

## ABSTRAK

Penelitian ini membahas karakteristik dari produk *rahn tasjily* tanah yang di *launching* oleh pegadaian syariah dengan memfokuskan pembahasan pada perjanjian *rahn tasjily* tanah sebagai jaminan kebendaan ditinjau dari perspektif UUHT dan BW serta proses eksekusi obyek *rahn tasjily* apabila nasabah cidera janji. Pendekatan yang dipergunakan adalah pendekatan konseptual dengan mengacu dari pandangan – pandangan dan doktrin – doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum terkait kedudukan *rahn tasjily* sebagai jaminan kebendaan dan pendekatan perundang-undangan dengan melakukan analisis kepada semua peraturan perundang – undangan dan regulasi yang relevan terkait pengaturan produk *rahn tasjily*. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa perjanjian *rahn tasjily* tanah adalah tergolong perjanjian kebendaan yang bersifat *accessoir*. Untuk melindungi kepentingan pegadaian syariah maka terhadap obyek jaminan berupa hak atas tanah dibebani dengan hak tanggungan akan tetapi pembebanannya hanya sampai tahap SKMHT sehingga hak tanggungannya tidak lahir maka bilamana nasabah cidera janji, maka pihak pegadaian syariah sebagai penerima hak tanggungan tidak berhak untuk menjual barang jaminan dengan cara lelang.

**Kata kunci:** *rahn tasjily*, pegadaian syariah, hak tanggungan

**ABSTRACT**

*This thesis discusses characteristic of rahn tasjily land product which were launched by pegadaian syariah by focusing the discussion on rahn tasjily agreement as a right of goods from the perspective of mortgage right law and civil code and also execution process on rahn tasjily objects if the customer default. This research employs conceptual approach by referring to the views and doctrines that develop in jurisprudence related to the position of rahn tasjily as a right of goods and legislative approach by analyzing all relevant laws and regulations relating to the rahn tasjily product. This thesis concludes that rahn tasjily land agreement is classified as a goods agrrement which is accesory to the main agreement. To protect the interest of pegadaian syariah, the collateral in the form of land rights is burdened with mortgage rights, but the burden process is only up to the signing of SKMHT so the right is said to have not yet arisen. If customer going default, so pegadaian syariah as the recipient of that rights has the right to sell by auction if the customer default.*

**Keywords : rahn tasjily, pegadaian syariah, mortgage right**

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur ke hadirat Allah S.W.T, atas ridho dan kuasanya, saya bersyukur dapat menyelesaikan tesis ini. Tentu dalam proses penyusunan tesis ada banyak pihak yang turut memberikan sumbangsih dan dukungan, sehingga seluruh prosedur terkait penyusunan tesis ini dapat diselesaikan secara optimal. Untuk itu, saya ucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Nurul Barizah, S.H., LL.M., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga;
2. Bapak Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Magister Ilmu Hukum;
3. Bapak Prof. Dr. Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H., selaku Ketua Tim Penguji Tesis;
4. Ibu Dr. Trisadini P. Usanti, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Ketua merangkap anggota Tim Penguji Tesis, serta Dr. Prawitra Thalib, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Kedua merangkap anggota Tim Penguji Tesis;
5. Bapak Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., selaku anggota Tim Penguji Tesis, dan Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H. juga selaku anggota Tim Penguji Tesis;
6. Para Bapak dan Ibu Dosen Pengajar pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Minat Hukum Bisnis, serta seluruh staf administrasi pada Sekretariat Magister Ilmu Hukum;
7. Tulang rusuk tercinta, E. Prajwalita Widiati, S.H., LL.M., serta keluarga besar kami, atas motivasi dan dukungan yang membuat saya terpacu dalam menyelesaikan Studi Pascasarjana/Program Magister di Fakultas Hukum Universitas Airlangga;
8. Seluruh rekan semasa kuliah, yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu, yang telah banyak berbagi ilmu dan informasi yang saya butuhkan selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga;

Atas dukungan para pihak diatas, saya berdoa semoga apa yang telah diberikan kepada saya kelak akan dibalas oleh Allah S.W.T., dengan balasan kebaikan yang berlipat ganda. Semoga tesis yang saya tulis ini membawa banyak manfaat bagi Agama saya, bangsa dan negara. Amin (3x) Ya Robbal Alamin.

*Wassalamualaikum Wr. Wb.*

Surabaya, 12 Agustus 2020

Randy Pramira Harja, S.H.

## DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang – undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2043)
- Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda – Benda yang berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3632)
- Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang – Undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3790)
- Undang – Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3889)
- Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188)
- Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 5252)
- Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – Undang nomor 19 tahun 1960 tentang Perusahaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 nomor 1989)
- Peraturan Pemerintah Nomor 178 Tahun 1961 tentang Pendirian Perusahaan Negara Pegadaian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 209)
- Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 1969 tentang Perubahan Bentuk Perusahaan Negara Pegadaian Menjadi Jawatan Pegadaian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1969 – LN 1969/9)
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1990 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (Perjan) Pegadaian menjadi Perusahaan Umum (Perum) Pegadaian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 14)

Peraturan Pemerintah Nomor 103 tahun 2000 tentang Perusahaan Umum (Perum) Pegadaian (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 200)

Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 2011 tentang Perubahan bentuk Badan Hukum Perusahaan Umum Perum Pegadaian menjadi Perusahaan Perseroan Persero (Lembaran Negara Indonesia Tahun 2011 Nomor 132)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan Kredit tertentu (Berita Negara Republik Indonesia tahun 2018 Nomor 113)

Peraturan Bank Indonesia nomor 13/9/PBI/2011 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia nomor 10/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 31/POJK.05/2016 tentang Usaha Pergadaian