

ABSTRAK

Praktik gadai tanah sebagai jaminan pembiayaan di Indonesia menunjukkan pergeseran konsep hukum, karena tanah sebagai benda tidak bergerak tetap digunakan dengan istilah gadai meskipun bertentangan dengan Pasal 1150 KUHPerdata yang membatasi gadai pada benda bergerak. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum, khususnya di PT Pegadaian yang secara administratif menggunakan istilah gadai tetapi penerapannya menggunakan mekanisme Hak Tanggungan.

Tujuan penelitian ini untuk mengkaji dan menganalisis kedudukan gadai tanah sebagai jaminan perjanjian gadai dalam perspektif hukum perdata dan hukum syariah di Indonesia, serta untuk mengkaji dan menganalisis akibat ketidakpastian hukum terhadap pelaksanaan gadai tanah sebagai jaminan pembiayaan.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Penelitian ini menggunakan sumber data primer berupa wawancara dengan staf mikro, staf marketing, dan kepala cabang PT Pegadaian konvensional dan syariah, serta data sekunder dari studi kepustakaan bahan hukum primer seperti KUHPerdata, UU Hak Tanggungan, Fatwa DSN-MUI No. 25/2002, serta bahan hukum sekunder seperti literatur. Teknik analisis data dilakukan secara kualitatif deskriptif.

Hasil penelitian yang diperoleh bahwa (1) Tanah tidak dapat dijadikan objek gadai dalam hukum perdata, karena tidak terpenuhinya unsur *inbezitstelling*, sehingga pengikatan jaminan atas tanah seharusnya dilakukan melalui Hak Tanggungan. Dalam hukum syariah, tanah dapat dijaminkan melalui akad rahn tasjily berdasarkan Fatwa DSN-MUI, namun penerapan mekanisme Hak Tanggungan oleh Pegadaian Syariah menunjukkan pergeseran prinsip rahn, khususnya dalam hal eksekusi.; (2) Penggunaan istilah gadai tanah yang tidak tegas menimbulkan potensi sengketa, perbedaan persepsi, serta konflik norma antara hukum positif, hukum adat, dan hukum syariah yang berdampak pada meningkatnya risiko litigasi dan menurunnya efektivitas perlindungan hukum.

Kesimpulan penelitian ini bahwa gadai tanah tidak memiliki dasar normatif dalam hukum perdata dan perjanjian gadai tanah berakibat batal demi hukum, sedangkan dalam hukum syariah terdapat ketidaksesuaian antara konsep *rahn tasjily* dan penerapan Hak Tanggungan, yang menimbulkan konflik norma, risiko hukum dan finansial bagi kreditur, serta melemahkan perlindungan hukum dan keadilan kontraktual bagi debitur.

Kata kunci: gadai tanah; hak tanggungan; rahn; hukum perdata; hukum syariah.

ABSTRACT

The practice of land pawn as collateral for financing in Indonesia shows a shift in legal concepts, because land as immovable property is still used with the term pawn even though it contradicts Article 1150 of the Civil Code, which limits pawn to movable property. This creates legal uncertainty, especially at PT Pegadaian, which administratively uses the term pawn but applies it using a mortgage mechanism.

The purpose of this study is to examine and analyze the position of land pawn as collateral for pawn agreements from the perspective of civil law and Sharia law in Indonesia, as well as to examine and analyze the effects of legal uncertainty on the implementation of land pawn as collateral for financing.

The approach used in this study is empirical juridical. The research specification used in this study is descriptive analytical. This study uses primary data sources in the form of interviews with micro staff, marketing staff, and branch heads of conventional and sharia PT Pegadaian, as well as secondary data from literature studies of primary legal materials such as the Civil Code, Mortgage Law, DSN-MUI Fatwa No. 25/2002, and secondary legal materials such as literature. Data analysis techniques were carried out using descriptive qualitative methods.

The results of the study show that (1) Land cannot be used as collateral in civil law because the element of inbezitstelling is not fulfilled, so that the binding of collateral on land should be done through a mortgage. In Sharia law, land can be pledged through a rahn tasjily contract based on the DSN-MUI Fatwa, but the application of the Mortgage mechanism by Sharia Pawnshops shows a shift in the principle of rahn, particularly in terms of execution. (2) The use of the ambiguous term "land pawn" creates the potential for disputes, differences in perception, and conflicts between positive law, customary law, and Sharia law, which increases the risk of litigation and decreases the effectiveness of legal protection. This study concludes that land pawn has no normative basis in civil law and land pawn agreements are null and void, while in Sharia law there is a discrepancy between the concept of rahn tasjily and the application of Mortgage Rights, which causes conflicts of norms, legal and financial risks for creditors, and weakens legal protection and contractual justice for debtors.

Keywords: *land pledge; land mortgage; rahn; civil law; sharia law.*