jangka waktu dan beliau tidak memperpanjangnya lagi. Beliau menyatakan diri pailit dan tidak mampu untuk meneruskan usaha dagangnya di kios tersebut. Kemudian setelah sekitar 3 bulan kios tersebut tidak digunakan, kios tersebut ternyata telah dialihkan hak guna pakainya kepada pedagang lain.¹³⁴

Maka dalam kasus pembiayaan milik nasabah atas nama Slamet Juheri ini, KJKS Prima hanya bisa menerapkan penanganan sebagaimana nasabah Kategori Kurang Sehat dan Kategori Sakit, yaitu kunjungan berkala, teguran lisan, teguran tertulis, *rescheduling*, *reconditioning* dan/atau *restructuring*, sambil mengusahakan penukaran dan/atau pengikatan jaminan baru dengan mengabaikan jaminan yang diikat pada perjanjian awal. Jika akhirnya nasabah benar-benar telah tidak bisa bersikap

¹³³ *Ibid.*

¹³⁴ Slamet Juheri, *Hasil Wawancara*, 18 Maret 2017.

kooperatif, maka penyelesaian sengketa dilanjutkan melalui Badan Arbitrase Syariah sebagai pilihan terakhir.¹³⁵



¹³⁵ Bana Alqawi, *Hasil Wawancara*, 10 Maret 2017.

BAB IV

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PEMBIAYAAN DENGAN
JAMINAN HAK PAKAI DI KJKS PRIMA PAGOTAN**

**A. Analisis Hukum Islam Terhadap Jaminan Sertifikat Hak Pakai atas
Pembiayaan di KJKS Prima Pagotan**

1. Analisis dari Segi Pembiayaan yang Disertai *Rahn*

Dalam lingkungan lembaga keuangan syariah di Indonesia, kebolehan mengenai penyertaan akad *rahn* dalam akad pokok pembiayaan diatur dalam beberapa Fatwa DSN. Diantaranya adalah Fatwa DSN No. 03/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*, dikatakan bahwa jaminan dalam *murābahah* dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Selanjutnya dalam Fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Mushārahah*, dikatakan bahwa pada prinsipnya, dalam pembiayaan *mushārahah* tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan. Dalam Fatwa DSN-MUI No. 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Muḍārahah (qiraḍ)*, dikatakan bahwa pada prinsipnya dalam pembiayaan *muḍārahah* tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan. Kebolehan terhadap adanya akad *rahn* sebagai akad pelengkap dari akad pembiayaan yang lain diatur dalam Fatwa DSN No. 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang Pembiayaan yang

Disertai *Rahn* (*Al-Tamwil Al-Mautsuq bi Al-Rahn*), disebutkan bahwa akad *rahn* dapat disertakan di dalam akad-akad pembiayaan yang ada yang diatur dalam fatwa tersebut. Selanjutnya pada ketentuan kedua, yakni ketentuan hukum disebutkan bahwa semua bentuk penyaluran dana Lembaga Keuangan Syariah boleh dijamin dengan (*rahn*) sesuai ketentuan dalam fatwa-fatwa tersebut.¹³⁶

Pada dasarnya jaminan bukan merupakan hal yang wajib dalam akad pembiayaan di lembaga keuangan syariah. Namun dalam perkembangannya, lembaga pembiayaan menganggap perlu untuk melakukan pengikatan jaminan untuk melindungi hak kreditur terhadap pembiayaan yang diberikan. Maka agar tidak keluar dari aturan-aturan syariat, perlu dibuat akad lain yang mengikuti akad pokok pembiayaan, yang hanya merupakan akad pelengkap, bukan sebagai akad yang berdiri sendiri.

Rahn adalah menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang ditahan tersebut memiliki nilai ekonomis. Dengan demikian, pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya. Fungsinya adalah sebagai jaminan atau penguat kepercayaan atas hutang dan akan dijadikan sebagai alat pembayaran

¹³⁶ Fatwa DSN-MUI No. 92 Tahun 2014 tentang Pembiayaan Yang Disertai *Rahn*.

hutang itu bila hutang tersebut tidak bisa dibayar pada waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak.¹³⁷

Dalam aplikasi pembiayaan (*muḍārabah* ataupun *murābahah*), pihak manajemen KJKS Prima Pagotan harus memastikan bahwa pembiayaan tersebut dikelola dengan baik dan taat asas berdasarkan perjanjian yang telah disepakati. Adanya akad tambahan yang berbentuk jaminan yang disyaratkan dalam pemberian pembiayaan adalah suatu bentuk ikatan kepercayaan yang dalam draf perjanjian disebutkan bahwa jaminan tersebut dapat digunakan untuk menyelesaikan masalah kemacetan pembiayaan.

Kebebasan membuat akad baru selain akad *musamma* dapat dilakukan oleh para pihak selama didasarkan pada kesepakatan dan kerelaan tanpa memaksa kehendak kepada pihak lain sehingga bebas dari akad yang mengandung unsur menzalimi salah satu pihak oleh pihak lain. Di kalangan fuqaha terdapat dua pendapat mengenai prinsip kebebasan membuat akad. Kelompok ulama pertama adalah dari kalangan madzhab Zahiri termasuk Ibn Hazm, mereka berpendapat cukup dengan memilih akad yang telah ada dengan menambah aturan tertentu dalam syarat akad. Sedangkan kelompok kedua adalah dari kalangan ulama madhhab Ḥanabilah dan juga fuqaha dari madhhab lainnya, mereka berpendapat membuat akad baru dengan menselaraskannya dengan akad-akad lain yang telah eksis lebih dahulu. Menurut mereka prinsip dasar pembuatan akad

¹³⁷ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 159.

boleh dilakukan selama tidak dilarang syara' atau tidak bertentangan dengan nash-nash syariat.¹³⁸

Salah satu dasar hukum yang digunakan oleh fuqaha dan dapat dijadikan sebagai dasar pembolehan penggunaan jaminan pada pembiayaan yang disalurkan oleh KJKS Prima Pagotan sebagai akad yang dimodifikasi dengan persyaratan tertentu yaitu keumuman Q.S. Al-Maidah Ayat 1. Selain itu juga adanya kaidah umum tentang muamalah yang membolehkan membuat akad meskipun tidak ada syariat yang menetapkan hukum atau penjelasan tentang kebolehannya. Selama tidak ada satupun dalil yang mengharamkannya maka semua aspek muamalah boleh dilakukan, karena tujuan muamalah dan ketentuan hukum yang digunakan untuk legalitasnya adalah kemaslahatan umat.¹³⁹

Dalam lingkungan lembaga keuangan di Indonesia, kebolehan terhadap adanya akad *rahn* sebagai akad pelengkap dari akad pembiayaan yang lain diatur dalam fatwa DSN-MUI No. 92 Tahun 2014 tentang Pembiayaan Yang Disertai *Rahn* (*Al-Tamwil Al-Mautsuq bi Al-Rahn*), disebutkan bahwa akad *rahn* dapat disertakan di dalam akad-akad pembiayaan yang ada yang diatur dalam fatwa tersebut. Selanjutnya pada ketentuan kedua, yakni ketentuan hukum disebutkan bahwa semua bentuk penyaluran dana Lembaga Keuangan Syariah boleh dijamin dengan (*rahn*) sesuai ketentuan dalam fatwa ini:

¹³⁸ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 20-21.

¹³⁹ *Ibid.*, 22-25.

Pertama, akad-akad yang boleh disertai dengan gadai (*rahn*) pada prinsipnya hanyalah akad yang berbentuk hutang-piutang (*da'in*), yang antara lain timbul karena akad *qard*, jual beli (*al-ba'i*) yang tidak tunai, atau akad sewa-menyewa (*ijārah*) yang pembayaran *ujrah*-nya tidak tunai. Jadi jika terdapat akad-akad tersebut, maka boleh disertakan rahn sebagai penguat terpenuhinya *maqāsid al-aqad*.¹⁴⁰

Kedua, fatwa tersebut juga menyatakan bahwa dalam akad *amanat*, yakni akad-akad yang tidak melahirkan kewajiban untuk tidak bertanggungjawab terhadap harta pihak lain ketika harta tersebut rusak, hilang, atau berkurang (kualitas dan kuantitasnya) pada prinsipnya tidak boleh adanya barang jaminan (*marhūn*). Namun agar pemegang amanah tidak melakukan penyimpangan perilaku (*moral hazard*), Lembaga Keuangan Syariah boleh meminta barang jaminan (*marhūn*) dari pemegang amanah (*al-amīn*, antara lain *ṣarik*, *mudārib*, dan *musta'jir*), atau pihak ketiga. Jadi fatwa tersebut memberikan kebolehan terhadap akad amanah untuk disertai *rahn* (gadai/jaminan). *Marhūn* disertakan dengan maksud untuk menghindari adanya penyimpangan perilaku (*moral hazard*) yang dilakukan oleh pemegang amanah. Namun barang jaminan (*marhūn*) dalam akad amanah, hanya dapat dieksekusi jika terjadi wanprestasi atau ingkar janji, yakni pemegang amanah melakukan perbuatan moral hazard, antara lain *ta'addi* (melakukan sesuatu yang tidak boleh atau tidak semestinya dilakukan), *taqsīr* (tidak melakukan sesuatu yang boleh atau

¹⁴⁰ Fatwa DSN-MUI No. 92 Tahun 2014 tentang Pembiayaan Yang Disertai *Rahn*.

semestinya dilakukan), atau *mukhalafat al-shurut* (melanggar ketentuan-ketentuan yang telah disepakati yang tidak bertentangan dengan syariah).¹⁴¹

Maka sebagai kesimpulan kesimpulan, berdasarkan pendapat ulama kontemporer dan fatwa DSN No. 92 Tahun 2014 tentang Pembiayaan Yang Disertai *Rahn*, penyertaan akad *rahn* dalam pembiayaan ditentukan kebolehannya (halal) dalam beberapa jenis akad pembiayaan. Adapun akad-akad yang boleh disertai *rahn* adalah akad utang-piutang (*al-dain*), jual beli (*al-ba'i*) yang tidak tunai, sewa-menyewa (*ijārah*) yang pembayaran *ujrah*-nya tidak tunai, *mushārahah* (perkongasian), *muḍārabah*, akad *amanah*. Kebolehan ini bertujuan untuk menghindari penyelewengan perilaku.

2. Analisis dari Segi Kepemilikan Hak Pakai Sebagai Syarat *Marhūn*

Menurut Pasal 41 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria (Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau UUPA), yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau

¹⁴¹ *Ibid.*

perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-undang Pokok Agraria.¹⁴²

Jika dilihat dari pengertian ini, maka dalam Hak Pakai, penerima Hak Pakai hanya menerima tanah pemberian negara atau pemilik asli untuk memanfaatkan tanah tersebut untuk kepentingan penerima Hak Pakai dengan takaran ketentuan Undang-undang.

Lebih lanjut dalam Pasal 1 angka 6 Perda No. 5/2018, pengertian tentang pasar yaitu area tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu, baik yang disebut sebagai pusat perbelanjaan, pasar tradisional, pertokoan, mall, plasa, pusat perdagangan maupun sebutan lainnya.¹⁴³

Sedangkan Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los, dan tenda yang dimiliki atau dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil, dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar-menawar.¹⁴⁴

Dikatakan bahwa seluruh bangunan pasar yang berupa kios, los, tempat dasaran terbuka dan fasilitas pasar merupakan aset Pemerintah Daerah. Jika dilihat dari pengertian ini maka dapat disimpulkan bahwa pasar dan seluruh bangunan yang berada di dalamnya dibangun dan

¹⁴² Supriyadi, *Hukum Agraria*, 160.

¹⁴³ Perda Kabupaten Madiun No. 5/2018, Pasal 1 Angka 6.

¹⁴⁴ Perda Kabupaten Madiun No. 5/2018, pasal 1 Angka 7.

dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah. dan para pedagang hanya memakai tempat tersebut dengan ijin tertulis berupa Surat Keterangan Hak Pakai Tempat Jualan, yang diterbitkan oleh Kantor Dinas Pasar Pemerintah Kabupaten Madiun.¹⁴⁵ Kios pasar ini dapat dipakai oleh para pedagang secara terus-menerus tetapi Surat Ijin yang dipegangnya harus diperpanjang setiap tiga tahun sekali.¹⁴⁶ Dengan kata lain, pedagang hanya memiliki hak yang diberikan oleh negara untuk menggunakan tempat dagang tersebut agar dimanfaatkan sesuai fungsinya sebagai sarana dan prasarana pasar.

Dalam Fikih Muamalah, hak kepemilikan seperti di sebut di atas disebut kepemilikan tidak sempurna (*milk nāqīṣah*), yaitu bila seseorang hanya memiliki salah satu dari benda milik, memiliki benda tanpa memiliki manfaatnya atau memiliki manfaatnya saja tanpa memiliki zatnya.¹⁴⁷ Hak yang dimiliki oleh para pedagang di Pasar Pagotan disebut dengan *al-milk al-manfa'at*, yaitu seseorang yang hanya memiliki manfaatnya saja dari suatu benda tanpa memiliki bendanya¹⁴⁸.

Dengan berlakunya kategori *al-milk al-manfa'at* terhadap Hak Pakai dari kios Pasar Pagotan, maka mengikuti pula karakteristik-karakteristik dari *al-milk al-manfa'at*, antara lain sebagai berikut:

¹⁴⁵ Perda Kabupaten Madiun No. 5/2018, pasal 7.

¹⁴⁶ Perda kabupaten Madiun No. 18/2011, Pasal 11.

¹⁴⁷ Ismail Nawawi, *Fiqh Mu'amalah*, 90.

¹⁴⁸ Suhendi, *Fikih Muamalah*, 40-41.

- a. *Milk al-manfa'at* dari kios Pasar Pagotan dibatasi dengan waktu, tempat, dan sifat pada saat menentukannya.
- b. Karena para pedagang di kios Pasar Pagotang hanya memiliki hak pemanfaatan, maka menurut Hanafiyah hak ini tidak dianggap sebagai harta.¹⁴⁹
- c. Pemilik hak manfaat menerima benda yang diambil manfaatnya itu walaupun secara paksa dari pemilik. Apabila benda tersebut diterima, maka benda itu menjadi amanat ditangannya yang harus dijaga seperti menjaga miliknya sendiri. Sebagaimana para pedagang di Pasar Pagotan yang memiliki kewajiban untuk menjaga dan merawat kiosnya atas dasar amanat dari peraturan yang berlaku.
- d. Pemilik manfaat harus mengembalikan barang kepada pemilik setelah ia selesai menggunakannya, apabila pemilik barang tersebut memintanya. Pada dasarnya kios pasar di Pasar Pagotan adalah dalam penguasaan negara, para pedagang hanya diberi kuasa untuk memanfaatkan kios tersebut sesuai fungsi asalnya sebagai tempat jualan di pasar. Kemudian karena kebijakan tertentu, bangunan pasar dihapus, dipindahkan atau digunakan oleh Pemerintah untuk kepentingan lainnya, Pemerintah memiliki hak untuk menarik kembali penguasaan atas kios pasar tersebut.

Kemudian Hak Pakai dari kios pasar yang merupakan *milk al-manfa'at* tersebut dijadikan agunan dalam pembiayaan di KJKS Prima

¹⁴⁹ Muslich, *Fiqh Muammalah*, 82

Pagotan dengan menggunakan akad *rahn*. Gadai syariah (*rahn*) adalah menahan salah satu harta milik nasabah (*rāhin*) sebagai barang jaminan (*marhūn*) atas utang atau pinjaman (*marhūn bih*) yang diterimanya. *Marhūn* tersebut memiliki nilai ekonomis. Dengan demikian, pihak yang menahan atau penerima gadai (*murtahīn*) memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya.¹⁵⁰

Mayoritas ulama berpendapat bahwa rukun *rahn* (gadai) ada empat sebagai berikut:

5. barang yang digadaikan (*marhūn*);
6. modal hasil gadaian (*marhūn bih*);
7. *shighat*; dan
8. ‘*aqidain* (dua pihak yang melakukan transaksi), yaitu *rāhin* (orang yang menggadaikan) dan *murtahīn* (orang yang menerima gadai).¹⁵¹

Sedangkan sebagai *Marhūn*, barang yang digadaikan mempunyai syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi. Para ulama menyepakati bahwa syarat yang berlaku pada barang gadai adalah syarat yang berlaku pada barang yang dapat diperjualbelikan, yang ketentuannya adalah:¹⁵²

- 8) *Marhūn* itu harus bernilai dan dapat dimanfaatkan menurut syariat Islam.
- 9) *Marhūn* itu harus dapat dijual dan nilainya seimbang dengan besarnya utangnya.

¹⁵⁰ *Ibid.*

¹⁵¹ Abdullah bin Muhammad At-Thayyar, dkk, *Ensiklopedia Fiqih Muamalah: Dalam Pandangan 4 Madhhab*. terj (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2014), 175.

¹⁵² Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 254.

- 10) *Marhūn* itu harus jelas dan tertentu (harus dapat ditentukan secara spesifik).
- 11) *Marhūn* itu milik sah *rāhin*.
- 12) *Marhūn* itu tidak terikat dengan hak orang lain (bukan milik orang lain, baik sebagian maupun seluruhnya).
- 13) *Marhūn* itu harus harta yang utuh, tidak berada di beberapa tempat.
- 14) *Marhūn* itu dapat diserahkan kepada pihak lain, baik materinya maupun manfaatnya.

Telah disampaikan sebelumnya bahwa dalam pembiayaan di lembaga keuangan syariah, akad *rahn* hanyalah akad tambahan yang menyertai akad pokok. Fungsi dari akad *rahn* dalam perjanjian antara pihak peminjam dengan pihak yang meminjam uang adalah untuk memberikan rasa ketenangan bagi pemilik uang dan/atau jaminan keamanan uang yang dipinjamkan. Karena itu, *rahn* pada prinsipnya merupakan suatu kegiatan utang piutang yang murni berfungsi sosial, sehingga dalam buku fikih akad ini merupakan akad *tabarru'* atau akad derma yang tidak mewajibkan imbalan.¹⁵³

Terkait dengan hubungan antara kepemilikan Hak Pakai dengan jaminan dalam pembiayaan di lembaga keuangan syariah, maka ada beberapa sudut pandang yang dapat dijelaskan, antara lain *pertama*, dikatakan bahwa Hak Pakai adalah hak kepemilikan secara tidak sempurna tidak sempurna (*milk nāqīṣah*), yaitu ketika seseorang hanya memiliki

¹⁵³ Antonio, *Bank Syariah*, 128.

manfaat dari suatu benda tanpa memiliki zatnya (*milk al-manfa'at*).¹⁵⁴ kepemilikan atas kios pasar ini hanya merupakan kepemilikan manfaat, maka menurut Hanafiyah ini bukan merupakan harta. Padahal syarat dari *marhūn* adalah bahwa barang yang dijadikan jaminan harus berupa harta, sehingga dapat dicairkan dan digunakan untuk melunasi hutang.

Kemudian ketika Hak Pakai digunakan sebagai jaminan dalam pembiayaan, maka Hak Pakai tersebut akan menerima akibat hukum dari akad *rahn*, baik dari segi rukun dan syarat maupun ketentuan-ketentuan lain. Sedangkan dikarenakan barang yang dijadikan jaminan bukan merupakan kepemilikan penuh dari *rāhin* melainkan hanya kepemilikan manfaat, syarat dari *marhūn* agar menjadi sah yaitu barang yang dijadikan jaminan harus merupakan kepemilikan sah dari *rāhin* tidak terpenuhi.

Kedua, menjaminkan Hak Pakai atas negara berarti menjaminkan semua benda dan hak yang terdapat di atas tanah yang dimiliki, sementara tanahnya sendiri tidak dapat dimiliki. Katakanlah jika yang dijadikan jaminan adalah bangunan lapak atau kios yang didirikan secara swadaya oleh pedagang di atas tanah negara sebagaimana disebut. maka syarat dari *marhūn* bahwa barang yang dijadikan jaminan tidak boleh terikat dengan hak orang lain (bukan milik orang lain, baik sebagian maupun seluruhnya) juga tidak terpenuhi.

Pada prinsipnya *māl al-masha'* (pemilikan campuran) atas benda materi, dalam hal *taṣarrūf*, sama posisinya dengan *milk al-mufayyaz*,

¹⁵⁴ Nawawi, *Fiqh Mu'amalah*, 90.

kecuali ada halangan. Berdasarkan prinsip ini dibolehkan menjual bagian dari milik campuran, mewakafkan atau berwasiat atasnya. Karena *taṣarrūf* atas sebagian harta campuran sama dengan ber-*taṣarrūf* atas pemilikan benda secara keseluruhan. Kecuali *bertaṣarrūf* dengan tiga jenis akad: *rahn* (jaminan utang), hibah dan *ijārah* (persewaan). Mengenai halangan *bertaṣarrūf* pada *rahn*, dikarenakan tujuan *rahn* adalah sebagai agunan pelunasan hutang, sehingga *marhūn* (benda agunan) harus diserahkan kepada *murtahīn* (pemegang gadai/agunan). Yang demikian tidak sah dilakukan atas sebagian dari milik campuran.¹⁵⁵

Ketiga, Salah satu dari karakteristik dari pemilikan sempurna adalah tidak dibatasi waktu, sedang pemilikan *naqish* dibatasi waktu. *Milk al-‘ain* berlaku sepanjang saat sampai terdapat akad yang mengalihkan pemilikan kepada pihak lain. Jika tidak muncul suatu akad baru dan tidak terjadi *khalaffiyah*, pemilikan terus berlanjut. Adapun *milk al-manfaat* yang tidak disertai pemilikan bendanya berlaku dalam waktu yang terbatas, sebagaimana yang berlaku pada persewaan, peminjaman atau wasiat manfaat selama batas waktu tertentu. Ketika sampai batas waktu yang telah ditentukan maka berakhirilah *milk al-manfaat*.¹⁵⁶

Hak Pakai yang dijadikan jaminan dapat pula berakhir jangka waktunya dengan sebab-sebab tertentu, misalnya berakhirnya jangka waktu Hak Pakai, berakhir karena kelalaian penerima Hak Pakai dalam memenuhi aturan-aturan yang berlaku, atau dicabut oleh Negara karena

¹⁵⁵ *Ibid.*, 94.

¹⁵⁶ *Ibid.*

sebab tertentu. Maka terdapat kemungkinan berakhirnya kepemilikan Hak Pakai sementara pembiayaan dari lembaga keuangan belum dapat dilunasi. Dengan berakhirnya jangka waktu Hak Pakai maka status jaminan yang membebaninya akan ikut hapus. Hal ini menyebabkan perjanjian pembiayaan akan kehilangan jaminan untuk fasilitas pembiayaan yang telah diberikan oleh lembaga keuangan.

Keempat, bahwa barang yang digadaikan tersebut tidak bisa dilakukan eksekusi oleh pihak *murtahīn* secara semestinya apabila *rāhin* telah cidera janji karena status tanah Hak Pakai tersebut pada dasarnya adalah tanah yang berada dalam penguasaan negara. Maka fungsi dari adanya *marhūn* yaitu sebagai jaminan kepercayaan kepada *murtahīn* agar dapat digunakan untuk melunasi hutang *rāhin* ketika *rāhin* wanprestasi sudah tidak berlaku lagi. Hapusnya status Hak Pakai, apalagi hak atas tanah tersebut sedang dijadikan jaminan pembiayaan tentu akan mempunyai akibat hukum terhadap eksistensi dari jaminan itu sendiri.

Dengan hapusnya status Hak Pakai yang bersifat sementara ini mempunyai akibat hukum perjanjian pengikatan jaminan ikut hapus. Hapusnya akad *rahn* yang menyertai akad pokok pembiayaan memang tidak membuat akad pembiayaan ikut hapus, namun pembiayaan yang diberikan oleh KJKS Prima telah kehilangan agunan sebagai jaminan perjanjian. Dengan hilangnya jaminan dalam pembiayaan yang diberikan, dalam hal penanganan nasabah yang tidak kooperatif KJKS Prima Pagotan kesulitan dalam melakukan eksekusi sebagaimana umumnya yang

dilakukan pada jaminan berbentuk hak milik penuh. Karena tanah berstatus Hak Pakai tersebut telah kembali kepada penguasaan negara.

Maka sebagai kesimpulan, berdasarkan hal-hal yang telah diungkapkan di atas, penyertaan jaminan berupa Hak Pakai merupakan tindakan yang tidak sesuai dengan hukum Islam, khususnya dengan ketentuan akad *rahn*.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Akibat Penggunaan Jaminan Sertifikat Hak Pakai atas Pembiayaan di KJKS Prima Pagotan

Menurut ketentuan syariat bahwa apabila masa yang telah diperjanjikan untuk pembayaran utang telah terlewati maka si berhutang berkewajiban untuk membayar hutangnya. Namun seandainya si berhutang tidak punya kemauan dan atau kemampuan untuk mengembalikan pinjamannya hendaklah ia memberi izin kepada pemegang gadai untuk menjual barang yang ia jadikan sebagai jaminan tersebut.

Barang gadai adalah hak penggadai dan masih menjadi miliknya. Jika ia telah mendapatkan hutang dengan jaminan barangnya, maka ia wajib membayar hutang itu seperti hutang pada umumnya tanpa gadai. Jika ia membayar semua hutangnya, maka ia berhak mendapatkan barang yang ia gadaikan. Jika ia tidak dapat membayar semua hutang atau sebagiannya, maka ia wajib menjual sendiri barang yang ia gadaikan atau mewakilkan kepada orang lain dengan izin pemegang gadai, kemudian ia membayar hutangnya. Jika penggadai tidak mau melunasi hutangnya dan tidak mau menjual barang

yang ia gadaikan, maka hakim menahannya dan memaksanya untuk menjual barangnya.¹⁵⁷

Di KJKS Prima Pagotan, fokus utama penanganan nasabah bermasalah adalah untuk memperoleh kembali semaksimal mungkin dana pembiayaan yang telah diberikan kepada nasabah meskipun hanya sebagian pinjaman. Sumber pengembalian dapat berasal dari usaha yang dibiayai, usaha lain yang tidak dibiayai, bantuan keluarga atau pihak ketiga, penjualan aset yang dijaminkan dan yang tidak dijaminkan serta sumber lain yang dapat diusahakan oleh nasabah untuk melunasi kewajiban.¹⁵⁸

Setiap usaha penyelesaian baik secara sukarela maupun paksa oleh KJKS Prima Pagotan dilakukan berlandaskan ketentuan ketentuan hukum yang berlaku dan mengacu kepada perjanjian. Penyelesaian secara paksa dapat dilakukan dan diserahkan penanganannya kepada pengacara maupun pihak ketiga lainnya. Namun demikian, sedapat mungkin diusahakan agar dapat diselesaikan di luar proses peradilan, untuk mempersingkat waktu dan efisiensi biaya. Meskipun begitu tidak sedikit nasabah KJKS Prima Pagotan yang tidak kooperatif terhadap pelunasan pembiayaannya. Maka langkah terakhir yang dapat ditempuh adalah penjualan aset sebagaimana yang tertuang pada perjanjian awal pembiayaan. Dalam hal penyelesaian pembiayaan berasal dari penjualan aset di luar proses peradilan, maka harus dilaksanakan berdasarkan persetujuan pemilik aset dan/atau nasabah yang

¹⁵⁷ Ath-Thayyar, *Ensiklopedia Fiqih*, 181-182.

¹⁵⁸ Bana Alqawi *Hasil Wawancara*, 11 Maret 2017.

bersangkutan, serta pelaksanaan transaksi penjualan aset tersebut harus dilakukan oleh pemilik.¹⁵⁹

Tindakan ini sesuai dengan pendapat yang *rājih* dari para ulama mengenai eksekusi terhadap *marhūn* apabila *rāhin* cedera janji, yaitu bahwa hakim boleh menjual barang gadai dan menggunakannya untuk membayar hutang penggadai tanpa menahannya karena tujuannya adalah melunasi hutang dan telah terwujud dengan hal itu. Di samping itu, penahanan terhadap penggadai dapat mengakibatkan hal-hal negatif di masyarakat. Jika harga barang yang digadai dapat menutup jumlah hutangnya, maka telah selesai urusan hutang piutang. Jika tidak cukup, maka penggadai harus melunasi kekurangannya.¹⁶⁰

Di KJKS Prima Pagotan, barang jaminan yang dieksekusi dipersaksikan di hadapan pemilik harta sehingga pemilik harta mengetahui berapa harga yang diperoleh dari penjualan barang jaminan tersebut yang selanjutnya akan diberikan kepada KJKS Prima sebagai pengembalian modal yang dikelola oleh nasabah. Jika terdapat kelebihan pada harga barang jaminan milik nasabah, maka pihak KJKS akan mengembalikan kelebihan tersebut pada nasabah.¹⁶¹

Dalam ketentuan akad *rahn, murtahīn* hanya dapat melakukan eksekusi terhadap *marhūn* (dalam hal ini penjualan aset) hanya jika *marhūn* merupakan milik penuh dari *rāhin* dan tidak terikat dengan pemilik lain tanpa seijin

¹⁵⁹ *Ibid.*

¹⁶⁰ Ath-Thayyar, *Ensiklopedia Fiqih*, 181-182.

¹⁶¹ Bana Alqawi *Hasil Wawancara*, 11 Maret 2017.

pemilik tersebut. Akan tetapi dikarenakan Hak Pakai atas kios milik Slamet Juheri merupakan tanah dalam penguasaan negara dan pedagang hanya memiliki hak pemanfaatan atasnya, maka KJKS tidak dapat begitu saja melakukan eksekusi terhadap Hak Pakai yang dijadikan jaminan tersebut. Hal ini merupakan konsekuensi hukum yang tidak dapat dihindari atas adanya Hak Pakai yang dijadikan jaminan dalam pembiayaan di lembaga keuangan syariah

Untuk nasabah bermasalah kategori ini, pihak KJKS hanya bisa menerapkan penanganan sebagaimana nasabah kategori kurang sehat atau kategori macet sambil terus mengingatkan secara berkala agar nasabah bertindak kooperatif.¹⁶² Pihak KJKS tidak dapat begitu saja melakukan eksekusi dikarenakan tanah yang dijaminan merupakan tanah dalam penguasaan negara. Pendekatan yang dilakukan pihak KJKS dititikberatkan pada pendekatan melalui jalan kekeluargaan, yang mana dalam Islam ini disebut *sulhu* (perdamaian).

Sulh (perdamaian) merupakan jalan pertama yang dilakukan apabila terjadi perselisihan dalam suatu akad oleh para pihak. Dalam fiqh pengertian *sulhu* adalah suatu jenis usaha untuk mendamaikan dua pihak yang berselisih, bertengkar, saling dendam, dan bermusuhan dalam mempertahankan hak, dengan usaha tersebut diharapkan akan berakhir perselisihan.¹⁶³

Tindakan perdamaian yang ditempuh oleh KJKS dalam menangani kasus semacam ini adalah meliputi *Rescheduling* (penjadwalan kembali terhadap jadwal pembayaran atau jangka waktu termasuk masa tenggang),

¹⁶² Bana Alqawi *Hasil Wawancara*, 11 Maret 2017.

¹⁶³ Ghazali, et. al., *Fiqh Muamalah*, 195.

Reconditioning (perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat pembiayaan yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo pembiayaan), serta *Restructuring* (penataan kembali struktur fasilitas pembiayaan yang meliputi Penambahan jumlah pembiayaan dan/atau melakukan *rescheduling* dan *reconditioning*).

KJKS Prima Pagotan menerapkan perubahan struktur pada pembiayaan atas nama Slamet Juheri dengan menambah jangka waktu pelunasan dengan tambahan serta perubahan waktu angsuran yaitu 3 bulan sekali atau setiap masa panen. Pihak KJKS juga membeani nasabah tersebut tambahan nominal ganti rugi sebagai akibat dari nasabah yang telah melakukan wanprestasi.¹⁶⁴

Mengenai ganti rugi ini juga diatur dalam Islam dengan istilah *damān*. Ketika menerima kerugian, maka muncul yang namanya ganti kerugian (*damān*). Terjadinya ganti rugi (*damān*) disebabkan oleh dua hal, yaitu tidak melaksanakan; dan alpa dalam melaksanakan akad. Yakni apabila akad yang sudah tercipta secara sah menurut ketentuan hukum tidak dilaksanakan oleh debitur, atau dilaksanakan tetapi tidak semestinya (ada kealpaan), maka terjadilah kesalahan dari pihak debitur, baik kesalahan itu karna kesengajaan untuk tidak melakukan akad, atau kesalahan karena kelalaiannya.¹⁶⁵ Maka dengan tidak dipenuhinya prestasi oleh nasabah atas nama Slamet Juheri,

¹⁶⁴ Bana Alqawi *Hasil Wawancara*, 11 Maret 2017.

¹⁶⁵ *Ibid.*

ketentuan Islam memperbolehkan pihak KJKS untuk membebaskan ganti rugi atas tindakannya.

Selain perubahan struktur pada pembiayaan dengan menambah jangka waktu pelunasan dengan tambahan serta perubahan waktu angsuran, KJKS Prima Pagotan juga mengharuskan nasabah atas nama Slamet Juheri untuk membuat akad pengikatan jaminan yang baru bersama KJKS. Dalam hal ini pihak KJKS tidak ingin pembiayaan yang diberikan menjadi pembiayaan dengan tanpa disertai agunan atasnya. Sehingga dibuatlah perjanjian pengikatan jaminan yang baru dengan jaminan BPKB kendaraan bermotor.

Dengan kembalinya Hak Pakai ke dalam penguasaan negara, maka hak jaminan yang melekat padanya akan ikut hapus. Akad jaminan (*rahn*) hanya merupakan akad yang menyertai akad pokok pembiayaan di KJKS Prima. Mengenai hal ini, kebebasan membuat akad baru selain akad *musamma* dapat dilakukan oleh para pihak selama didasarkan pada kesepakatan dan kerelaan tanpa memaksa kehendak kepada pihak lain sehingga bebas dari akad yang mengandung unsur menzalimi salah satu pihak oleh pihak lain.

Maka segala tindakan yang dilakukan oleh pihak KJKS Prima Pagotan dalam menangani nasabah wanprestasi dalam kasus pembiayaan disertai jaminan Hak Pakai dirasa telah sesuai dengan ketentuan Islam. Namun yang perlu digarisbawahi adalah, dengan hapusnya akad jaminan, akad pembiayaan tidak begitu saja ikut hapus. Sehingga nasabah tetap mempunyai kewajiban untuk mengembalikan pinjamannya sesuai perjanjian yang disepakati sebelumnya.

BAB V

PENUTUP

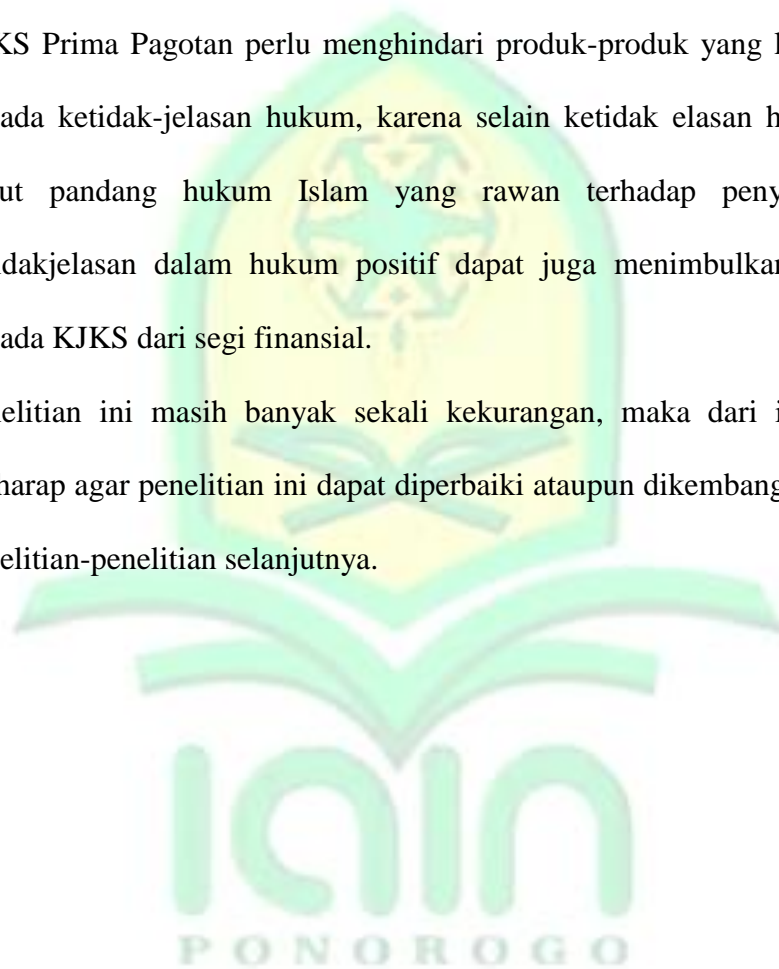
A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat disimpulkan beberapa hal yang menjadi fokus penelitian, antara lain adalah:

1. Analisis hukum Islam terhadap jaminan Sertifikat Hak Pakai atas pembiayaan di KJKS Prima Pagotan merupakan praktek yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Alasannya adalah karena Hak Pakai tersebut tidak memenuhi syarat dan ketentuan sebagai *marhūn*, yaitu Hak Pakai harus kepemilikan penuh dari *rāhin* dan tidak boleh terikat dengan hak orang lain.
2. Analisis hukum Islam terhadap penyelesaian wanprestasi akibat penggunaan jaminan Sertifikat Hak Pakai atas pembiayaan di KJKS Prima Pagotan telah sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Karena pendekatan yang ditempuh oleh pihak KJKS dilakukan sebagaimana konsep kekeluargaan dan perdamaian (*sulh*) dalam hukum Islam, baik dari segi penanganan, ganti rugi (*damān*), serta pembuatan perjanjian pengikatan jaminan baru dilakukan dengan musyawarah dan persetujuan kedua belah pihak.

B. Saran

1. KJKS Prima Pagotan perlu lebih berhati-hati dalam menerima permohonan pembiayaan. Kehati-hatian ini meliputi penilaian terhadap karakter calon nasabah, kemampuan calon nasabah dalam melunasi pinjamannya, maupun kehati-hatian dalam menilai jaminan yang diajukan.
2. KJKS Prima Pagotan perlu menghindari produk-produk yang lebih dekat kepada ketidak-jelasan hukum, karena selain ketidak elasan hukum dari sudut pandang hukum Islam yang rawan terhadap penyimpangan, ketidakjelasan dalam hukum positif dapat juga menimbulkan kerugian kepada KJKS dari segi finansial.
3. Penelitian ini masih banyak sekali kekurangan, maka dari itu penulis berharap agar penelitian ini dapat diperbaiki ataupun dikembangkan dalam penelitian-penelitian selanjutnya.



DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Zaibuddin. *Hukum Gadai Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Gadai Syariah di Indonesia: Konsep, Implementasi dan Institusionalisasi*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2011.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Anwar, Syamsul. *Studi Hukum Islam Kontemporer*. Jakarta: RM Books, 2007.
- Ash-Shiddieqy, Teungku Muhammad Hasbi. *Pengantar Fiqh Muamalah* (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1977).
- Badruzaman, Mariam Darius. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Alumni, 1989.
- Basyir, Ahmad Azhar. *Hukum Islam Tentang Riba, Utang-Piutang, Gadai*. Bandung : Al-Maarif, 1983.
- . *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*. Yogyakarta: UII Press, 2004.
- Bukhari. *Kitab Al-Buyu'*. V/143, No. 2513.
- Chairuman dan Suhrawardi. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 1996.
- Departemen Agama RI, *Al Quran dan Terjemahannya*. Semarang: CV. Toha Putra, 1995.
- Dewi Gemala Dewi, er. Al. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2006.
- Djamil, Fathurrahman. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Fuadi, Munir. *Pengantar Hukum Bisnis (Menata Bisnis Modern Di Era Global)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Ghazali, Abdul Rahman, et. al. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2010.

- Ghony, M Djunaidi dan Fauzan Almanshur. *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2012.
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.
- Huda, Qomarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras, 2011.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005.
- Jamaluddin, Analisis Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Tanah Menurut U.U.P.A No 5 Tahun 1960 (Skripsi, STAIN Ponorogo, 2006).
- Mas'adi, Ghufroon A. *Fiqh Mu'amalah Kontekstual*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002.
- Moeloeng, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2007.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muammalah*. Jakarta: AMZAH, 2010.
- Muslim. *Kitab Al-Musaqat*. III/1226, No. 1603.
- Mujahidin, Ahmad. *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.
- Mulyana, Deddy. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2013.
- Narbuko, Cholid dan Abu Achmadi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: BumiAksara, 2009.
- Nawawi, Ismail. *Fiqh Mu'amalah*. Jakarta: CV. Dwiputra Pustaka Jaya, 2010.
- Nurhayani, Yakni. *Hukum Perdata* Bandung: Pustaka Setia, 2015.
- Peraturan Daerah Kabupaten Madiun Nomor 18 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pasar Daerah.
- Peraturan Daerah Kabupaten Madiun Nomor 5 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pasar Daerah.
- Ryza Mahar Harjana, Tinjauan Fiqh Terhadap Sistem Jaminan Pembiayaan *Muḍārabah* di Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) Madani Jiwan Madiun (Skripsi, IAIN Ponorogo, 2016).
- Sabiq, Sayyid. *Al-Fiqh As-Sunnah*, Juz III, terj. t. p. Beirut: Dar Al-Firk, 1995.

- Shaleh, Qamaruddin, dkk. *Ayat-ayat Hukum Tafsir dan Uraian Perintah-perintah dalam Al-Qur'an*. Bandung: CV. Diponegoro, 1993.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Islam*, cet. 3. Jakarta: Yayasan Adikarya IKAPI, 2007.
- Soegiarto. "Hak Pakai Atas Tanah Negara". *Jurnal Hukum Bisnis, Volume I*. Jakarta: Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, 1997:
- Subekti dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Prandya Paramita, 2008.
- Sudrajat, Ajat. *Fikih Aktual: Membahas Problematika Hukum Islam Kontemporer*. Ponorogo: STAIN Ponorogo Press, 2008.
- Sugiono. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta, 2005.
- . *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan R&D*, cet. 6. Bandung: Alfabeta, 2008.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Bandung: ALFABETA, 2013.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2002.
- Supriyadi. *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).
- Sutedi, Adrian. *Hukum Gadai Syariah*. Bandung: Alfabeta, 2011.
- Tumardi, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Hak Guna Sewa Tanah Asset PT. Kereta Api di Desa Banyudono Kecamatan Ponorogo Kabupaten Ponorogo (Skripsi, IAIN Ponorogo, 2018).
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau UUPA.
- Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika, 1991.