

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lembaga keuangan syariah didirikan dengan tujuan mempromosikan dan mengembangkan penerapan prinsip-prinsip Islam, syariah dan tradisinya kedalam transaksi keuangan dan perbankan serta bisnis yang terkait. Prinsip syariah yang dianut oleh lembaga keuangan Syariah dilandasi oleh nilai-nilai keadilan, kemanfaatan, keseimbangan, dan keuniversalan (*rahmatan lil'alam*). Perkembangan ekonomi Islam khususnya keuangan syariah, Indonesia masih dipandang sebagai negara yang berpotensi sangat besar, mengingat penduduk Indonesia yang mencapai lebih dari 270 juta jiwa dengan mayoritas masyarakat muslim menjadikan Indonesia menjadi pasar yang potensial untuk perkembangan keuangan syariah baik bank syariah maupun non-bank Syariah.¹

Lembaga keuangan syariah merupakan lembaga keuangan yang prinsip operasinya berdasarkan atas prinsip-prinsip syariah Islamiah. Oleh sebab itu operasional lembaga keuangan syariah ini harus menghindari unsur maisir, gharar, riba dan akad yang batil. Saat ini, pegadaian merupakan lembaga formal di Indonesia yang berdasarkan hukum dibolehkan melakukan pembiayaan dengan bentuk penyaluran kredit atas dasar hukum gadai.²

Tugas pokok Pegadaian adalah menjembatani kebutuhan dana masyarakat dengan pemberian uang pinjaman berdasarkan hukum gadai. Pegadaian Syariah hadir di Indonesia dengan membentuk unit gadai syariah di beberapa kota di Indonesia yang mulai beroperasi sejak 2023. Pegadaian Syariah dalam menjalankan operasionalnya berpegang kepada prinsip Syariah. Dan fatwa DSN-MUI No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn tasjily*

¹ Muhammad Hamdan Ali Masduqie, "Kiprah dan Peranan Lembaga Keuangan Syariah dalam Ekonomi Global: Faktor Pendukung, Penghambat dan Peluang yang Dimiliki," *Journal of Islamic Economics Studies and Practices*, Vol. 1, No. 2, (Februari, 2022): 234-250.

² Syahrudin Kadir, "Keuangan Terdesentralisasi (DeFi) Dan Teknologi Keuangan (FinTech) Syariah Dalam Sistem Keuangan Abad 21," *Journal of Accounting and Finance (JACFIN)*, Vol. 5, No. 2, (September, 2023): 1-14.

Pegadaian dalam usahanya merupakan segala upaya usaha yang menyangkut pemberian pinjaman dengan jaminan barang bergerak atau tidak bergerak, dan jasa titipan. Lembaga keuangan bank dan non-bank yang pembinaan dan pengawasannya sekarang sudah berada di bawah naungan OJK. OJK menerbitkan POJK Nomor 31/pojk.05/2016 tentang Usaha Pegadaian. Didalamnya, OJK mengizinkan perusahaan pegadaian berbadan hukum perusahaan terbuka ataupun koperasi, konvensional maupun syari'ah. Gadai termasuk salah satu tipe perjanjian hutang piutang. Untuk menjamin adanya usur kepercayaan dari pihak pegadai terhadap pihak penggadai, maka diperlukannya ada barang yang yang di gadaikan sebagai jaminan terhadap pinjaman tersebut, barang tersebut tetap milik orang yang menggadaikan, namun dikuasai oleh pegadaian.

Dalam pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa: “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud dengan yang diperjanjikan”.

Prinsip kehati-hatian (*Prudent Banking Principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*Prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.³

Pegadaian Syariah merupakan konsep pegadaian yang menawarkan solusi dari praktek gadai konvensional yang selama ini menggunakan sistem bunga (*interest*) atau riba. Pelaksanaan Akad/transaksi di Pegadaian Syariah menggunakan dua jenis akad, yaitu akad rahn (gadai) dan ijarah. Akad rahn disepakati ketika memberikan pinjaman kepada nasabah. Sementara akad ijarah.

³ Johannis, et al., “Kajian Yuridis Prinsip Kehati-hatian dalam Pemberian Kredit Menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan,” *Lex Privatum*, Vol. 8, No. 4, (Oktober, 2020): 180-189.

Disepakati untuk perawatan atau penitipan barang agunan sebagai jaminan dari akad rahn, meliputi biaya penjagaan, penggantian kehilangan, asuransi, gudang penyimpanan, dan pengelolaan.⁴

Transaksi hukum dalam fikih Islam disebut ar-rah. Ar-rah adalah suatu jenis perjanjian untuk menahan suatu barang sebagai tanggungan utang. Kalimat rahn (gadaian) itu menurut lughat artinya “tetap”. Ada yang mengatakan “menahan”. Kalimat rahn juga terdapat di dalam firman Allah Q.S Al-Muddatsir (74): 38.

كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ

Terjemahnya: “Tiap-tiap diri bertanggung jawab atas apa yang telah diperbuatnya”

Konsep biaya pemeliharaan di pegadaian syariah dan bunga dipegadaian konvensional pada dasarnya terlihat mirip dan bahkan cenderung sama. Masyarakat awam yang tidak memahami hal ini mungkin akan menganggapnya serupa karena terlihat sama-sama mengambil keuntungan dari barang gadai yang diserahkan sebagai jaminan. Bahkan ada asumsi-asumsi bahwa di pegadaian syaria’ah lebih mahal dibandingkan pegadaian konvensional, akibatnya sebagian masyarakat lebih memilih menggadaikan barangnya dipegadaian konvensional dibandingkan pegadaian syaria’ah. Asumsi sebagian masyarakat Cirebonpun menganggap bahwa pegadaian konvensional ataupun pegadaian syariah sama-sama mengambil bunga yang status hukumnya riba (haram di dalam Islam).⁵

Salah satu kegiatan di Pegadaian Syariah adalah adanya gadai sertifikat tanah untuk memudahkan masyarakat yang sewaktu-waktu ingin mencairkan atau menukarkan dengan uang. Produk rahn sendiri mengalami perkembangan, saat ini dikenal dua jenis rahn, yaitu gadai (*al-rah al-*

⁴ Juliyan Safahni, et al., “Pebandingan Akad Gadai antara Konvensional dan Syariah (Rahn) Di UPS Sidomulyo dan UPC Garuda Sakti Kota Pekanbaru,” *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Merdeka EMBA*, Vol. 2, No. 1, (Maret, 2023): 269-275.

⁵ Muhammad Umar Kelibia, “Studi Komparasi Konsep Biaya Pemeliharaan Barang Jaminan dan Konsep Bunga dalam Prespektif Hukum Ekonomi Syariah (Pegadaian Syariah dan Pegadaian Convensional Di Ambon),” *Amal: Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. 3, No. 1, (Januari, 2022): 55-62.

hiyazi) yang sudah lazim dikenal dengan hukum Islam klasik, dan fidusia (*al-rahn al-tasjily*). *Rahn tasjily* disebut juga dengan *rahn ta'mini*, *rahn rasmi*, atau *rahn hukmi*. Yaitu jaminan dalam bentuk barang atas hutang. Dengan kesepakatan bahwa yang diserahkan kepada penerima jaminan (*murtahin*) hanya bukti sah kepemilikannya, sedangkan fisik barang jaminan (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan dan pemanfaatan pemberi jaminan (*rahin*). Hal ini sejalan dengan Fatwa DSN MUI No. 68/DSN-MUI /III 2008 tentang *Rahn Tasjily*.⁶

Karena dalam pengambilan keuntungan di pegadaian syariah tidak memakai sistem bunga, maka keuntungan tersebut diperoleh dari hasil biaya pemeliharaan marhun. Penetapan (*mu'nah*) biaya pemeliharaan tergantung dari taksiran yang digadaikan bukan berdasarkan jumlah pinjaman nasabah. Selain biaya pemeliharaan marhun pegadaian syariah juga memberikan biaya administrasi (*mu'nah akad*) setiap transaksi dilakukan oleh nasabah.

Berdasarkan minat masyarakat dalam melakukan produk gadai sertifikat tanah di pegadaian Syariah KC. Cipto Mangunkusumo Cirebon tentu sangat membantu masyarakat dalam mendapatkan pinjaman sesuai dengan kebutuhan. Kepercayaan dan kepuasan masyarakat kepada pegadaian syariah disetiap tahunnya memiliki peningkatan yang diikuti dengan jumlah nasabah yang semakin meningkat pada produk *rahn tasjily* sertifikat tanah.

Dari uraian di atas, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai penetapan *mu'nah* terhadap *rahn tasjily* sertifikat tanah. Semakin banyak masyarakat mengetahui konsep pegadaian syariah secara benar dan sesuai ketentuan yang sudah berlaku, diharapkan dapat dipergunakan sebagai salah satu kontrol maupun evaluasi terhadap pelaksanaan pegadaian syariah yang sudah sesuai dengan kaidah-kaidah Islam, dengan begitu pegadaian konvensional yang mengabaikan kaidah syariah akan berkurang

⁶ Annisa Diah Nawangsari, "Perspektif Hukum Akad Rahn Tanah dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Pt Pegadaian Syariah," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum*, Vol. 1, No. 4, (Desember, 2021), 5.

dan masyarakat berpindah ke Pegadaian Syariah maupun lembaga keuangan syariah yang lain. Melihat permasalahan diatas penulis tertarik untuk membahas **Implementasi Penetapan *Mu'nah* terhadap Pembiayaan *Rahn Tasjily* Sertifikat Tanah di Pegadaian Syariah KC. Cipto Mangunkusumo Cirebon Tahun 2022 Perspektif Fatwa DSN-MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily* dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang Ijarah.**

B. Perumusan Masalah

1. Identifikasi Masalah

Wilayah kajian yang diambil oleh penulis mengenai Lembaga Keuangan Syariah Bank & NonBank dengan topik kajian Transaksi dalam Gadai Syariah. Kemudian pendekatan penelitian yang digunakan penulis adalah pendekatan kualitatif, yakni pendekatan penelitian yang digunakan dalam meneliti sesuai dengan kondisi objek berdasarkan pengalaman berupa permasalahan-permasalahan yang terjadi dimasyarakat.

Berdasarkan latar belakang, maka masalah yang diidentifikasi adalah sebagai berikut:

- a. Akad yang digunakan oleh pegadaian Syariah KC. Cipto Mangunkusumo Cirebon pada tahun 2023 dalam transaksi *rahn tasjily* sertifikat tanah.
- b. Cara Pegadaian Syariah KC. Cipto Mangunkusumo Cirebon mengukur tarif *Mu'nah* dengan nilai besarnya peminjaman nasabah.
- c. Penetapan *mu'nah* pada pembiayaan *rahn tasjily* sertifikat tanah belum sesuai fatwa DSN-MUI dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

2. Batasan Masalah

Adanya permasalahan ini menyebabkan adanya batasan-batasan yang jelas mengenai wilayah permasalahan yang akan diteliti. Penulis akan melakukan studi lapangan di Pegadaian Syariah KC. Cipto Mangunkusumo Cirebon dengan membatasi penelitian dengan

memfokuskan pada topik penelitian yang diangkat, jadi penulis hanya terfokus kepada *Transaksi dalam Gadai Syariah* termasuk di dalamnya mengenai penetapan *mu'nah* terhadap pembiayaan *rahn tasjily* sertifikat tanah yang mana mengacu pada *Perspektif Fatwa DSN-MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang Ijarah*.

3. Rumusan Masalah

- a. Bagaimana mekanisme penetapan *mu'nah* pada pembiayaan *rahn tasjily* sertifikat tanah di Pegadaian KC. Cipto Mangunkusumo Cirebon pada tahun 2023?
- b. Apakah penetapan *mu'nah* pada pembiayaan *rahn tasjily* sertifikat tanah di Pegadaian KC. Cipto Mangunkusumo Cirebon sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *rahn tasjily* dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang Ijarah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini, maka tujuan adalah:

1. Untuk mengetahui mekanisme implementasi penetapan *mu'nah* pada pembiayaan *rahn tasjily* sertifikat tanah di Pegadaian KC. Cipto Mangunkusumo Cirebon pada tahun 2023.
2. Untuk mengetahui implementasi penetapan *mu'nah* pada pembiayaan *rahn tasjily* sertifikat tanah di Pegadaian KC. Cipto Mangunkusumo Cirebon sesuai dengan perspektif fatwa DSN-MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *rahn tasjily* dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang Ijarah.

D. Manfaat Penelitian

Adapun dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Secara Praktis

a. Untuk Penulis

Sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar sarjana Hukum pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah IAIN Syekh Nurjati Cirebon. Dijadikan sebagai pengalaman bagi penulis dalam menciptakan sebuah karya ilmiah baru untuk akademisi maupun masyarakat pada umumnya.

b. Bagi Nasabah/Lembaga Keuangan Syariah Terkait

Diharapkan dapat memberikan manfaat pengetahuan bagi nasabah di Pegadaian Syariah KC. Cipto Mangunkusumo Cirebon agar mengetahui implementasi penetapan *mu'nah* terhadap pembiayaan *rahn tasjily* sertifikat tanah yang sesuai dengan Syariah. Disamping itu bagi Lembaga Keuangan Syariah terkait, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan konsep mengenai penetapan *mu'nah* terhadap pembiayaan *rahn tasjily* sertifikat tanah yang dilihat dari perspektif fatwa DSN-MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *rahn tasjily* dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang Ijarah.

c. Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya referensi dan literatur kepustakaan terkait implementasi penetapan *mu'nah* terhadap pembiayaan *rahn tasjily* sertifikat tanah perspektif fatwa DSN-MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *rahn tasjily* dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang Ijarah, serta hasil penelitian ini juga dapat digunakan sebagai acuan terhadap penelitian sejenis.

E. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang menjadi rujukan penulis sehingga mengangkat judul ini diantaranya yaitu:

Pertama, Ahmad Rifan Abdul Rosid, dengan judul “Penetapan *Mu’nah* pada Pembiayaan Rahn Emas di Pegadaian Syariah Studi Kasus di Pegadaian Syariah Cabang Cinere.” Dimana tujuan dari penelitian ini yaitu menganalisis terkait mekanisme serta penetapan *mu’nah* pada pembiayaan rahn emas di Pegadaian Syariah perspektif fatwa DSN-MUI dan perundang-undangan. Sebagai mana termaktub dalam ketentuan umum fatwa DSN-MUI No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn bahwa besar biaya pemeliharaan dan penyimpanan marhun tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlah pinjaman. Metode yang digunakan dalam skripsi ini adalah jenis penelitian yuridis normatif dan field research dengan teknik mengumpulkan data melalui interview kepada pihak terkait dengan menyesuaikan sumber data sekunder dalam bentuk peraturan yang berkaitan dengan penelitian ini. Dari hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Penetapan *mu’nah* yang diterapkan di Pegadaian Syariah Cabang Cinere sudah sesuai dengan ketentuan yang termaktub dalam Fatwa DSN-MUI No.25/DSN-MUI/III/2002 tentang rahn, mekanisme penetapan *mu’nah* pada peraktiknya bukan dari hasil jumlah pinjaman nasabah, adapun yang membedakan tarif *mu’nah* adalah adanya diskon yang diberikan pihak Pegadaian syariah kepada nasabah yang mengajukan pinjaman dibawah nilai taksiran maksimum. berdasarkan ketentuan hukum perdata pasal 1152 KUHPerdata dalam hal pelelangan marhun yang diterapkan oleh murtahin sudah sesuai dengan ketentuan fatwa dan KUHPerdata mulai dari peringatan/pemberitahuan akan jatuh tempo sampai dengan pelelangan marhun.⁷ Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis yakni sama-sama membahas penetapan *mu’nah*. Disamping itu perbedaannya yakni pada tempat penelitian, penelitian yang dilakukan oleh Rifan Abdul Rosid

⁷ Ahmad Rifan Abdul Rosid, "Penetapan *Mu’nah* pada Pembiayan Rahn Emas Di Pegadaian Syariah Studi Kasus Di Pegadaian Syariah Cabang Cinere," (*Skripsi*, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2020), 4.

di Pegadaian Syariah Studi Kasus di Pegadaian Syariah Cabang Cinere, sedangkan penulis melakukan penelitian di Pegadaian Syariah KC. Cipto Mangunkusumo Cirebon. Kemudian pada penelitian yang dilakukan Rifan Abdul Rosid tidak spesifik pada tahun berapa data yang diambil sedangkan penulis yakni menggunakan tahun 2023.

Kedua, Lamtana, et al., dalam jurnalnya “Sosialisasi Akad *Mu'nah* Pada Pt. Gadai Syariah Berbagi Berkah Samarinda.” Menyimpulkan *Mu'nah* adalah biaya penjagaan dan perawatan barang gadai. Dimana biaya perawatan dan penjagaan barang gadai merupakan tanggungjawab nasabah sebagai pemilik barang, mengingat barang yang digadaikan berada di gudang atau kantor Gadai Syariah Berbagi Berkah maka nasabah bisa memberikan tugas kepada pihak gadai syariah untuk menjaga dan merawatnya selama dalam kurun waktu yang telah diepakati yaitu lima belas hari kerja dengan demikian maka si nasabah harus membayar biaya atas jasa perawatan dan penjagaan barang gadainya. Kegiatan pengabdian masyarakat ini dilaksanakan dengan cara pemberian materi pengertian dan pemahaman juga mekanisme *Mu'nah*, dengan metode ceramah dan tanya jawab yang disampaikan oleh nara sumber yaitu Dr. Mursyid, M.SI. dan ketua pelaksana pengabdian selama satu hari, hari Jum'at, tanggal 19 Desember 2021, diberikan kepada para manajemen dan staf pelaksana harian juga masyarakat di sekitar, mahasiswa UINSI yang sedang Praktek Kerja Lapangan dan mahasiswa Widya Gama Mahakam sebagai anggota pelaksanaan pengabdian masyarakat dari jam 09.00 – 11.30. Acara ini dilaksanakan di kantor operasional Gadai Syariah Berbagi Berkah di Jalan PM. Noor Samarinda. Seluruh peserta acara sebanyak 17 orang. Didalam mekanisme gadai manakala nasabah menitipkan barang yang akan digadaikan maka nasabah harus mengeluarkan biaya penjagaan dan perawatan atas barang yang di gadai dengan kata lain disebut dengan *Mu'nah*. Dengan biaya yang dikeluarkan oleh nasaba dalam mekanisme penjagaan dan perawatan barang gadai ini timbul pendapat bahwa itu mengandung Riba. Oleh karena itu pengabdian kepada masyarakat memberikan informasi pengetahuan apa dan bagaimana penghitungan biaya

perawatan dan penjagaan barang gadai (*Mu'nah*). Dengan memahami *mu'nah* diharapkan menaruh manfaat yang mendatangkan kebaikan, juga diharapkan bisa menjadi acuan secara teoritis maupun secara praktis dalam rangka aplikasinya dan meningkatnya kepercayaan masyarakat atas keamanan barang yang di gadaikan.⁸ Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis yakni sama-sama membahas Penetapan *mu'nah*. Disamping itu perbedaannya yakni pada tempat penelitian, penelitian yang dilakukan oleh Lamtana, et al., di Samarinda, sedangkan penulis melakukan penelitian di Pegadaian Syariah KC. Cipto Mangunkusumo Cirebon. Selain itu jurnal tersebut hanya terfokus pada *mu'nahnya* saja sedangkan penulis membahas *mu'nah* terhadap pembiayaan rahn sertifikat tanah.

Ketiga, Savira Mirza Arinda dalam jurnalnya “Implementasi Gadai Emas di Pegadaian Syariah Munggur, Yogyakarta Berdasarkan Fatwa Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 dan Fatwa Nomor 26/DSN-MUI/III/2002.” Menyimpulkan gadai merupakan penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan. Dalam Islam diperbolehkan salah satunya terhadap pada surat Al-Baqarah ayat 283 tentang pinjam meminjam dengan jaminan (gadai atau rahn). Dalam Syariat islam yang menjadi landasan gadai atau rahn adalah Al-Qur'an, hadis, ijihad ulama, serta fatwa. Di Indonesia pelaksanaan gadai emas didasarkan pada fatwa nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang rahn dan Fatwa Nomor 26/DSN-MUI/III/2002 tentang rahn. Implementasi gadai emas di Pegadaian Syariah Munggur Yogyakarta secara keseluruhan telah dilakukan dengan baik sesuai dengan kedua fatwa tersebut.⁹ Persamaan penelitian yang dilakukan Savira Mirza Arinda sama-sama membahas gadai atau rahn. Perbedaannya terletak pada tempat penelitian dan tidak membahas mengenai *mu'nah* terhadap rahn sertifikat tanah.

⁸ Lamtana, et al., “Sosialisasi Akad Mu'nah pada Pt. Gadai Syariah Berbagi Berkah Samarinda,” *Tafani Jurnal Pengabdian Masyarakat*, Vol. 1, No. 1, (Juni, 2022), 1.

⁹ Savira Mirza Arinda, “Implementasi Gadai Emas Di Pegadaian Syariah Munggur, Yogyakarta Berdasarkan Fatwa Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 dan Fatwa Nomor 26/DSN-MUI/III/2002,” Vol. 4, No. 4, (April, 2023): 339–353.

Keempat, Evi Nurkumala Sari, dengan judulnya “Persepsi Nasabah terhadap Ujrah di Pegadaian Syariah Cabang Sidoarjo.” Menyimpulkan ini merupakan hasil penelitian kualitatif yang bertujuan menjawab pertanyaan tentang implementasi ujrah di Pegadaian Syariah Cabang Sidoarjo dan bagaimana persepsi ujrah di Pegadaian Syariah Cabang Sidoarjo. Metodologi penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif deskriptif. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dengan informan dalam penelitian ini yaitu nasabah dan karyawan Pegadaian Syariah Cabang Sidoarjo. Hasil dari penelitian persepsi nasabah terhadap ujrah di Pegadaian Syariah Cabang Sidoarjo yang meliputi Masih banyak nasabah yang kurang memahami mengenai ujrah yang ada pada Pegadaian Syariah Cabang Sidoarjo dan menganggap bahwa ujrah sama dengan bunga bank, dari 16 nasabah sebanyak 9 nasabah berpendapat bahwa ujrah dan bunga bank sama saja dengan latar belakang pendidikan rata-rata SMA dan SMP, sedangkan 7 nasabah berpendapat ujrah dan bunga bank berbeda dengan latar belakang pendidikan rata-rata strata satu. Persepsi nasabah terhadap ujrah ini dapat dijadikan salah satu referensi Pegadaian Syariah Cabang Sidoarjo untuk dapat memaksimalkan sosialisasi terhadap gadai syariah dan meningkatkan segi Pemasaran produk gadai syariah serta lebih inovatif lagi untuk memasarkan, agar daya minat masyarakat terhadap Pegadaian Syariah Cabang Sidoarjo meningkat.¹⁰ Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis yakni sama-sama membahas penetapan *mu'nah* atau ujrah. Disamping itu perbedaannya yakni pada tempat penelitian, penelitian yang dilakukan oleh Evi Nurkumala Sari di Pegadaian Syariah Cabang Sidoarjo sedangkan penulis di Pegadaian KC. Cipto Mangunkusumo Cirebon, selain itu penelitian yang dilakukan hanya membahas *mu'nah* atau ujrah saja tidak membahas produk sertifikat tanahnya.

Kelima, Yuyun Juwita Lestari, dalam jurnalnya “Dasar Hukum Pegadaian Syariah Dalam Fatwa DSN-MUI.” Menyimpulkan Dalam artikel

¹⁰ Evi nur Kumala Sari, “Persepsi Nasabah Terhadap Ujrah Di Pegadaian Syariah Cabang Sidoarjo,” (*Skripsi*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2019): 104.

ini akan dijelaskan mengenai seputar pegadaian syariah dan dasar hukumnya dalam Fatwa DSN-MUI. Gadai dalam islam disebut juga dengan rahn, yang artinya adalah menggadaikan suatu barang sebagai jaminan atas transaksi hutang yang dilakukan dengan prinsip syariah. Gadai ini menjadi solusi bagi masyarakat untuk memenuhi kebutuhan keuangan yang mendesak. Praktik gadai di Indonesia tumbuh sangat cepat seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan dana cepat untuk memenuhi kebutuhan dasar mereka. Faktor ini menginspirasi beberapa bank syariah dan lembaga pegadaian untuk membuka layanan jasa gadai di tempat mereka.¹¹ Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis yakni sama-sama membahas pembiayaan rahn. Disamping itu perbedaannya yakni tidak membahas secara spesifik mengenai *mu'nah* dalam rahn sertifikat tanah.

Keenam, Zukhru Fatuzzahro, dengan judulnya “Analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadapp *Rahn Tasjily* Tanah pada Pegadaian Syariah Kantor Pusat Jakarta.” Dapat disimpulkan bahwa Penerapan akad gadai dalam produk Rahn Tasjily tanah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 25/III/2002 tentang Rahn, Fatwa DSN-MUI No. 68/III/2008 tentang Rahn Tasjily, dan Fatwa DSN-MUI No. 92/IV/2014 tentang Pembiayaan yang Disertai *Rahn (al-Tamwîl al-Mautsûq bi Rahn)*. Selanjutnya penulis membandingkan dengan kajian pustaka sebelumnya yang membahas tentang Aplikasi Akad Rahn. Dari keseluruhan Kajian Pustaka, penulis sepakat dengan Mohammad Hilal Nu'man dalam penelitiannya terkait "Implementasi Akad Rahn Tasjily dalam Lembaga Pembiayaan Syariah" bahwa akad Rahn Tasjily adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang tetapi barang jaminan tersebut (*marhûn*) tetap berada dalam penguasaan (pemanfaatan) *Râhin* dan bukti kepemilikannya diserahkan kepada *murtahin*. Para ulama sepakat untuk membolehkannya. Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif dengan menggunakan studi kasus penerapan produk Rahn Tasjily Tanah pada Pegadaian Syariah kantor pusat di Jakarta dan kesesuaiannya dengan Fatwa DSNI-MUI No: 25/DSN-

¹¹ Yuyun Juwita Lestari, et al., “Dasar Hukum Pegadaian Syariah dalam Fatwa DSN-MUI,” *Jurnal Hukum Ekonomi Islam (JHEI)*, Vol. 5, No. 2, (Juni, 2021): 159.

MUI/III/2002 tentang Rahn, Fatwa DSN-MUI No: 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily, Fatwa DSN-MUI No: 92/DSNMUI/IV/2014 tentang Pembiayaan yang disertai Rahn (al-Tamwîl al-Mautsûq bi Rahn). Sumber primer berasal dari data hasil wawancara, Standar Operasional Prosedur (SOP) produk Rahn Tasjily Tanah, dan Fatwa DSNMUI, sumber sekunder berasal dari website resmi dan buku-buku yang terkait dengan pembahasan.¹² Persamaan dari penelitian ini yaitu sama-sama membahas *rahn tasjily* dalam sertifikat tanah. Perbedaannya dari penelitian tidak menyantumkan dasar hukum Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Ketujuh, Asry Damayanti, dalam jurnalnya “Analisis Praktik *Rahn Tasjily* di BMT Al-Hikmah Semesta Cabang Kembang di Tinjau dari Fatwa DSN-MUI NO.68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*.” Dapat disimpulkan Penelitian ini berawal dari adanya praktik pelaksanaan akad *rahn tasjily* di BMT Al-Hikmah Semesta Cabang Kembang yang paling banyak diminati masyarakat sekitar. Penelitian ini bertujuan untuk (1) mengetahui kesesuaian praktik *rahn tasjily* (Gadai Surat Berharga) di BMT Al-Hikmah Semesta cabang Kembang berdasarkan fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 tentang *rahn tasjily*; (2) mengetahui praktik *rahn tasjily* di BMT Al-Hikmah Semesta Cabang Kembang. Jenis penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*), penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif, dengan teknik pengumpulan data menggunakan teknik wawancara, observasi dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan (1) penerapan biaya pemeliharaan dan penyimpanan marhun ditentukan berdasarkan jumlah pinjaman rahn kepada murtahin serta akad yang digunakan hanya akad rahn saja; (2) rekomendasi atau solusi yang dapat diterapkan dimasa yang akan datang yang sesuai dengan fatwa DSN-MUI yaitu dengan menerapkan biaya pemeliharaan berdasarkan akad ijarah, dimana akad tersebut digunakan untuk biaya sewa penyimpanan marhun. Rekomendasi lain juga dapat ditentukan berdasarkan nilai taksiran barang yang digadaikan atau juga dapat ditentukan berdasarkan kebutuhan riil yang

¹² Zukhru Fatuzzahro, “Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Rahn Tasjily Tanah pada Pegadaian Syariah Kantor Pusat Jakarta,” (*Skripsi*, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Institut Ilmu Al-Qur'an Jakarta, 2020), 3.

diperlukan dalam akad.¹³ Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis yakni sama-sama membahas *rahn tasjily* dan juga menggunakan dasar hukum yang sama. Perbedaannya dari penelitian tidak menyantumkan dasar hukum perundang-undangan yaitu Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 dan juga tempat penelitian yang diteliti oleh Asry Damayanti BMT Al-Hikmah Semesta Cabang Kembang, sedangkan penulis di Pegadaian KC. Cipto Mangunkusumo Cirebon.

F. Kerangka Pemikiran

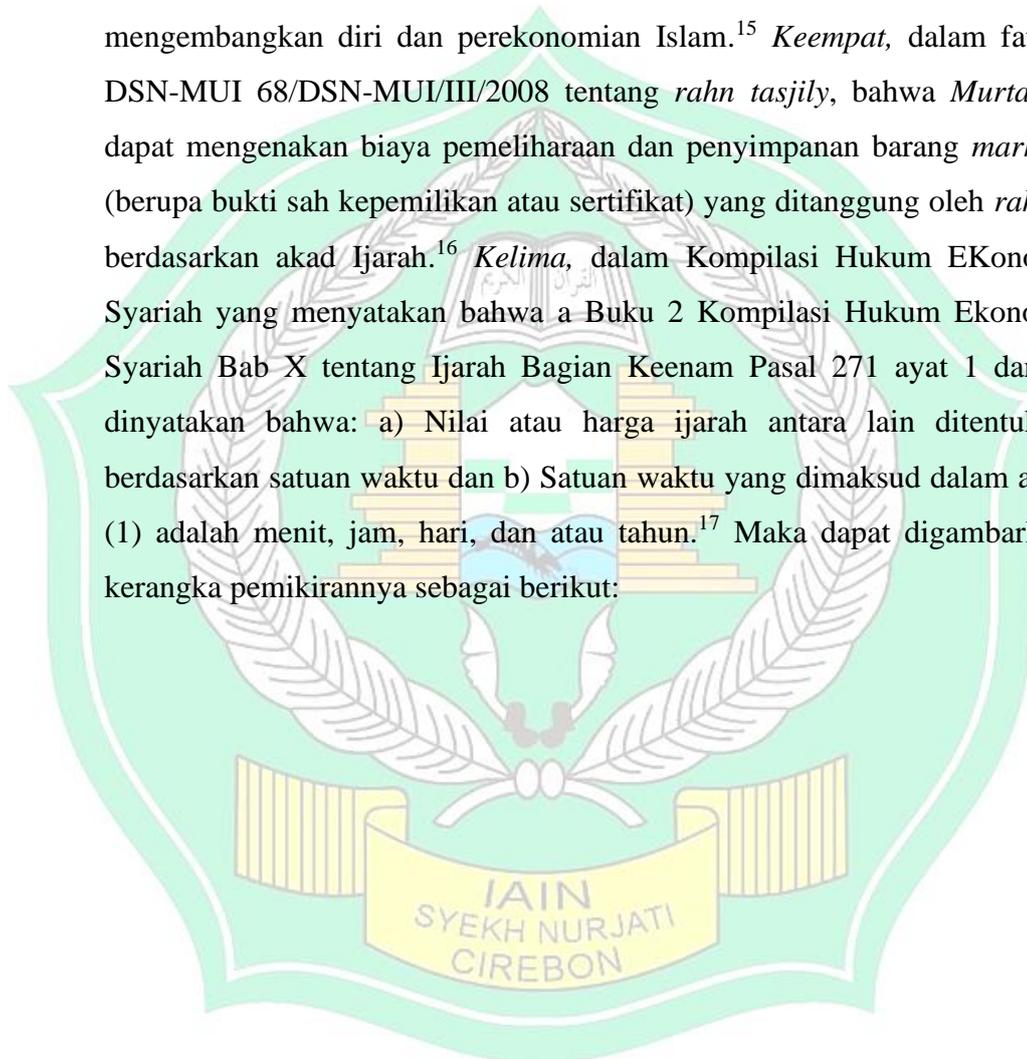
Kerangka teoritik/kerangka berpikir adalah penjelasan rasional dan logis yang diberikan oleh seorang peneliti terhadap pokok/objek penelitiannya.¹⁴ Kerangka pemikiran ini juga merupakan salah satu bagian dari tinjauan pustaka yang di dalamnya berisi rangkuman dari seluruh dasar teori yang ada dalam penelitian ini.

Dalam kerangka pemikiran ini digambarkan mengenai *pertama*, Dalam sewa-menyewa terdapat *mu'nah*. *Mu'nah* merupakan biaya pemeliharaan gadai (*rahn*) yang dihitung berdasarkan presentasi tertentu dari taksiran barang jaminan gadai. *Kedua*, dalam fatwa DSN-MUI *Rahn Tasjily* disebut dengan *Rahn Ta'mini*, *Rahn Rasmi*, atau *Rahn Hukmi*-adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang, dengan kesepakatan bahwa yang diserahkan kepada penerima jaminan (*Murtahin*) hanya bukti sah kepemilikan, sedangkan fisik barang jaminan tersebut (*Marhun*) tetap berada dalam penguasaan dan pemanfaatan pemberi jaminan (*Rahin*). *Ketiga*, Pegadaian Syariah atau Lembaga keuangan syariah merupakan lembaga keuangan yang prinsip operasinya berdasarkan atas prinsip-prinsip syariah Islamiah. Pegadaian syariah mempunyai tiga prinsip dasar yaitu pertama, ketauhidan/keimanan merupakan pondasi dalam Islam yang menjadi pedoman penting yang harus dipegang oleh pegadaian syariah; kedua, prinsip tolong menolong/ta'awun merupakan prinsip yang

¹³ Asry Damayanti, "Analisis Praktik Rahn Tasjily Di BMT Al-Hikmah Semesta Cabang Kembang Ditinjau dari Fatwa DSN-MUI No. 68/DSN-MUI/III/2008 Tentang Rahn Tasjily," *Sharef: Journal of Sharia Economics and Finance*, Vol. 1, No. 1, (Januari, 2023): 25–32.

¹⁴ Endang Widi Winarni, *Teori Dan Praktik Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, PTK, R & D* (Jakarta: Bumi Aksara, 2021), 18.

memudahkan orang lain dan menolong orang lain yang sedang kesusahan dalam rangka meningkatkan taraf hidup yang lebih baik; ketiga, prinsip bisnis/at-tijarah merupakan kegiatan yang dianjurkan oleh Islam sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan hidup dengan tetap berusaha mengembangkan diri dan perekonomian Islam.¹⁵ *Keempat*, dalam fatwa DSN-MUI 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *rahn tasjily*, bahwa *Murtahin* dapat mengenakan biaya pemeliharaan dan penyimpanan barang *marhun* (berupa bukti sah kepemilikan atau sertifikat) yang ditanggung oleh *rahin*, berdasarkan akad Ijarah.¹⁶ *Kelima*, dalam Kompilasi Hukum EKonomi Syariah yang menyatakan bahwa a Buku 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab X tentang Ijarah Bagian Keenam Pasal 271 ayat 1 dan 2 dinyatakan bahwa: a) Nilai atau harga ijarah antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu dan b) Satuan waktu yang dimaksud dalam ayat (1) adalah menit, jam, hari, dan atau tahun.¹⁷ Maka dapat digambarkan kerangka pemikirannya sebagai berikut:

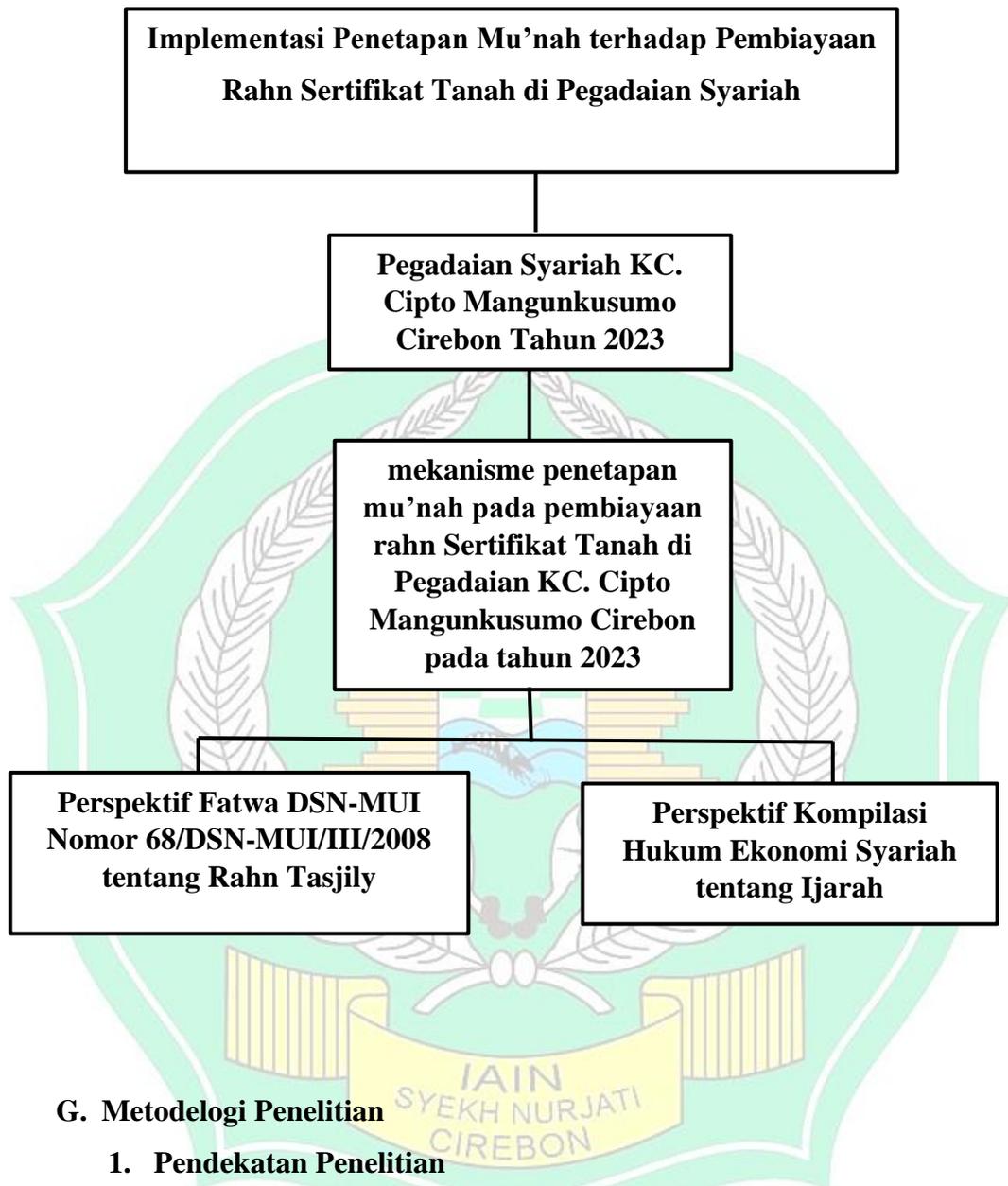


¹⁵ Dena Ayu, et.al, “Etika Bisnis Ekonomi Islam Dalam Menghadapi Tantangan Perekonomian Di Masa Depan,” *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 7, No. 1 (Juni, 2022): 42.

¹⁶ Muhammad Ibrahim Al Hifnawi Mahmud Hamid, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Penetapan Mu’nah Rahn Tasjily Tanah (Studi Pada Pegadaian Syariah Radin Intan Wayhalim Bandar Lampung),” (*Skripsi*, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung 2021): 90.

¹⁷ Direktori Putusan Mahkamah Agung RI, “Perma-2-2008,” *Subyek Hukum Dan Amwal*, Vol. 3, No. 1, (2008): 1–75.

Gambar 1.1 Skema Kerangka Pemikiran



G. Metodologi Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Metode penelitian merupakan cara yang digunakan untuk menentukan beberapa topik serta penentuan judul dalam suatu penelitian.¹⁸ Metode yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, metode kualitatif berusaha memahami persoalan secara keseluruhan (*holistic*) dan dapat digunakan untuk

¹⁸ Muhammad Ramdhan, *Metode Penelitian* (Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2021),

mendapatkan data yang mendalam, yakni suatu data yang mengandung makna.

Pendekatan penelitian *normatif-empiris* ialah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum di suatu lingkungan masyarakat. Dikarenakan dalam penelitian hukum empiris ini ialah meneliti orang dalam penelitian hukum empiris ini ialah meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat, maka metode penelitian hukum empiris dapat juga dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis.¹⁹

Analisis data deskriptif kualitatif menyatu dengan aktivitas pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penyimpulan hasil penelitian.²⁰ Penelitian ini menggunakan pendekatan analisis data deskriptif kualitatif dimaksudkan untuk memberi data yang sejelas dan seteliti mungkin mengenai aktivitas pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penyimpulan hasil penelitian.

2. Jenis Penelitian

Adapun metode penelitian yang di gunakan yaitu, studi kepustakaan (*library research*) dan studi lapangan (*field research*). Penelitian kepustakaan dapat disebut juga dengan penelitian bahan Pustaka yang dilakukan di Pustaka dengan sumber datanya berupa buku, majalah, dan lainnya sebagai sumber data penelitian yang berhubungan dengan subjek penelitian. Penelitian kepustakaan (*library research*) ialah suatu penelitian yang lebih memusatkan pada pembahasan yang menggunakan bahan-bahan tertulis, baik itu manuskrip, buku, jurnal, surat kabar, dan lainnya yang relevan dengan topik pembahasan. Penelitian lapangan (*field research*) ialah suatu penelitian yang lebih memusatkan pada pembahasan dengan

¹⁹ S T Muhammad Syahrudin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi Dan Tesis*, (Riau, CV. DOTPLUS Publisher, 2022), 3.

²⁰ Ahmad Rijali, "Analisis Data Kualitatif," *Al-Hadharah: jurnal Ilmu Dakwah*, Vol. 17, No. 33, (Januari-Juni, 2019), 85.

menggunakan bahan-bahan sebagai informasi atau datanya dari responden atau wawancara, observasi, angket, dan lainnya.²¹

Tujuan menggunakan penelitian ini adalah jika Penelitian kepustakaan (*library research*) mudah dalam memperoleh sumber data dari penelitian terdahulu dan jika menggunakan studi lapangan (*field research*) subjek yang diselidiki observasi akan menghasilkan data dan jawaban yang lebih akurat.

3. Lokasi Penelitian

Sasaran utama dalam penelitian ini yaitu Pegadaian Syariah KC. Cipto Mangunkusumo Cirebon Jawa Barat. Pemilihan lokasi dalam penelitian ini karena sebuah Lembaga keuangan Syariah yang memiliki objek penelitian sesuai dengan apa yang diteliti oleh penulis.

4. Subjek dan Objek Penelitian

Sasaran utama dalam penelitian ini adalah Pegadaian Syariah KC. Cipto Mangunkusumo Cirebon Jawa Barat. Pemilihan lokasi dalam penelitian ini karena mempertimbangkan berbagai aspek. Disamping itu yang menjadi objek dalam penelitian ini yaitu Penetapan *Mu'nah* terhadap *Rahn Tasjily* sertifikat tanah.

5. Sumber Data

a. Data Primer

Sumber data primer, yaitu cerita atau catatan-catatan dari para saksi mata pada saat peristiwa/kejadian terjadi. Sumber data primer yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh melalui studi lapangan melalui observasi dan wawancara mengenai Penetapan *Mu'nah* terhadap *Rahn Tasjily* Sertifikat Tanah di Pegadaian Syariah KC. Cipto Mangunkusumo Cirebon tahun 2023.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder, dengan dokumentasi yaitu cerita atau catatan mengenai peristiwa yang tidak disaksikan langsung oleh narasumber, melainkan melaporkan apa yang ditulis oleh orang yang

²¹ Umar Sulaiman, et al., "Aneka Jenis Penelitian," *SAMBARA: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, Vol. 1, No. 1, (Januari, 2023): 36–46.

menyaksikan peristiwa itu. Selanjutnya bisa dilihat dari cara atau teknik pengumpulan data.²² Data sekunder dalam penelitian ini adalah jurnal, dokumen, buku, dan data lainnya yang relevan dengan masalah penetapan *mu'nah* terhadap *rahn tasjily* sertifikat tanah di Pegadaian Syariah KC. Cipto Mangunkusumo tahun 2023 berdasarkan perspektif fatwa DSN-MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *rahn tasjily* dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang Ijarah.

6. Teknik Pengumpulan Data

a. Observasi

Observasi adalah pengamatan dan pencatatan yang dilakukan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian. Kegiatan observasi pada hakekatnya adalah merupakan aktivitas pengamatan dengan menggunakan pancaindra untuk mendapatkan informasi. Pengamatan dan pencatatan dilakukan terhadap objek penelitian, tentang perilaku alamiah, dinamika yang tampak, gambaran perilaku sesuai dengan situasi yang ada dan sebagainya.²³ Dalam hal ini penulis terjun langsung mendatangi Lembaga Keuangan Syariah yaitu Pegadaian Syariah KC. Cipto Mangunkusumo Cirebon.

b. Wawancara

Wawancara adalah kegiatan tanya jawab yang dilakukan oleh dua orang untuk bertukar informasi, sehingga dapat dikonstruksikan dalam sebuah makna yang mengacu pada suatu topik tertentu. Wawancara merupakan alat pengumpul informasi dengan cara mengajukan sejumlah pertanyaan untuk ditanyakan dan dijawab secara lisan. Dalam hal ini penulis mewawancarai pihak-pihak yang bersangkutan dengan Pegadaian Syariah KC. Cipto Mangunkusumo Cirebon.

²² Endang Widi Winarni, *Teori Dan Praktik Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, PTK, R & D*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2021), 158.

²³ Feny Rita Fiantika et al., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Sumaterra Barat: Get Press, 2022), 13.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan cara mengumpulkan informasi secara baik secara visual, verbal maupun tulisan. Bahwa dokumentasi merupakan cara mengumpulkan data melalui peninggalan tertulis seperti arsip, termasuk juga buku tentang teori, pendapat, dalil atau hukum dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah penelitian. Dalam penelitian ini dokumentasi yang penulis angkat yaitu dokumen wawancara dalam bentuk foto, rekaman maupun lisan, penelusuran kepustakaan, dan penulisan informasi.

7. Teknik Analisis Data

Menurut Miles and Huberman yaitudalam bukunya prof. Dr. Endang Widi Winarni. M.Pd, mengemukakan aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas sehingga datanya sudah jenuh. Aktivitas dalam analisis data ada 3 yaitu:²⁴

a. Reduksi Data

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya.

b. Penyajian Data

Setelah data direduksi maka langkah selanjutnya adalah menampilkan (display) data. Dalam penelitian kualitatif, penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, flowchart, dan sejenisnya.

c. Verifikasi

Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara sehingga akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat untuk mendukung tahap pengumpulan data berikutnya. Apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten, saat peneliti kembali ke lapangan untuk mengumpulkan data maka kesimpulan yang dikemukakan bersifat kredibel.

²⁴ Endang Widi Winarni, *Teori Dan Praktik Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, PTK, R & D*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2021), 170-174.

H. Sistematika Penulisan

Dalam proposal yang berjudul “Penetapan *Mu'nah* terhadap Pembiayaan *Rahn Tasjily* Sertifikat Tanah di Pegadaian Syariah KC. Cipto Mangunkusumo Cirebon Tahun 2023 Perspektif Fatwa DSN-MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily* dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang Ijarah,” pembahasannya dikelompokkan dalam lima bagian dengan sistematika penyusunan sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Bab ini memuat tentang pendahuluan, diuraikan secara garis besar beberapa permasalahan penelitian yakni latar belakang masalah; perumusan masalah yang terdiri dari identifikasi masalah, pembatasan masalah serta pertanyaan penelitian; manfaat penelitian yang didalamnya mencakup manfaat bagi peneliti, akademik dan bagi tempat penelitian; penelitian terdahulu; kerangka pemikiran; metodologi penelitian yang terdiri dari lokasi penelitian, pendekatan dan jenis penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, instrument penelitian, dan teknik analisis data; serta sistematika penulisan.

Bab II Landasan Teori

Bab ini memuat tentang sajian teori berdasarkan hasil tinjauan pustaka, literature, dan review penelitian terdahulu beserta teori Penetapan *mu'nah* terhadap rahn sertifikat tanah yang membahas mengenai konsep penelitian guna mendukung penyusunan teori dalam penelitian ini.

Bab III Tinjauan Objek Penelitian

Bab ini menjelaskan tentang gambaran umum mengenai Pegadaian Syariah KC. Cipto Mangunkusumo Cirebon, yang antara lain yakni sejarah, profil, visi dan misi Pegadaian Syariah.

Bab IV Hasil Analisis dan Pembahasan

Bab ini menjelaskan hasil dari penelitian, yaitu analisis Penetapan *Mu'nah* terhadap Pembiayaan *Rahn Tasjily* Sertifikat Tanah di Pegadaian Syariah KC. Cipto Mangunkusumo Cirebon Tahun 2023 Perspektif Fatwa DSN-MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *rahn tasjily* dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab tentang Ijarah dengan metode penelitian yang sudah diterapkan oleh penulis.

Bab V Penutup

Bab ini memuat tentang penutup yang terdiri dari kesimpulan yang merupakan uraian jawaban atas pertanyaan-pertanyaan penelitian dan saran-saran yang merupakan rekomendasi penulis dari hasil pembahasan.



