

**IMPLEMENTASI JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM JUAL
BELI PROPERTI SYARIAH DI RUMAH BASMALAH KOTA MALANG
(KAJIAN UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK
TANGGUNGAN DAN FIQIH MUAMALAH)**

SKRIPSI

Oleh :

HAWARI MUHAMMAD

14220021



JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2019

**IMPLEMENTASI JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM JUAL
BELI PROPERTI SYARIAH DI RUMAH BASMALAH KOTA MALANG
(KAJIAN UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK
TANGGUNGAN DAN FIQIH MUAMALAH)**

SKRIPSI

Oleh :

HAWARI MUHAMMAD

NIM 14220021



JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2019

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah SWT,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

“IMPLEMENTASI JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM JUAL BELI PROPERTI SYARIAH DI RUMAH BASMALAH KOTA MALANG (KAJIAN UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DAN FIQIH MUAMALAH)”

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain, kecuali yang disebutkan refrensinya secara benar. Jika di kemudian hari terbukti disusun orang lain, ada penjiplakan, duplikasi, atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang saya peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 2 Januari 2019

Penulis,



Hawari Muhammad

NIM 14220021

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Hawari Muhammad NIM:
14220021 Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam
Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul :

**“IMPLEMENTASI JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM JUAL
BELI PROPERTI SYARIAH DI RUMAH BASMALAH KOTA MALANG
(KAJIAN UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK
TANGGUNGAN DAN FIQIH MUAMALAH)”**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-
syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Malang, 2 Januari 2019

Mengetahui

Ketua Jurusan



Dr. Fakhruddin, M.H.I

NIP. 197408192000031002

Dosen Pembimbing,

Dr. Suwandi, M.H.

NIP. 196104152000031001

PENGESAHAN SKRIPSI


Dewan penguji skripsi saudara Hawari Muhammad, NIM 14220021, Mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

“IMPLEMENTASI JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM JUAL BELI PROPERTI SYARIAH DI RUMAH BASMALAH KOTA MALANG (KAJIAN UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DAN FIQH MUAMALAH)”

Telah dinyatakan lulus dengan nilai:

Dewan Penguji:


1. Dr. Khoirul Hidayah, M.H.

()
Ketua

2. Dr. Suwandi, M.H.

()
Sekertaris

3. Dr. Musleh Herry, S.H., M. Hum.

()
Penguji Utama

Malang, 17 Januari 2018



Dr. Saifullah, S.H., M.Hum

NIP.196512052000031001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor : 157/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/VI/2013 (AI Ahwal Al Syakhshiyah)
Terakreditasi "B" SK BAN-PT Nomor : 021/BAN-PT/Ak-XIV/S1/VIII/2011 (Hukum Bisnis Syariah)
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

BUKTI KONSULTASI

Nama : Hawari Muhammad
NIM/Jurusan : 14220021/Hukum Bisnis Syariah
Dosen Pembimbing : Dr. Suwandi M.H.
Judul Skripsi : Implementasi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Jual Beli
Properti Syariah di Rumah Basmalah Kota Malang (Kajian
Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
dan Fiqih Muamalah

NO	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Jum'at 16 Maret 2018	Proposal	
2	Rabu, 28 Maret 2018	BAB I	
3	Senin, 9 April 2018	Revisi BAB I	
4	Rabu, 18 April 2018	KBAB II	
5	Senin, 7 Mei 2018	Revisi BAB II	
6	Rabu, 16 Mei 2018	Konsultasi BAB III	
7	Kamis, 23 Agustus 2018	Revisi BAB III	
8	Rabu, 17 Oktober 2018	Konsultasi BAB IV-V	
9	Rabu, 21 Oktober 2018	Revisi BAB IV-V	
10	Rabu, 2 Januari 2019	Abstrak dan ACC Skripsi	

Malang, 2 Januari 2019

Mengetahui,

a/n Dekan

Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah



Dr. Fakhruddin, M.H.I.

NIP. 197408192000031002

MOTTO

... هُوَ أَجْتَبَبَكُمْ وَمَا جَعَلَ عَلَيْكُمْ فِي الدِّينِ مِنْ حَرَجٍ مِّلَّةَ أَبِيكُمْ
إِبْرَاهِيمَ هُوَ سَمَّكُمْ الْمُسْلِمِينَ مِنْ قَبْلُ وَفِي هَذَا لِيَكُونَ الرَّسُولُ شَهِيدًا
عَلَيْكُمْ وَتَكُونُوا شُهَدَاءَ عَلَى النَّاسِ ... ٧٨

78. ... “Dia sekali-kali tidak menjadikan untuk kamu dalam agama suatu kesempitan. (Ikutilah) agama orang tuamu Ibrahim. Dia (Allah) telah menamai kamu sekalian orang-orang muslim dari dahulu, dan (begitu pula) dalam (Al Quran) ini, supaya Rasul itu menjadi saksi atas dirimu dan supaya kamu semua menjadi saksi atas segenap manusia..”

(QS. Al-Hajj : 78)

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

Alhamdulillah Allâhi Rabb al-‘Ālamīn, la Hawl wala Quwwat illa bi Allah al-‘Āliyy al-‘Ādhīm, dengan hanya rahmat-Mu serta hidayah-Nya penulisan skripsi yang berjudul **“IMPLEMENTASI JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM JUAL BELI PROPERTI SYARIAH DI RUMAH BASMALAH KOTA MALANG (KAJIAN UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN DAN FIQH MUAMALAH)”** dapat diselesaikan dengan curahan kasih sayang-Nya, kedamaian dan ketenangan jiwa. *Shalawat* dan Salam senantiasa kita haturkan kepada Baginda kita, Nabi Muhammad SAW sebagai suri tauladan umat manusia. Semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapat syafa’at dari beliau di akhirat kelak. Amin.

Dengan segala upaya serta kerja keras, bimbingan maupun pengarahan dan hasil diskusi dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada batas kepada:

1. Prof. Dr. H. Abd. Haris, M.Ag, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Saifullah, S.H, M. Hum, selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.H.I, selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

4. Dr. Suwandi, M.H. dosen pembimbing skripsi saya, *Syukran Katsir* saya haturkan atas waktu yang telah beliau limpahkan untuk bimbingan, arahan, motivasi, seta nasehat dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan kerja keras dan penuh kesabaran.
5. Dr. M. Nur Yasin, M. Ag. selaku dosen wali selama memenuhi kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terimakasih banyak penulis sampaikan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
6. Segenap Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah menyampaikan pengajaran, mendidik, membimbing, serta mengamalkan ilmunya dengan ikhlas. Semoga Allah SWT memberikan pahalanya yang sepadan kepada beliau.
7. Staf karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terimakasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Terimakasih juga penulis sampaikan kepada para penguji skripsi ini yang telah memberikan masukan untuk penyempurnaan skripsi ini.
9. Terkhusus untuk kedua orangtua saya tercinta Ayahanda Irwan Setyo dan Ibunda Setyo Andriani N.C. Merekalah motivator dan inspirator terhebat dalam hidup saya yang telah mengiringi setiap langkah saya yang selalu memberikan nasehat dan pengarahan untuk saya menjadi seseorang yang lebih baik lagi, dan juga yang selalu memberikan doa-doa tulus untuk kebaikan saya.

10. Teman-teman penulis terutama Bos Gendeng, Mas Pardok, Mahphud dan Juna yang senantiasa selalu menemani dan memberikan inspirasi satu sama lain hingga detik akhir.
11. Untuk teman-teman Hukum Bisnis Syariah angkatan 2014 dan HBS A yang telah memberikan motivasi, semangat dan pengalaman baru dalam perjalanan kuliah saya.
12. Seluruh teman-teman penulis Muslim Negarawan KUA terutama Hanif Abdul, Arif Nahkoda, Dan Taufiq Ma'arif yang telah memberikan pelajaran dan hikmah hidup sebagai mahasiswa
13. Kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Semoga apa yang telah saya peroleh selama kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang ini bisa bermanfaat bagi semua pembaca, khususnya bagi saya pribadi. Di sini penulis sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari salah dan dosa, menyadari bahwasanya skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharap kritik maupun saran yang membangun dari pembaca untuk kesempurnaan skripsi ini sehingga dapat lebih bermanfaat. Amiin.

Malang, 2 Januari 2019

Penulis,

Hawari Muhammad

NIM 14220021

PEDOMAN TRANSLITERASI

Dalam karya ilmiah ini, terdapat beberapa istilah atau kalimat yang berasal dari bahasa arab, namun ditulis dalam bahasa latin. Adapun penulisannya berdasarkan kaidah berikut:¹

A. Konsonan

ا	= tidak dilambangkan	ض	= dl
ب	= b	ط	= th
ت	= t	ظ	= dh
ث	= ts	ع	= ‘ (koma menghadap keatas)
ج	= j	غ	= gh
ح	= <u>h</u>	ف	= f
خ	= kh	ق	= q
د	= d	ك	= k
ذ	= dz	ل	= l
ر	= r	م	= m
ز	= z	ن	= n
س	= s	و	= w
ش	= sy	ه	= h
ص	= sh	ي	= y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun

¹ Berdasarkan Buku Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah. Tim Dosen Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, (Malang: Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2015), h. 74-76.

apabila di tengah atau di akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda (‘) untuk mengganti lambing “ع”.

B. Vocal, Panjang dan Diftong

Setiap Bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vocal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”. sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vocal (a) panjang = â , misalnya قال menjadi qâla

Vocal (i) panjang = î , misalnya قيل menjadi qîla

Vocal (u) panjang = û , misalnya دون menjadi dûna

Khususnya untuk bacaan ya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya’ nisbat diakhiratnya. Begitu juga dengan suara diftong, wawu dan ya’ setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) = اءو misalnya قول menjadi qawlu

Diftong (ay) = اءى misalnya خير menjadi khayrun

C. Ta’ Marbthat (ة)

Ta’ Marbûthah (ة) ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila *ta’ marbûthah* tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *ar-risalat li al-mudarrisah*, atau apabila berada ditengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya فى رحمة الله menjadi *fi rahmatillâh*.

D. Kata Sandang dan lafadh al-Jallah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
2. Al- Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan...
3. *Masyâ' Allah kâna wa mâ lam yasya' lam yakun.*
4. *Billâh “azza wa jalla.*

E. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi.

Perhatikan contoh berikut:

“...Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan sifat diberbagai kantor pemerintahan, namun...”

Perhatikan penulisan nama “Abdurrahman Wahid,” “Amin Rais” dan kata “salat ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari

bahasa Arab, namun ia erupa nama dari orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-Rahmân Wahîd,” “Amin Raîs,” dan bukan ditulis dengan “shalât.”



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
BUKTI KONSULTASI	v
HALAMAN MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	x
DAFTAR ISI.....	xiv
ABSTRAK	xvii
ABSTRACK.....	xviii
ملخص.....	xix
BAB I: PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian.....	4
E. Definisi Operasional.....	5

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu	6
B. Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan	11
1. Pengertian Hukum Jaminan	11
2. Sumber Pengaturan Hukum Jaminan	12
3. Jenis – Jenis Jaminan.....	13
4. Macam – Macam Jaminan.....	13
5. Asas – Asas Hukum Jaminan	15
6. Hukum Jaminan Dalam KUHP	16
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	18
1. Pengertian Hak Tanggungan	18
2. Subjek Hak Tanggungan	18
3. Objek Hak Tanggungan	19
4. Pendaftaran Hak Tanggungan	20
5. Eksekusi atas Objek Hak Tanggungan.....	21
D. Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan Islam	24
1. Pengertian Jaminan Islam	24
2. Rukun Dan Unsur <i>Rahn</i>	27
3. Syarat – Syarat <i>Rahn</i>	28
4. Menjual <i>Rahn</i>	32
5. Penyerahan <i>Marhun</i>	33

BAB III: METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	34
B. Pendekatan Penelitian	35
C. Lokasi Penelitian	36
D. Jenis Dan Sumber Data	36
E. Metode Pengumpulan Data	37
F. Metode Analisis Data	39
G. Sistematika Penulisan.....	40

BAB IV: PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN

A. Paparan Data	43
1. Gambaran Umum Rumah Basmalah.....	43

2. Prosedur & Sistem Jual Beli Rumah Basmalah	44
3. Kedudukan Jamianan di Rumah Basmalah.....	49
4. Objek Jaminan Rumah Basmalah	52
5. Penanganan Wanprestasi & Eksekusi Jaminan.....	53
B. Pembahasan.....	58
1. Implementasi Jaminan Oleh Perusahaan Properti Syariah Rumah Basmalah Kajian Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.....	58
2. Jaminan Jaminan Oleh Perusahaan Properti Syariah Rumah Basmalah Kajian Fiqih Muamalah.....	70
BAB V: PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	84
B. Saran	86
DAFTAR PUSTAKA.....	87
LAMPIRAN – LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

ABSTRAK

Hawari Muhammad, 14220021, *Implementasi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Jual Beli Properti Syariah di Rumah Basmalah Kota Malang (Kajian Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Fiqih Muamalah)*, Skripsi, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Pembimbing Dr. Suwandi, M.H

Kata Kunci : Implementasi Hukum Jaminan, Hak Tanggungan, Properti Syariah

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktek di lapangan tentang implementasi jaminan hak tanggungan pada prakatek jual beli properti syariah di Rumah Basmalah Kota Malang dalam sudut pandangan Fiqih Muamalah dan Hukum Perdata di Indonesia.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris atau studi lapangan yang menggambarkan data dan informasi di lapangan berdasarkan fakta yang diperoleh secara mendalam bersifat teknis dan terapan. Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Teknik pengumpulan data berupa wawancara oleh narasumber atau praktisi dan studi dokumen dalam hukum bisnis yaitu literatur-literatur buku hukum muamalat serta literatur keilmuan lain yang berkaitan dengan penelitian.

Pengaturan hukum jaminan dalam hukum perdata secara khusus menangani tanah dan bangunan adalah Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Undang-Undang dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia, sedangkan dalam Fiqih Muamalah tentang *Rahn*.

Hasil dari penelitian ini disimpulkan bahwa Rumah Basmalah dalam penerapan jaminan Hak Tanggungan pada transaksi jual beli bangunan rumah dengan hutang belum sepenuhnya digunakan sehingga ada beberapa hal yang perlu dikembangkan dalam hal kekutan eksekutorial jaminan ketika tidak menggunakan jaminan Hak Tanggungan, komunikasi yang baik dan teliti dalam menilai calon *user* menjadi solusi alternatif untuk saat ini. secara *syari* Rumah Basmalah dalam memberlakukan jaminan telah menerapkan prinsip-prinsip syariah dan sesuai dengan rukun dan syarat jaminan pada materi *rahn* dalam fiqih muamalah.

ABSTRACT

Hawari Muhammad, 14220021, *Implementation of Guaranteed Mortgage Rights in Sharia Property Sale and Purchase in Malang Basmalah House (Law Study No. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights and Muamalah Fiqh)*, Thesis, Departement of Syariah Business Law, Faculty of Sharia, Islamic University (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, Advisor : Dr. Suwandi, M.H

Keywords: Implementation of Guaranteed Law, Mortgage Rights, Sharia Property

This study aims to find out the practice in the field about the implementation of collateral rights to Islamic property buying and selling practices in the Basmalah House of Malang City in view of Muamalah Fiqh and Civil Law in Indonesia.

This research is empirical legal research or field study that describes data and information in the field based on facts obtained in depth technical and applied nature. This research approach uses a sociological juridical approach. Data collection techniques in the form of interviews by resource persons or practitioners and study of documents in business law, namely the literature of the law books muamalat and other scientific literature related to research.

The legal arrangement of guarantees in civil law specifically dealing with land and buildings is Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights and Laws and Laws Number 42 of 1999 concerning Fiduciary, whereas in Muamalah Fiqh about Rahn.

The results of this study concluded that Basmalah House in the application of Underwriting Rights guarantees on the sale and purchase of houses with debt has not been fully used so that there are several things that need to be developed in terms of guarantee guarantees when not using collateral rights, good and thorough communication in assessing prospective users become alternative solutions for now. in Shari Basmalah House in applying guarantees have applied sharia principles and in accordance with the pillars and the guarantee requirements on rahn material in muamalah fiqh.

المخلص

حواري محمد، 14220021، تطبيق الرهن في بيع وشراء العقارات الشرعية في بيت "بسملة" بمدينة مالانج (دراسة القانون رقم 4 سنة 1996 عن حقوق الضمان وفقه المعاملة)، البحث العلمي، قسم القنون التجاري الإسلامي، كلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج، المشرف: د. سواندي الماجستير.

الكلمات الأساسية: تطبيق الرهن، حقوق الضمان، العقارات الشرعية.

يهدف هذا البحث إلى معرفة تطبيق ميداني عن الرهن وحقوق الضمان في بيع وشراء عقارات شرعية في بيت "بسملة" بمدينة مالانج من نظر فقه المعاملة والقانون المدني بإندونيسيا.

يعتبر هذا البحث بالبحث التجريبي القانوني أو دراسة ميدانية الذي يصف البيانات والمعلومات في الميدان معتمدا على الحقائق المكتشفة تقنية كانت أو تطبيقية. يستخدم هذا البحث المدخل القضائي والاجتماعي. تتكون أدوات جمع البيانات من المقابلة مع الخبراء ودراسة الوثائق في مجال القانون التجاري، منها الكتب عن القانون وفقه المعاملة والكتب العلمية الأخرى التي تتعلق بهذا البحث.

النظام عن الرهن في القانون المدني الذي ينظم العقارات مكتوب في القانون رقم 4 سنة 1996 عن حقوق الضمان والقانون رقم 42 سنة 1999 عن الائتمانية ويسمى الرهن في فقه المعاملة.

يستنتج من هذا البحث أن تطبيق حقوق الضمان في بيع وشراء العقارات عن طريقة الديون في بيت "بسملة" لم يكن كاملا في استخدامه. هناك عدد من الأشياء التي تحتاج إلى تطوير من حيث طاقة تنفيذية لضمان عند عدم استخدام حقوق الضمان. والاتصالات الجيدة والدقة في تقييم المستخدم المرشح هي حل بديل في الوقت الحالي. من نظر الشريعة، بيت "البسلة" في تطبيق الضمان يناسب مع المبادئ الشرعية والأركان الضمان وشروطه عن الرهن في فقه المعاملة.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kemajuan pada ekonomi Islam tentu merupakan salah satu perkembangan umat menjadi lebih baik. Sehingga aspek sosial pun tak luput menjadi tolak ukur dalam perkembangan tersebut. Perlu diketahui pada dasarnya manusia adalah makhluk sosial, perlu kerjasama antar sesama. Oleh sebab itu sebagaimana yang telah di firman Allah :

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

“...Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya”.

Pada intinya adalah suatu kerjasama harus dilakukan dengan prinsip keadilan. Berbagai bentuk kerja sama dalam menunjang perekonomian pada masyarakat . Mulai dari bidang usaha jual-beli barang atau jasa, sewa-menyewa

barang atau jasa. Salah satu bentuk usaha yang sedang berkembang adalah jual beli properti perumahan yang merupakan jenis usaha yang diminati sebagian besar masyarakat di Indonesia. Usaha properti perumahan merupakan suatu bidang usaha yang bergerak dalam barang dan jasa properti. Usaha di bidang ini telah dikembangkan dalam kemasan hukum syariah oleh perusahaan properti syariah Rumah Basmalah di Kota Malang. Salah satu bentuk usaha dibidang properti ini dilakukan dengan menggunakan sistem syariah dalam proses transaksi jual belinya. Tentu usaha tersebut bertujuan untuk menghidupkan kesejahteraan dan kemashlahatan masyarakat yang ingin memiliki rumah idaman secara syari tanpa adanya unsu riba. Oleh sebab itu dalam prakteknya tentu di butuhkan bentuk kerja sama yang jelas antara Rumah Basmalah (kreditur) dengan pelanggan/user (debitur) sesuai dengan aturan hukum yang berlaku di Indonesia.

Pada proses transaksi terhadap jual beli bangunan rumah terdapat suatu perjanjian kerjasama antara perusahaan properti syariah Rumah Basmalah dengan pelanggan (*User*) dalam bentuk kontrak kerjasama yang telah didaftarkan kepada pejabat notaris yang sah secara konstitusi. Pada klausul-klausul perjanjian tentu membahas terkait dengan kesanggupan untuk melunasi dengan memberikan suatu jaminan sebagai bentuk kepercayaan dari pelanggan kepada pihak perusahaan. Lalu hal tersebut menjadi sebab terbentuknya hak dan kewajiban atau suatu perjanjian yang sifatnya adalah *acessoir*. Hal ini tentu harus memerhatikan tingkat keadilan diantara kedua belah pihak. Namun jika ditelusuri pada praktanya terdapat hal yang dapat menjadi ancaman bagi perusahaan properti syariah Rumah Basmalah ataupun pelanggan ketika

membahas tentang jaminan pada bentuk kerjasamanya. Salah satu ancamannya bagi perusahaan adalah adanya potensi dalam penyalahgunaan kewenangan atau hak dan kewajiban dari pelanggan (*User*) sehingga dapat melakukan wanprestasi terhadap kontrak kerjasama yang telah dibuat, sehingga salah satu dampaknya ketika pada proses eksekusi objek jaminan yang telah disepakati tidak dapat dieksekusi secara langsung atau dibawah tangan Rumah Basmalah.

Pada akhirnya aspek hukum bisnis juga tidak bisa lepas dari pengamatan ini. Tentu harus bepayung hukum dalam proses kerjasama diantara kedua belah pihak. Hukum yang berlaku dalam peristiwa ini tentu bisa ditinjau baik dari hukum positif dan hukum Islam. Dalam konteks hukum jaminan terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan perihal kekuatan hukum eksekutorial barang jaminan bagi perusahaan properti syariah Rumah Basmalah (kreditur) ketika pelanggan (debitur) wanprestasi. Kemudian tentang tindak lanjut ketika pasca terbentuknya kontrak kerjasama yang melahirkan hak dan kewajiban diantara keduanya atau terbentuknya perjanjian kontrak perjanjian baru sebagai pelengkap perjanjian pokok seperti Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian diatas yang mengkaji perkembangan di bidang usaha Deleloper properti baik barang atau jasa, lebih khusus didalam pelaksanaan jual beli barang dengan jaminan sebagai pengikat untuk kehati-hatian dan kepercayaan serta keadilan. Maka dalam penelitian ilmiah ini akan membahas tentang Implementasi jaminan hak tanggungan dalam jual beli properti syaria di Rumah Basmalah kota Malang (Kajian undang-undang no. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan dan fiqh muamalah).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang dan batasan masalah tersebut diatas, maka penulis dapat merumuskan suatu masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Implementasi Jaminan Oleh Perusahaan Properti Hunian Syariah Rumah Basmalah ditinjau berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ?
2. Bagaimana Implementasi Jaminan Oleh Perusahaan Properti Hunian Syariah Rumah Basmalah ditinjau menurut Fiqih Muamalah ?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan :

1. Mengetahui Implementasi Jaminan Oleh Perusahaan Properti Hunian Syariah Rumah Basmalah ditinjau berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
2. Mengetahui Implementasi Jaminan Oleh Perusahaan Properti Hunian Syariah Rumah Basmalah ditinjau menurut Fiqih Muamalah.

D. Manfaat Penelitian

Melihat dari rumusan masalah dan tujuan penelitian, secara tidak langsung ada beberapa manfaat penelitian sebagai berikut:

1. Penelitian ini bisa membantu sebagai bahan rujukan baik bagi praktisi usaha dibidang properti syariah dan civitas akademika yang melakukan penelitian berkaitan dengan Implementasi Hukum Jaminan.
2. Diharapkan kajian ini dapat bermanfaat bagi masyarakat yang ingin terjun dalam dunia bisnis syariah.

E. Definisi Operasional

Untuk mempermudah pemahaman terhadap pembahasan pada penelitian ini, perlu dijelaskan beberapa kata kunci yang sangat erat kaitannya dengan penelitian ini:

1. Implementasi & Jaminan

Implementasi merupakan proses pelaksanaan atas suatu konsep atau system yang telah ditetapkan bersama, dan Jaminan merupakan suatu barang baik bergerak atau tidak bergerak milik debitur yang ditanggihkan kepada kreditur untuk melunasi suatu tanggungan.

2. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan jaminan perjanjian *Acessoir* (pelengkap) yang secara khusus membahas perjanjian terhadap objek jaminan Surat Hak Milik. Adapun aturan tertulis terdapat pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

3. Fiqih Muamalah

Pengetahuan atau Keilmuan tentang kegiatan atau transaksi yang berdasarkan hukum-hukum syariat Islam.

4. SHM

Surat Hak Milik Tanah, pada hukum jaminan merupakan salah satu jenis jaminan yang dapat diberikan Hak tanggungan.

5. User

User merupakan sebutan orang yang menggunakan jasa Rumah Basmalah untuk merenovasi atau membangun rumah.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Penelitian yang berkaitan dengan implementasi jaminan pada suatu bukanlah yang pertama kalinya diterapkan pada suatu lembaga. Sebelumnya telah dilakukan beberapa penelitian yang berkaitan dengan hal itu. Dalam hal ini penulis menemukan beberapa hal yang sekiranya belum sempat diteliti oleh para peneliti terdahulu. Maka dapat dikatakan penelitian ini tidak ada duplikasi penelitian. Adapun beberapa penelitian terdahulu sebagai berikut :

1. Tinjauan Yuridis Kredit Dengan Hak tanggungan Di BNI Syariah Cabang Makassar

Penelitian Skripsi ini ditulis Oleh Rosida Aprianti Saad sebagai salah satu Mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum di Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar Tahun 2014. Konsep penelitian

tersebut membahas tentang analisi hukum terhadap Jaminan Hak tanggungan di BNI Syariah Cabang Makassar.

Hasil penelitian yang dilakukan pada BNI syariah cabang Makassar adalah Prosedur pemberian kredit dengan Hak tanggungan yaitu didasarkan pada prinsip kehati-hatian, pembuatan akta pemberian Hak tanggungan, dan pendaftaran akta pemberian Hak tanggungan. Kemudian pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan dilakukan dengan cara damai dan jalur hokum.

Persamaan dengan penulisan penelitian ini adalah objek penelitian tentang Hak tanggungan sebagai salah satu jaminan dalam transaksi. Adapun perbedaannya terdapat pada studi lapangan, penulis skripsi melakukan studi di Rumah Basmalah Properti Syariah sedangkan peneliti Rosida di Lembaga Keuangan Syariah BNI Syariah Cabang Makassar.

2. Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) DI BNI Syariah Cabang Makassar

Penelitian Skripsi ini ditulis oleh Ummu Kalsum yang merupakan salah satu dari Mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum Pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar tahun 2016. Adapun konsep penelitiannya membahas Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Makassar dan untuk mengetahui status hukum jaminan kredit pemilikan rumah (KPR) dalam pengalihan kredit dibawah tangan.

Hasil penelitian yang didapatkan adalah Hasil penelitian yang dilakukan pada BNI Syariah Cabang Makassar diperoleh bahwa prosedur pembiayaan

KPR (Griya iB Hasanah) yaitu harus melengkapi persyaratan yang ditetapkan oleh BNI Syariah Cabang Makassar kemudian dianalisis. Hasil analisa ini menentukan apakah pembiayaan tersebut diterima atau ditolak, jika diterima langkah selanjutnya dilakukan pengikatan pembiayaan atau perjanjian serta pengikatan jaminan nasabah. Kemudian perihal Status hukum jaminan kredit pemilikan rumah tetap sebagai jaminan pelunasan KPR oleh debitur pertama yang menandatangani akad.

Persamaan antara penulis skripsi dengan peneliti Ummu Kulsum adalah menganalisis tentang Jaminan pada pembiayaan Properti Rumah. Dan perbedaannya terletak pada lokasi studi lapangan dan orientasi pembahasannya, penulis ingin lebih memfokuskan pada hak tanggungan.

3. Pengikatan Hak tanggungan Dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Berdasarkan program Fasilitas Likuidasi Pembiayaan Perumahan (FLPP) (Studi Pada Bank Artha Graha di Medan)

Penulisan skripsi ditulis oleh Dea Nathania sebagai salah satu mahasiswa Departemen Hukum Administrasi Program Kekhususan Agraria Pada Tahun 2018. Adapun konsep yang diteliti bertujuan bagaimana pelaksanaan proses pengikatan Hak tanggungan dalam KPR FLPP serta hambatan apa saja yang dihadapi KPR FLPP dalam pelaksanaannya.

Hasil penelitian yang didapatkan adalah bahwa pihak yang terlibat dalam KPR FLPP yaitu pemerintah, bank, masyarakat dan developer memberikan kemudahan satu sama lain, serta melakukan pelaksanaan kerja sama secara tertulis. KPR FLPP periode 2016-2018 mempunyai beberapa hambatan yakni tidak sesuainya data debitur akibat kewajiban digunakannya E-

KTP, proses pengikatan Hak tanggungan dalam E-KTP memakan waktu yang panjang serta Besaran subsidi pemerintah yang belum tentu cair.

Persamaan antara penulis skripsi dengan peneliti Dea Nathania ini terletak pada objek penelitian tentang jaminan Hak tanggungan dalam perihal properti rumah. Adapun perbedaan terletak pada lokasi studi lapangan dan alat analisis penulis yang ada menggunakan prespektif syariah.

Nama/PT/Tahun	Judul	Perbedaan	Persamaan
Rosida Aprianti Saad, Mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, Tahun Penelitian 2014	Tinjauan Yuridis Kredit Dengan Hak tanggungan Di BNI Syariah Cabang Makassar	perbedaannya terdapat pada studi lapangan, penulis skripsi melakukan studi di Rumah Basmalah Properti Syariah	Objek penelitian tentang Hak tanggungan sebagai salah satu jaminan dalam transaksi
Ummu Kalsum, Mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, Tahun Penelitian 2016	Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) DI BNI Syariah Cabang Makassar	lokasi studi lapangan dan orientasi pembahasannya, penulis ingin lebih memfokuskan pada hak tanggungan	Menganalisis tentang Jaminan pada pembiayaan Properti Rumah

Dea Nathania, Mahasiswa Departemen Hukum Administrasi Program Kekhususan Agraria, Penelitian Tahun 2018	Pengikatan Hak tanggung Dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Berdasarkan program Fasilitas Likuidasi Pembiayaan Perumahan (FLPP) (Studi Pada Bank Artha Graha di Medan)	Lokasi studi lapangan dan alat analisis penulis yang ada menggunakan prespektif syariah.	Objek penelitian tentang jaminan Hak tanggungan dalam perihal properti rumah
---	---	---	--

Penelitian yang diangkat oleh penulis memiliki beberapa orientasi yang berbeda dengan beberapa penelitian yang telah ada terkait jaminan dalam suatu pembiayaan. Letak perbedaannya adalah peneliti menganalisis dan mengkaji implementasi jaminan di perusahaan manajemen properti Rumah Basmalah. Pada umumnya penelitian tentang hukum jaminan lebih sering digunakan di lembaga keuangan syariah baik mikro dan makro, namun ternyata dalam pengembangannya lembaga non-keuangan seperti perusahaan manajemen properti Rumah Basmalah (Kontraktor) dapat melakukan hal yang sama menerapkan sistem jaminan pada proses pembiayaan pembangunan bangunan

rumah. Artinya Satu hal yang melengkapi perbedaan penelitian lainnya adalah bahwa Kontraktor Pembangunan Rumah Basmalah tidak menyertakan bank dalam pelaksanaan transaksi jual belinya, sehingga dari paparan diatas menarik dalam hal ini untuk diteliti.

B. Tinjauan Umum Hukum Jaminan

1. Pengertian Hukum Jaminan

Sehubungan dengan pengertian hukum jaminan, tidak banyak literatur yang merumuskan pengertian hukum jaminan. Menurut J. Satrio hukum jaminan itu diartikan peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap seorang debitur. Ringkasnya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang. Sementara itu, Salim HS memberikan perumusan hukum jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitanya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.²

Maka begitu banyak dari berbagai macam perumusan oleh ahli hukum yang menjelaskan tentang makna dari hukum jaminan, dapat disimpulkan bahwa hukum jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitur) dan penerima jaminan (kreditor) sebagai akibat pembebanan suatu utang tertentu (kredit) dengan suatu jaminan (benda atau orang tertentu). Dalam hukum jaminan tidak hanya mengatur tentang perlindungan hukum terhadap kreditor sebagai pihak pemberi hutang saja, melainkan juga mengatur perlindungan hukum terhadap debitur sebagai

² Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hal. 1

pihak penerima utang. Dengan kata lain hukum jaminan tidak hanya mengatur hak-hak kreditor yang berkaitan dengan jaminan pelunasan utang tertentu, namun sama-sama mengatur hak-hak kreditor dan hak-hak debitur berkaitan dengan jaminan pelunasan utang tertentu tersebut.

Perumusan hukum jaminan telah menyangkup dari beberapa unsur yang terkandung di dalamnya, yakni sebagai berikut.³

- a. Serangkaian ketentuan hukum, baik yang bersumberkan kepada ketentuan hukum yang tertulis dan ketentuan hukum yang tidak tertulis.
- b. Ketentuan hukum jainan tersebut mengatur mengenai hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitur) dan penerima jaminan (Kreditor).
- c. Adanya jaminan yang diberikan kepada kreditor oleh debitur
- d. Pemeberian jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan dimaksudkan sebagai jaminan (tanggungan) bagi pelunasan utang tertentu.

2. Sumber Pengaturan Hukum Jaminan

Sumber hukum jaminan merupakan tempat ditemukannya aturan dan ketentuan hukum serta perundang-undangan (tertulis) yang mengatur mengenai jaminan dan segala sesuatu yang berkaitan dengan jaminan. Aturan dan ketentuan hukum dan perundang-undangan jaminan yang diaksud adalah hukum positif, yaitu ketentuan hukum jaminan yang sedang berlaku saat ini.⁴

³ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Press, 2004), h.22.

⁴ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Press, 2004), h.23.

Diantara hukum positif yang berlaku dalam hukum jaminan, diantaranya :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) BAB II Tentang Kebendaan
- b. Undang-Undang No 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia
- c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

3. Jenis-Jenis Jaminan

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di Luar Negeri. jaminan dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

- a. Jaminan Materil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan yang mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului diatas suatu benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.
- b. Jaminan Imateril (perorangan), yaitu jaminan perorangan tidak mendahului atas suatu benda tertentu, tetapi hanya dijamini oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.

4. Macam-Macam Jaminan

- a. Jaminan Umum

Jaminan Umum merupakan jaminan dari pihak debitor yang terjadi *By The Operation of Law* dan Merupakan *Mendotaty Rule*, Setiap barang bergerak

ataupun tidak bergerak milik debitur menjadi tanggungan utangnya kepada kreditor.⁵

Jaminan secara umum dan penanggungan utang tidak sepenuhnya memberikan kepastian mengenai pelunasan utang, dikarenakan kreditor tidak mempunyai hak mendahului sehingga kedudukan kreditor tetap sebagai kreditor konkuren terhadap kreditor-kreditor lainnya. Hanya pada jaminan kebendaan saja kreditor mempunyai hak mendahului sehingga ia berkedudukan sebagai kreditor *privilege* yang dapat mengambil pelunasan terlebih dahulu dari barang jaminan tanpa memperhatikan kreditor-krediturnya.⁶

Serta terdapat dalam pasal 1132 KUH Perdata yaitu kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangannya, yaitu menurut besar kecil piutang masing-masing kecuali apabila diantara para kreditor itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. Tetapi tanpa diperjanjikan sebelumnya oleh para pihak, kreditor sudah mempunyai hak verhaal atas benda-benda milik debitur. Jaminan umum tertuju pada semua benda milik debitur, yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru aka nada.

b. Jaminan Khusus

Jaminan Khusus adalah jaminan yang timbul (terjadinya) karena diperjanjikan secara khusus. Penyediaan jaminan khusus itu dikehendaki oleh kreditor Karena merasa jaminan khusus kurang memberikan rasa aman.

⁵ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang* (Jakarta: Erlangga, 2013), h. 8.

⁶ <https://www.google.co.id/url?url=https://media.neliti.com/media/publication/108768-IDimplementasi-jaminan-fidusia-dalampembe.pdf> diakses tanggal 4 Juli 2018.

Jaminan khusus hanya tertuju pada suatu benda tertentu (khusus). Karena diperjanjikan secara khusus, maka kreditur pemegang jaminan khusus harus mempunyai kedudukan *preferensi* (separatis). Artinya ketika kreditur memiliki hak *preferen* ia berhak didahulukan dari kreditur lain dalam pengambilan pelunasan piutang dari benda objek jaminan. Apabila debitur pailit, kreditur *preferen* dapat bertindak terhadap objek jaminan seolah-olah tidak ada kepailitan, benda objek jaminan tidak dimasukkan ke dalam harta kepailitan (*Boedel pailit*). Jaminan khusus dapat bersifat kebendaan (*Zakenlijkrecht*), yakni yang tertuju pada benda dan dapat pula bersifat perorangan (*Persoonlijk recht*) yang tertuju pada orang tertentu.⁷

5. Asas-Asas Hukum Jaminan

Untuk menjamin pelaksanaan hukum jaminan berjalan dengan, maka perlu adanya asas-asas penting dalam hukum jaminan. Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan maupun kajian terhadap berbagai literatur tentang hukum jaminan, maka ditemukan 5 asas penting dalam hukum jaminan, sebagaimana berikut ini.⁸

- a. Asas *Publicitet*, Yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek harus didaftarkan, pendaftaran ini dimaksudkan agar pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Pendaftaran hak tanggungan di Kantor Badan Pertahanan Nasional Kabupaten/Kota, Pendaftaran fidusia

⁷ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang* (Jakarta: Erlangga, 2013), h. 9.

⁸ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Press, 2004), h. 9.

dilakukan di kantor pendaftaran fidusia pada kantor Departemen Kehakimam Dan Hak Asasi Manusia, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan didepan pejabat pendaftaran dan pencatatan baik nama, yaitu syahbandar.

- b. Asas *Specialitet*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dibebankan atas atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.
- c. Asas tidak dapat dibagi-bagi, yaitu asas dapat dibagikannya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.
- d. Asas *Inbezittstelling*, barang jaminan (gadai) harus ada pada penerima gadai
- e. Asas *Horizontal*, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah Negara naupun tanah hak milik. Bangunanya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.⁹

6. Hukum Jaminan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Ketentuan hukum jaminan dapat dijumpai dalam Buku II KUH Perdata yang mengatur mengenai hukum kebendaan. Dilihat dari sistematika KUH Perdata, pada prinsipnya hukum jaminan merupakan bagian dari hukum

⁹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Press, 2004), h. 9.

kebendaan. Dalam Buku II KUH Perdata diatur mengenai pengertian, cara membedakan benda dan hak-hak kebendaan, baik yang memberikan manfaat dan jaminan.¹⁰

Ketentuan dalam pada pasal-pasal Buku II KUH Perdata yang mengatur mengenai lembaga dan ketentuan hak jaminan dimulai dari Title Kesembilan Belas sampai dengan Title Dua Puluh Satu Pasal 1131 sampai dengan Pasal piutang yang diisitimewakan, gadai, dan hipotek. Secara rinci materi kandungan ketentuan-ketentuan hukum jaminan yang termuat dalam Buku II KUH Perdata tersebut. Sebagaimana yang telah dijelaskan di dalam Pasal 1131 KUH Perdata:

“Segala kebendaan seorang debitor, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, mejadi jaminan untuk segala perikatan pribadi debitor tersebut.”

Lalu dijelaskan didalam pasal 1132 KUH Perdata :

“Kebendaan tersebut dalam Pasal 1131 menjadi jaminan bersama bagi para kreditor dan hasil penjualan kebendaan tersebut dibagi diantara para kreditor seimbang menurut besar kecilnya piutang mereka masing-masing, kecuali ada alasan-alasan yang sah untuk mendahulukan piutang yang satu dari piutang yang lain.”

Semakna dengan itu, KUH Perdata Pasal 1820 menyebutkan, bahwa penanggungan adalah “suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.”¹¹

¹⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hal. 4

¹¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Internusa, 1991), hal. 14

C. Tinjauan Umum Hak tanggungan

1. Pengertian Hak tanggungan

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas suatu pinjaman yang diterima.¹² Dalam pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan disebutkan pengertian hak tanggungan, yang dimaksud Hak tanggungan adalah :¹³

“Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok –Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Prof Budi Harsono mengartikan hak tanggungan adalah penugasan hak atas tanah, berisi kewenangan baik kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya (Budi Harsono, 1999: 24)¹⁴

2. Subjek Hak tanggungan

Pemberi Hak tanggungan yakni orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak tanggungan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat (1) UU Hak tanggungan)/ Debitor.

¹² Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1989:899.

¹³ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004) hal. 95

¹⁴ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004) hal. 97

Pemegang Hak tanggungan yakni orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (Pasal 9 UU Hak tanggungan)/ Kreditor.

Bagi suatu orang atau badan hukum yang dapat menjadi pemberi Hak tanggungan, memiliki beberapa syarat mutlak. Syaratnya adalah harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak tanggungan yang bersangkutan pada saat pendaftaran Hak tanggungan dilakukan (Pasal 8 ayat (1) dan (2) UU Hak tanggungan).

Lalu seseorang atau badan hukum untuk menjadi pemberi Hak tanggungan harus ada pada saat pendaftaran Hak tersebut ke Kantor pertanahan. Karena lahirnya Hak tanggungan adalah pada saat didaftarkan Hak tanggungannya tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak tanggungan pada saat pembuatan buku Hak tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahannya kewenangan tersebut pada saat didaftarkan Hak tanggungannya yang bersangkutan.¹⁵

3. Objek Hak Tanggungan

UUPA mengenal hak jaminan atas tanah, yang dinamakan Hak tanggungan. Menurut UUPA Hak tanggungan itu dapat dibebankan di atas tanah Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33) dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39). Menurut Pasal 51 UUPA, Hak tanggungan akan diatur dengan undang-undang, yakni Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang

¹⁵ Guse Prayudi, *Jaminan Dalam Perjanjian Utang Piutang* (Yogyakarta: Mitra Setia, 2008) hal. 88

Hak tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, hal tersebut terwujudlah suatu hukum jaminan nasional, seperti diamanatkan di dalam Pasal 51 tersebut.¹⁶

Berdasarkan Undang-Undang Hak tanggungan, objek yang dapat dibebani Hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda berkaitan dengan tanah. Dalam pasal 4 Undang-Undang Hak tanggungan tersebut jelas bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak tanggungan adalah sebagai berikut :

“a). Hak Milik, b). Hak Guna Usaha, c). Hak Guna Bangunan, d). Hak Pakai atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, e). Hak –Hak atas Tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan merupakan pemilik pemegang atas hak atas tanah. Dalam hal ini pemberian Hak tanggungan yang bersang kutan.”¹⁷

Seperti perjanjian jaminan lainnya, Hak tanggungan lahir setelah perjanjian pokoknya lahir yakni perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian utang piutang yang dilakukan oleh Kreditor dan Debitor.¹⁸

4. Pendaftaran Hak tanggungan

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam pasal 13 sampai dengan 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan. Akta Pemberi Hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan berikut ini :¹⁹

¹⁶ Adrian Sutedi, *Hukum Hak tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 51

¹⁷ Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan

¹⁸ Guse Prayudi, *Jaminan Dalam Perjanjian Utang Piutang* (Yogyakarta: Mitra Setia, 2008) hal. 87

¹⁹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004) hal. 179

- i. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan
- ii. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirim akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan.
- iii. Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- iv. Tanggal buku tanah yang hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya
- v. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan²⁰
- vi. Kantor pertanahan menerbitkan sertifikat Hak tanggungan. sertifikat Hak memuat irah-irah dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat Hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertifikat hak tanggungan diberikan kepada pemegang hak tanggungan.

Apabila diperhatikan prosedur pendaftaran di atas, tampak bahwa moment lahirnya pembebanan hak tanggungan atas tanah adalah pada saat hari buku tanah hak tanggungan dibuatkan di Kantor Pertanahan.²¹

5. Eksekusi Atas Objek Hak tanggungan

Salah satu ciri hak tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaannya. Karena hak eksekusi objek hak tanggungan berada di tangan kreditor (pemegang hak tanggungan).

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan. Latar

²⁰ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan, Pasal 13

²¹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004) hal. 184

belakang lahirnya eksekusi ini adalah disebabkan pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melakukan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun yang bersangkutan telah diberikan somasi 3 kali berturut-turut oleh kreditur. Dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 diatur tentang tata cara eksekusi hak tanggungan. Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 cara yaitu²²

Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT menyatakan :

1. . “Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan :
 - a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
 - b. Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), objek Hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak tanggungan, penjualan obyek Hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
3. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.²³

Dari ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT dapat diketahui, bahwa terdapat 2 (dua) cara atau dasar eksekusi objek Hak tanggungan, yaitu :

- i. Berdasarkan parate eksekusi (*parate executie*) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 UUHT.

²² Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004) hal. 190

²³ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan

- ii. Berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.²⁴

Penyebutan dua cara tersebut secara berurutan memberikan dasar bagi kita untuk berpendapat, bahwa pembuat undang-undang menyadari, bahwa pelaksanaan kedua cara itu berbeda, yang satu berdasarkan title eksekutorial dan karenanya, seperti suatu keputusan pengadilan, harus mengikuti prosedur yang ditentukan dalam hukum acara perdata, sedangkan yang lain eksekusi di luar campur tangan pihak pengadilan.²⁵

Menurut hukum, apa bila debitur cidera janji, baik kreditor (pemegang Hak tanggungan) maupun kreditor bisa dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan melalui guatan perdata. Akan tetapi, kita mengetahui bahwa penyelesaian utang piutang melalui acara tersebut memakan waktu dan biaya, dengan diadakannya lembaga Hak tanggungan disediakan cara penyelesaian yang khusus, berupa kemudahan dan pasti dalam pelaksanaannya

Dalam memberikan kemudahan pelaksanaan eksekusi objek Hak tanggungan kepada kreditor pemegang Hak tanggungan diberikan hak atas kekuasaannya sendiri untuk melaksanakan eksekusi Hak tanggungan bila debitur cidera janji sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 6 UUHT. Ketentuan didalamnya memberikann hak kepada kreditor pertama untuk menjual objek Hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan

²⁴ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan

²⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hal. 490

umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut bila debitur cidera janji.²⁶

D. Tinjauan Umum Hukum Jaminan Islam

1) Pengertian Jaminan Islam

Pembahasan materi tentang jaminan dalam hukum Islam dapat telah dibahas di dalam materi tentang *Rahn* yaitu mengenai *Marhun* (Objek Jaminan). oleh sebab itu penulis sedikit menggunakan materi *rahn* yang berkaitan dengan *marhun* untuk menjelaskan jaminan dalam tinjauan hukum Islam.

Secara umum, jaminan dalam hukum Islam (*fiqh*) dibagi menjadi dua, jaminan yang berupa orang (*personal guaranty*) dan jaminan yang berupa harta benda. Jaminan yang berupa orang sering dikenal dengan istilah *dlaman* atau *kafalah*, sedangkan jaminan yang berupa harta benda dikenal dengan istilah *rahn*.

Dalam *fiqh muamalah* dikenal dengan kata pinjaman dengan jaminan yang disebut *ar-Rahn*, yaitu menyimpan suatu barang sebagai tanggungan hutang. *Ar-Rahn* (gadai) menurut bahasa berarti *al-tsubut* dan *al-habs* yaitu penetapan dan penahanan. Dan ada pula yang menjelaskan bahwa *rahn* adalah terkurung atau terjerat, di samping itu *rahn* diartikan pula secara bahasa dengan tetap, kekal dan jaminan.²⁷

Pengambilan kata gadai dengan istilah *rahn* itu terambil dari ungkapan Allah dengan kata "*farihaanu*" dalam QS. Al-Baqarah (2): 283 yang berbunyi:

²⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hal. 491

²⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Cet. I; 2002), hal. 105

..وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ مِنْ بَعْضِكُمْ بَعْضًا

فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آتِمٌ

فَأْتِمٌ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ٢٨٣

“Dan 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”

Kata *farihanu* dalam ayat tersebut diartikan sebagai maka hendaklah ada barang tanggungan. Kemudian dilanjutkan dengan *maqbudhah* yang artinya yang dipegang (oleh yang berpiutang). Dari kata itulah dapat diperoleh suatu pengertian bahwa secara tegas rahn adalah barang tanggungan yang dipegang oleh orang yang meminjamkan uang sebagai pengikat di antara keduanya. Meskipun pada dasarnya tanpa hal tersebut pun pinjam meminjam tersebut tetap sah. Namun untuk lebih menguatkannya, maka dianjurkan untuk menggunakan barang gadai.

Menurut istilah *syara' ar-rahn* terdapat beberapa pengertian di antaranya :

- a. Gadai adalah akad perjanjian pinjam meminjam dengan menyerahkan barang sebagai tanggungan utang.
- b. Gadai adalah suatu barang yang dijadikan peneguhan atau penguat kepercayaan dalam utang piutang.

- c. Akad yang obyeknya menahan harga terhadap sesuatu hak yang mungkin diperoleh bayaran dengan sempurna darinya.

Menurut pendapat Syafe'i Antonio, *Ar-Rahn* (Gadai) adalah menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya.²⁸ Menurut beberapa mazhab, *rahn* berarti perjanjian penyerahan harta yang oleh pemiliknya dijadikan jaminan hutang yang nantinya dapat dijadikan sebagai pembayar hak piutang tersebut, baik seluruhnya maupun sebagainya. Penyerahan jaminan tersebut tidak harus bersifat aktual (berwujud), namun yang terlebih penting penyerahan itu bersifat legal, misalnya berupa penyerahan sertifikat atau surat bukti kepemilikan yang sah suatu harta jaminan.

Dalam hal gadai Drs. Ghufron A. Mas'adi, mengemukakan bahwa yang dimaksud *ar-Rahn* (gadai) adalah sebuah akad utang piutang yang disertai dengan jaminan (atau agunan).²⁹ Sedangkan di dalam syariah, *ar-Rahn* itu berarti memegang sesuatu yang mempunyai nilai, bila pemberian itu dilakukan pada waktu terjadinya utang.

Rahn dalam hukum Islam dilakukan secara sukarela atas dasar tolong menolong dan tidak untuk mencari keuntungan. Sedangkan gadai dalam hukum perdata, di samping berprinsip tolong menolong juga menarik keuntungan melalui sistem bunga atau sewa modal yang ditetapkan di muka. Dalam hukum Islam tidak dikenal "bunga uang", dengan demikian dalam transaksi *rahn* (gadai *syari'ah*) pemberi gadai tidak dikenakan tambahan pembayaran atas pinjaman

²⁸ Muhal. Syafei Antonio, *Bank Syariah dan Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, Cet. I, 2003), hal. 128

²⁹ Ghufron A.M. As'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, Cet. I, 2002), hal. 175-176

yang diterimanya. Namun demikian masih dimungkinkan bagi penerima gadai untuk memperoleh imbalan berupa sewa tempat penyimpanan *Marhun* (barang jaminan/agunan).

Berdasarkan pemaparan diatas dapat ditarik benang merah bahwa dalam hukum Islam ketika seseorang menanggukhan utangnya dalam pembayaran utang dapat menjaminkan harta benda lainnya yang senilai dengan harga barang yang dipinjam dan diserahkan kepada pemilik piutang sebagai bentuk kesanggupan dalam membayar utang tersebut.

2) Rukun dan Unsur Rahn

Rahn, memiliki empat unsur, yaitu *Rahin* (orang yang memberikan barang jaminan), *Murtahin* (orang yang menerima jaminan), *al Marhun* (objek barang jaminan), dan *al Marhun bih* (utang/tanggungan).

Menurut ulama Hanafiyah rukun *rahn* adalah ijab dan qobul dari *Rahin* dan *al Murtahin*, sebagaimana pada akad yang lain. Akan tetapi, akad dalam *rahn* tidak akan sempurna sebelum adanya penyerahan barang.

Adapun menurut ulama selain Hanafiyah, rukun *rahn* adalah *shigat*, *aqid* (orang yang berakad), *Marhun*, dan *Marhun bih*.

Dari beberapa penjelasan diatas bahwa dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa rukun, diantaranya :

1. Akad ijab dan qabul, seperti seorang berkata; “Aku gadaikan mejaku ini dengan harga Rp. 10.000,- dan yang satu lagi menjawab; “aku terima gadai mejamu seharga 10.000,- atau bisa pula dilakukan selain dengan kata-kata, seperti dengan surat, isyarat atau yang lainnya.

2. *Aqid* yaitu menggadaikan (*rahn*) dan yang menerima gadai (*Murtahin*). Adapun syarat bagi yang berakad adalah ahli *tasharruf*; yaitu mampu membelanjakan harta dan dalam hal ini memahami persoalan-persoalan yang berkaitan dengan gadai.
3. Barang yang dijadikan jaminan (*Marhun*), syarat pada benda yang dijadikan ialah keadaan barang itu tidak rusak sebelum janji utang harus dibayar.
4. Ada utang disyaratkan keadaan utang telah tetap.³⁰

3) Syarat-Syarat *Rahn*

Beberapa hal yang berkaitan dengan syarat sah *ar-rahn* (*gadai*) antara lain:

a) Syarat *Mahrhun* (Objek Jaminan)

Marhun adalah barang yang dijadikan jaminan oleh *Rahin*. Para ulama fiqih sepakat mensyaratkan *Marhun* sebagaimana persyaratan barang dalam jual-beli, sehingga barang tersebut dapat dijual untuk memnuhi hak *Murtahin*.³¹

Marhun (barang gadai) harus utuh, objek jaminan yang berkaitan dengan benda lainnya, tapi Hanafiyah berpendapat tidak sah jika objek jaminan berkaitan dengan benda lain seperti objek jaminan buah yang masih di pohon, sedangkan pohonnya tidak dijadikan objek jaminan.³²

³⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Cet. I; 2002), hal. 108

³¹ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hal. 164

Ulama Hanafiyah mensyaratkan *Marhun*, antara lain : dapat diperjual belikan,bermanfaat, jelas, milik *Rahin*, bisa diserahkan, tidak bersatu dengan harta lain, dipegang (dikuasai) oleh *Rahin*, dan harta yang tetap atau dapat dipindahkan.

b) Syarat Marhun Bih (utang)

Marhun Bih adalah hak yang diberikan ketika rahn. Ulama Hanafiyah memberikan beberapa syarat, yaitu :

1. *Marhun Bih* hendaklah barang yang wajib diserahkan,

Menurut ulama selain Hanafiyah, *Marhun* bih hendaklah berupa utang yang wajib diberikan kepada orang yang menggadaikan/menangguhkan barang, baik berupa uang ataupun berbentuk benda.

2. *Marhun Bih* memungkinkan dapat dibayarkan

Jika *Marhun bih* tidak dapat dibayarkan, *rahn* menjadi tidak sah, sebab menyalahi maksud dan tujuan dari disyariatkannya rahn.

3. Hak atas *Marhun Bih* harus jelas

Dengan demikian, tidak boleh memberikann dua *Marhun* bih tanpa dijelaskan utang mana menjadi *rahn*.

Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah memberikan tiga syarat bagi *Marhun bih* :

1. Berupa utang yang teta dan dapat dimanfaatkan.
2. Utang harus lazim pada waktu akad
3. Utang harus jelas dan diketahui oleh *Rahin* dan *Murtahin*

c) Syarat Memegang *Mahr*un (Objek Jaminan)

Secara umum ulama fiqh sepakat bahwa memegang atau menerima barang adalah syarat dalam rahn, yang didasarkan pada firman Allah Subhana Wata'ala :

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَتَىٰ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ٢٨٣

Artinya :

283. “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” (QS. Al Baqarah : 283).

Namun demikian diantara ulama terjadi perbedaan pendapat, apakah memegang barang (*rahn*) termasuk syarat lazim atau syarat kesempurnaan.

Jumhur Ulama selain Malikiyah berpendapat bahwa memegang (*alqabdhu*) bukan syarat sah rahn, tetapi syarat lazim. Dengan demikian jika barang belum dipegang oleh *Murtahin* akad bisa dikembangkan lagi. Sebaliknya, jika *Rahin* sudah menyerahkan barang, maka akan menjadi lazim, dan *Rahin* tidak boleh membatalkannya secara sepihak.³³

³³ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, t.th), hal. 166

1. Cara memegang *Marhun* (Objek Jaminan), adalah dengan penyerahan marhu secara nyata atau dengan wasilah yang intinya memberikan keamanan kepada yang memberikan utang (*Murtahin*). Diantara syarat-syarat memegang adalah :³⁴

- a. Atas seizin *Rahin*
- b. *Rahin* dan *Murtahin* harus ahli dalam akad
- c. *Murtahin* harus tetap memegang *Rahin*

2. Orang yang berkuasa atas *Marhun*, adalah *Murtahin* atau wakilnya. Dipandang tidak sah jika orang yang memegang *Marhun* adalah *Rahin* sebab salah satu tujuan memegang objek jaminan adalah untuk kemanan bagi *Murtahin*. *Marhun* boleh dititipkan kepada seseorang yang disepakati oleh *Rahin* dan *Murtahin*. Orang tersebut disebut *Adl*.

d) Beberapa Hal yang Berkaitan dengan Syarat Rahn

Beberapa hal yang berkaitan dengan syarat rahn, antara lain berikut ini³⁵

1. *Marhun* harus Utuh

Para ulama berbeda pendapat dalam menentukan Objek jaminan yang tidak utuh, seperti setengah, sepertiga, dan lain-lain. Ulama Hanifiyah berpendapat bahwa objek jaminan harus utuh, tidak boleh bercerai berai. Diantara alasannya adalah *rahn* harus tetap berada di tangan orang yang telah memberikan utang dan hal itu hanya terpenuhi dengan keutuhan barang.

³⁴ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, t.th), hal. 166

³⁵ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, t.th), hal. 169

Jumhur ulama membolehkan objek jaminan dengan barang yang tidak utuh atau sebagaiannya asalakan sah diperjualbelikan.

2. *Objek Jaminan yang berkaitan dengan benda lainnya*

Ulama Hanafyah berpendapat bahwa tidak sah jika objek jaminan berkaitan dengan benda lain, seperti menjaminkan buah yang masih di pohon sedangkan pohonnya tidak dijadikan objek jaminan.

Jumhur Ulama membolehkan selagi dapat diserahkan, sedangkan barang yang ada di rumah tidak termasuk objek jamnan, kecuali ada pernyataan yang jelas.

3. *Menggadaikan barang pinjaman;*

pada dasarnya barang yang digadaikan haruslah milik *Rahin* akan tetapi jika dalam kondisi tertentu *Rahin* bisa menggadaikan barang yang bukan miliknya asal seizin pemiliknya atau *Rahin* tersebut dikuasakan untuk melaksanakan akad gadai (*rahn*).³⁶

4) **Menjual rahn**

- i. Kekuasaan menjual rahn
 - a. Penjualan waktu pilihan (berlangsungnya rahn), ulama sepakat bahwa yang berhak menjual objek jaminan adalah *Rahin*, tetapi harus seiiin *Murtahin*.

³⁶ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hal. 169

- b. Penjual secara paksa, hakim diharuskan memaksa *Rahin* untuk menjual objek jaminan jika ia tidak mampu membayar utang sampai batas waktu yang telah ditentukan.³⁷
- c. Menjual barang yang cepat rusak, apabila objek jaminan akan rusak jika tidak segera dijual dan tidak dapat bertahan lama, *Murtahin* dibolehkan menjualnya atas seizing hakim.
- d. Hak menentukan harga, jumhur ulama sepakat bahwa *Murtahin* lebih berhak menentukan harga jual *Marhun* sehingga dapat menutupi utang *Murtahin*
- e. *Murtahin* mensyaratkan untuk memiliki *Marhun*, ulama sepakat bahwa *Murtahin* tidak boleh mensyaratkan bahwa jika *Rahin* tidak mampu membayar, barang gadaianya menjadi miliknya. Syarat seperti itu dikategorikan syaratfasid.

5) Penyerahan *Marhun* (Objek Jaminan)

Jumhur ulama sepakat bahwa *Marhun* dikembalikan kepada *Rahin* jika ia telah melunasi utangnya, yakni *Rahin* membayar terlebih dahulu utangnya kemudian menyerahkan barang.³⁸

³⁷ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hal. 175

³⁸ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hal. 176



BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan, dan menganalisis sampai menyusun laporan.³⁹ Pada laporan penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif karena dalam *penguraiannya* penulis menggunakan atau menyampaikan ide dan pemikirannya menggunakan kata-kata dan tidak menggunakan angka, di antara beberapa komponen dalam penelitian kualitatif meliputi:

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam laporan penelitian ini adalah penelitian hukum empiris (*Field Research*)⁴⁰ atau studi lapangan yang

³⁹ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2003), h. 11.

⁴⁰ Kriyantono, Rachmat. *Teknik Praktis Riset*. (Jakarta: Kencana 2006), h. 33

menggambarkan data dan informasi di lapangan berdasarkan fakta yang diperoleh secara mendalam, karena yang menjadi objek dalam penelitian ini adalah analisi praktek jaminan hak tanggungan pada transaksi jual beli bangunan rumah oleh perusahaan properti syariah Rumah Basmalah Kota Malang prespektif hukum perdata dan fiqh muamalah. Jika ditinjau dari sifat dan tujuannya maka penelitian ini tergolong jenis penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah jenis penelitian yang tujuannya untuk menggambarkan secara cermat mengenai karakteristik, fakta-fakta, dan menentukan frekuensi atas sesuatu yang terjadi.⁴¹

Tujuan dari adanya penelitian ini adalah untuk mengetahui kemudian mendeskripsikan dan menganalisis praktek jaminan hak tanggungan pada transaksi jual beli bangunan rumah oleh perusahaan properti syariah Rumah Basmalah dengan menyertakan Jaminan, sehingga mengetahui sejauh mana kondisi ke syariaatan proses tersebut jika di tinjau dalam hukum perdata dan hukum islam secara umum.

B. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan di dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Sosiologis. Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengonsepsikan hukum sebagai institusi social yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.⁴² Pendekatan yuridis Sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh

⁴¹ Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta:Rahmatika Creative Design, 2004), h.4

⁴² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Penerbit Univesitas Indonesia Press), 1986, h 51.

pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya yaitu mengetahui implementasi jaminan dalam jual beli kredit di Developer Syariah Rumah Basmalah.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian di Kantor Management Properti Rumah Basmalah Kota Malang. Maharaja Residence Ruko A5 Tunggul Wulung – Lowokwaru Malang.

D. Jenis dan Sumber Data

Sumber data dalam suatu penelitian adalah subjek dari mana data diperoleh. Sumber data merupakan salah satu yang paling vital dalam penelitian. Kesalahan-kesalahan dalam menggunakan atau memahami sumber data, maka data yang diperoleh juga akan meleset dari yang diharapkan. Maka sumber data diklasifikasikan menjadi:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya atau sumber data pertama di mana sebuah data dihasilkan. Dalam hal ini data diperoleh dari hasil wawancara kepada Pak Noe sebagai ketua kantor cabang dan Pak Zain sebagai staf legal perusahaan properti Rumah Basmalah Kota Malang, profile yang berkaitan dokumen-dokumen di kantor serta sumber hukum aturan tentang hukum jaminan, Undang – Undang Hak Tanggungan dan hukum jaminan dalam fiqih muamalah, serta hukum lainnnya yang dapat mendukung keabsahan penelitian. Kemudian kita uraikan data tersebut dan analisis dengan cara menggabungkan dan menguraikan masalah yang di kaji.

Laporan penelitian ini meliputi sumber data yang diperoleh dari sumber data internal. Sumber data internal adalah sumber data yang diperoleh dari dalam suatu organisasi atau suatu kelompok yang diteliti.⁴³ Data ini diperoleh dari hasil wawancara kepada pihak yang menangani langsung proses berlangsungnya suatu transaksi itu di laksanakan. Sehingga penulis mendapatkan objek yang digunakan sebagai sumber penelitian yaitu wawancara kepada kepala Kantor cabang atau staf legal Perusahaan Properti Rumah Basmalah Kota Malang sebagai pelaku usaha. Data ini dijadikan data pertama yang di ambi oleh peneliti.

b. Data Sekunder

Merupakan sumber data yang membantu memberikan keterangan atau data pelengkap sebagai bahan pembanding. Yakni dari data dokumen dan bahan pustaka (seperti beberapa literatur buku), serta dari artikel, jurnal maupun website yang berhubungan dengan objek penelitian. Sumber data sekunder dari literatur buku dan penelitian-penelitian mutakhir.

c. Data Tersier

Selain dari dua data tersebut di atas, peneliti juga membutuhkan data tersier yang terkait dengan objek penelitian, seperti kamus hukum dan kamus besar bahasa Indonesia dan lain sebagainya

E. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan Data dalam penelitian ini adalah:

⁴³ Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, h. 56

1. Dokumentasi, yaitu cara memperoleh data dengan menelusuri dan mempelajari data primer dari dokumen-dokumen. Studi dokumen untuk menggali data tinjauan hukum Islam terkait bisnis syariah dan hukum bisnis yaitu literatur-literatur buku hukum muamalat serta literatur keilmuan lain yang relevan dengan penelitian. Di samping itu dilakukan penelusuran dan pengkajian terhadap berbagai tulisan yang berkaitan dengan pembahasan ini, dalam aspek hukum untuk mempertajam analisis terhadap objek penelitian.
2. Wawancara untuk mendapatkan data lapangan atau fakta yang terjadi. Wawancara merupakan salah satu metode penggalan dan pengumpulan data yakni melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (penulis) dengan sumber data (responden).⁴⁴ Penulis melakukan wawancara secara langsung dengan responden yaitu Pak Noe sebagai ketua kantor cabang dan Pak Zain sebagai staf legal perusahaan properti Rumah Basmalah Kota Malang yang bertugas sebagai pemberi keputusan suatu pembangunan apakah itu bisa dilaksanakan ataupun tidak. Hal ini dilakukan karena adanya anggapan bahwasanya hanya respondenlah yang paling mengetahui tentang diri mereka sendiri serta masyarakat disekitarnya dengan segala kegiatan keseharian yang dilakukannya. Metode ini digunakan sebagai bahan pembuktian analisis data sehingga bisa memberikan suatu kebijakan atau ketentuan baru dalam suatu transaksi dengan menyertakan jaminan.

⁴⁴ Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, h.72

F. Metode Analisis Data

Data dan informasi yang sudah terkumpul selanjutnya penulis melakukan pemeriksaan data (*editing*), tahap selanjutnya adalah sesuai dengan metode yang digunakan dalam penelitian ini, maka teknik analisis data yang digunakan peneliti adalah analisis deskriptif kualitatif atau non statistik atau analisis isi (*content analysis*).⁴⁵ Adapun proses analisis data yang peneliti gunakan adalah Pemeriksaan Data (*Editing*), klasifikasi (*classifying*), verifikasi (*verifying*), analisis (*analyzing*), dan tahap terakhir adalah kesimpulan (*concluding*).

a. Pemeriksaan Data (*Editing*)

Menerangkan, memilah hal-hal pokok dan memfokuskan hal-hal penting yang sesuai dengan rumusan masalah. Data yang akan dieproleh merupakan hasil wawancara. Dalam teknik *editing* ini, peneliti akan mengecek kelengkapan serta keakuratan data yang diperoleh dari responden utama.

b. Klasifikasi (*Classifying*)

Klasifikasi (*classifying*), yaitu setelah ada data dari berbagai sumber, kemudian diklasifikasikan dan dilakukan pengecekan ulang agar data yang diperoleh terbukti valid. Klasifikasi ini bertujuan untuk memilah data yang diperoleh dari informan dan disesuaikan dengan kebutuhan penelitian.

⁴⁵Comy R. Setiawan, *Metode Penelitian Kualitatif - Jenis, Karakter, dan Keunggulannya*, (Jakarta: Grasindo, 2010), h. 9.

c. Verifikasi (*Verifying*)

Verifikasi data adalah langkah dan kegiatan yang dilakukan peneliti untuk memperoleh data dan informasi dari lapangan. Dalam hal ini, peneliti melakukan pengecekan kembali data yang sudah terkumpul terhadap kenyataan yang ada di lapangan guna memperoleh keabsahan data.

d. Analisis (*Analysing*)

Analisa data adalah suatu proses untuk mengatur aturan data, mengorganisasikan ke dalam suatu pola kategori dan suatu uraian dasar. Sugiyono berpendapat bahwa analisa data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi.

e. Kesimpulan (*Concluding*)

Concluding adalah penarikan kesimpulan dari permasalahan-permasalahan yang ada, dan ini merupakan proses penelitian tahap akhir serta jawaban atas paparan data sebelumnya. Pada kesimpulan ini, peneliti mengerucutkan persoalan diatas dengan menguraikan data dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan pembaca untuk memahami dan menginterpretasi data.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembahasan dan pemahaman dalam penulisan penelitian ini. Penulis perlu mengemukakan tentang sistematika penulisan, maka penulis menyusunnya dengan sistem perbab dan dalam bab terdiri dari beberapa sub bab.

Bab pertama ini dijelaskan mengenai latar belakang masalah yang memaparkan tentang penjelasan model transaksi jual-beli dengan jaminan di Perusahaan Management properti Rumah Basmalah. Selain memaparkan tentang latar belakang dijelaskan terkait rumusan masalah yang di terdapat pada judul penelitian, adanya tujuan masalah juga untuk mengetahui maksud dari rumusan masalah yang ada, serta manfaat penelitian dan batasan-batasan penelitian.

Bab kedua merupakan tinjauan pustaka, pada bab ini disampaikan tentang beberapa materi yang terkait dengan penelitian untuk menjelaskan rumusan masalah. Pada bab ini juga terdiri dari penelitian terdahulu dan kerangka teori.

Bab ketiga adalah metode penelitian. Pada bab ini semua teknik dan cara untuk mengolah hasil penelitian dengan sempurna sehingga menjadi sebuah penelitian yang sudah siap. Bab ini terdiri dari pendekatan penelitian, jenis penelitian, bentuk, jenis dan sumber data, teknik penggalan data, teknik analisis data, teknik uji kesahihan data serta sistematika penulisan.

Bab keempat merupakan hasil penelitian dan pembahasan. Pada bab ini penulis menuliskan hasil analisis judul proposalnya dari berbagai metode serta data yang telah didapatkan di lokasi penelitian serta kemudian dipaparkan dengan jelas untuk mempermudah memahami maksud analisis proposal tersebut.

Bab kelima merupakan penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Pada bab ini dari semua poin pembahasan diatas diringkas dan disatukan agar untuk mempermudah pembaca dapat memahami pembahsan penelitian ini.

Daftar rujukan. Pada bagian ini penulis memaparkan dan mengumpulkan sumber-sumber literatur dan undang-undang yang digunakan sebagai proses penelitian

Lembar lampiran. Pada lembar lampiran berisi tentang lampiran-lampiran dokumen penting pada setiap bab I pendahuluan sampai bab V penutup. Yang mana pada lampiran-lampiran tersebut berisikan foto, peta lokasi, struktur organisasi, dan lain-lain yang biar digunakan sebagai bahan untuk di dokumentasikan.





BAB IV

PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN

A. Paparan Data

1. Gambaran Umum Rumah Basmalah

Rumah Basmalah adalah developer property syariah yang mempunyai komitmen untuk menjadi alternative dalam kepemilikan rumah, untuk memudahkan dan sesuai dengan prinsip syariah.

Rumah Basmalah merupakan anak perusahaan dari PT Emirat Land Nusantara. PT Emirat Land Nusantara sendiri tidak hanya mengelolah usaha Rumah Basmalah, namun juga memiliki beberapa bidang proyek yang secara khusus menanganinya. Seperti Basmalah Land yaitu proyek perumahan di daerah Madura Belega, Selain itu ada Basmalah Soft House yang bergerak dalam bidang penjualan ruko di wilayah Surabaya, lalu proyek Bumi Basmalah

yang terdapat di wilayah Mojokerto, Gresik dan Kediri memiliki fokus di usaha Tanah Kavling. Kemudian yang terakhir adalah Rumah Basmalah sendiri yang memiliki fokus bidang usaha pembangunan dan renovasi rumah. Sebagaimana yang telah diungkapkan oleh narasumber :

“Kalau yang Rumah Basmalah ini kan anak Perusahaannya mas, memang kita buat program anak perusahaan seperti itu biar fokus mas. Basmalah Soft House hanya fokus untuk pembangunan dan jual beli ruko, Basmalah Land hanya fokus area perumahannya, sedangkan Rumah Basmalah kita tekankan dan fokuskan hanya untuk pembangunan saja.”⁴⁶

Adapun produk yang ditawarkan oleh Developer Property Syariah Rumah Basmalah adalah pembangunan dan renovasi rumah. Artinya Rumah Basmalah tidak perlu menyediakan suatu tanah dan bangunan akan tetapi hanya sebatas penjualan bangunan rumah saja secara kredit. Sehingga ketika pembeli hanya memiliki sepetak tanah dengan kepemilikan yang sah, kemudian ingin mendirikan bangunan rumah atau jika telah memiliki tanah dan bangunan, kemudian ingin merenovasinya bisa menggunakan jasa Rumah Basmalah untuk mewujudkan impiannya. Sebagaimana yang telah disampaikan oleh narasumber:

“Rumah Basmalah kita tekankan dan fokus dalam pembangunan rumah saja, jadi mereka sudah punya tanah, nanti kita yang bangun.”⁴⁷

2. Prosedur & Sistem Jual Beli di Rumah Basmallah

Proses transaksi yang mudah dan cepat, jelas dan efisien adalah salah satu upaya baik dalam melakukan pelayanan terhadap pembeli. Sebelum melakukan kontrak dan transaksi perjanjian jual beli, pembeli harus melalui beberapa prosedur administrasi dan melengkapi persyaratan yang telah

⁴⁶ Pak Noe, *Wawancara*, (Malang, Selasa 4 Juli 2018)

⁴⁷ Pak Noe, *Wawancara*, (Malang, Selasa 4 Juli 2018)

ditetapkan. Persyaratan tersebut meliputi Kartu Tanda Penduduk, Foto Cocopy Kartu Keluarga, Foto calon pembeli, Foto Copy Buku Nikah, Foto Copy Buku Tabungan, Foto Copy Sertifikat Tanah, Serta membayar uang komitmen untuk lanjut ketahap prosedur selanjutnya sebesar Rp. 500.000,00 (Lima Ratus Ribu Rupiah), hal ini sebagaimana telah disampaikan oleh narasumber :

“Awalnya untuk prosedur kan mereka Mendaftar dulu di Kantor, ada proses administrasi kaya KTP, Buku Nikah, Foto Copy KK, Foto, kemudian Biaya Pendaftaran (Biaya Komitmen) sebesar Rp 500.000,00, Fotocopy serta sertifikat tanah dan fotocopy buku tabungan.”⁴⁸

Terdapat beberapa upaya selektif dalam sistem jual beli bangunan rumah untuk menilai calon pembeli. Hal ini dilakukan agar mendapatkan keamanan dan keyakinan yang baik ketika menilai seorang calon pembeli sebelum memutuskan sebagai pendaftar tetap. Lalu upaya ini merupakan salah satu sikap kehati-hatian oleh Rumah Basmalah untuk menghindari pembeli yang mudah untuk melakukan cidera janji. Sebagaimana yang disampaikan oleh narasumber :

“Kami sangat selektif terkait masalah user itu yang pertama, yang kedua memang yang penting ada jaminan dan semuanya terikat di notaris, kan seperti itu.”⁴⁹

Untuk menyeleksi seorang calon *User* ada beberapa hal yang dilakukan oleh Rumah Basmalah. upaya tersebut adalah menggunakan BI Checking dan Melihat Buku tabungan. Hal ini sebagaimana yang disampaikan oleh narasumber :

⁴⁸ Pak Noe, *Wawancara*, (Malang, Selasa 4 Juli 2018)

⁴⁹ Pak Zayyin, *Wawancara* (Batu, Ahad 16 September 2018)

“Kita menggunakan BI Checking untuk lebih aman dalam pelaksanaannya, karena kadang kalah niat baik orang itu tidak selalu dianggap baik sama orang artinya kadangkala kita ingin membantu ternyata orang yang kita bantu malah menikam, artinya banyak orang yang memanfaatkan nama syariah dengan menjadikannya korban, mereka bermasalah di bank utang-lari terus akhirnya dia ingin masuk lagi ke Bank, serta dia sudah memiliki citra buruk di bank, akhirnya mereka larinya ke bank syariah. Dan kemudia ketika transaksi, mereka berbuat salah lagi berbuat jahat lagi, kita mengantisipasi itu makanya kita menggunakan BI Checking.”⁵⁰

Selanjutnya setelah melakukan beberapa prosedur menilai calon pembeli dari BI Checking. Terdapat tim survey yang akan terjun ke lapangan, untuk mengobservasi lokasi tanah yang akan di bangun rumah serta akses perjalannya seperti apa. Selain itu tim survey memastikan ke sekeliling tanah atau rumah yang akan dibangun apakah sedang bermasalah atau tidak. ketika proses observasi lokasi sudah dilakukan maka akan dilakukan verifikasi dari data yang didapatkan untuk menentukan apakah bisa lanjut atau tidak sebagai pendaftar. Kemudian akan ada pemberitahuan setelah satu pekan. Sebagaimana yang telah disampaikan oleh narasumber :

“ Ada namanya dari tim surveoner dari kita di lapangan kita datang ke lokasi. yang dari tabungan dengan BI Checking kita cek dulu dan jika tidak ada masalah, kemudian tim lapangan datang ke lokasi untuk survey, survey ke sekeliling mas. Kita tidak butuh sama lokasi tanah sebenarnya, yang kita butuhkan pertama itu cuman aksesnya bagaimana, oh ternyata bisa lokasinya bisa dilalui pakek truk atau tidak, terus yang kedua lingkungan sekitar karena kita pengen tahun tanah itu tanahnya siapa, bermasalah engga , karena kita khawatir ketika kita bangun dan ternyata tanah itu bermasalah lalu orangnya berhenti angsur kemudia kita bingung minta tanggung jawab ke siapa. Malah sebetulnya di MOU ada kan kesepakatan untuk mengatur perihal tersebut, cumankan kita tetap secara penanggung jawabannya ya mungkin hanya bisa dipermasalahkan secara hukum personal ke orangnya, tapi kalau untuk Bukti dan segala macemnya engga ada mas kita. Makanya kita butuh itu. Nanti setelah kita survey dan sudah masuk di kita data-datanya semuanya, biasanya dari awal pendaftaran sampai keputusan diterima atau tidaknya itu selama satu pekan.

⁵⁰ Pak Noe, *Wawancara*, (Malang, Selasa 4 Juli 2018)

Setelah kita verifikasi lebih lanjut data-datanya, oke tidaknya nanti kita beritahukan. Setelah proses ACC itu selesai kita akan lanjut ke MOU.”⁵¹

Selain itu, Rumah Basmalah telah menawarkan kredit bangunan rumah syariah untuk memudahkan dalam membangun rumah. Adapun modal yang dibutuhkan oleh konsumen hanya dengan Rp. 2.500.000,00 telah dapat membangun rumah tanpa uang muka dan angsuran selama 60 bulan.⁵²

Setelah seluruh prosedur dan persyaratan telah terpenuhi, langkah selanjutnya adalah membuat perjanjian jual beli antara Rumah Basmalah (kreditur) dengan *User* (debitur). Perjanjian tersebut berisikan tentang hak dan kewajiban serta suatu kesepakatan bersama selama pelaksanaan pembangunan berlangsung. Perlu diketahui pada isi perjanjian dalam sistem yang diterapkan oleh Rumah Basmalah, pembeli yang telah mendaftar dan melakukan perjanjian belum bisa dilangsungkan untuk pelaksanaan pembangunan. Proses pembangunan akan dilangsungkan setelah 13 bulan angsuran setiap bulannya. Artinya pembeli setelah penandatanganan perjanjian jual beli bisa melangsungkan angsuran perdana. Hal ini sebagaimana yang disampaikan oleh narasumber :

“Nantinya setelah waktu penandatanganan perjanjian kan mereka sudah mulai mengansur, karena konsepnya Rumah Basmalah ini bukan mereka daftar langsung kita bangun, namun kita ada proses namanya diatur dalam sistem. Sebelumnya mas kita itu bangun di Malang ini sama seperti di Surabaya 3 unit / 2 bulan itu tergantung urutan pendaftaran yang daftar lebih awal otomatis lebih awal, jadi yang daftar 3 orang pertama, kalau 3 orang kemudian 2 bulan lagi, kita buat seperti itu di Malang. Cuman karena mengingat kita ini biar mudah berbeda dengan di Surabaya Khusus di Malang kita konsep ketika nanti

⁵¹ Pak Noe, *Wawancara*, (Malang, Selasa 4 Juli 2018)

⁵² Brosur Penjualan Rumah Basmalah, www.rumahbasmalah.com, diakses pada Jum'at 20 Juli 2018 Pukul 20.30 WIB

di bulan ke 13 mereka angsur langsung kita bangun, jadi memang mengambil resiko terlalu lama..”⁵³

Pada Prakteknya saat di lapangan, terdapat beberapa dari pembeli yang ingin pembangunan rumahnya dipercepat dari jadwal yang telah di tentukan. Maka ketika terdapat pembeli yang demikian, Rumah Basmalah telah memberikan fasilitas terendiri dengan menawarkan pembayaran uang muka di awal. Hal ini dilakukan dalam rangka membantu si pembeli untuk memenuhi hajatnya lebih cepat. hal ini di lakukan sebagai penambahan dana bagi Rumah Basmalah untuk dapat melakukan proyek pada setiap bulannya, karena pada setiap bulan mereka memiliki patokan dana yang terbatas untuk pembangunan unit rumah secara normal. Jadi pembeli diajak untuk membantu bersama-sama dalam segi penambahan modal untuk pembangunan. Penjelasan ini sebagaimana yang disampaikan oleh narasumber :

“Terus jika semisal ada orang yang ingin dibangun lebih cepat dari waktu yang ditentukan kita ada menyediakan fasilitas dengan DP, kan sebetulnya kita tanpa ada DP mas, kenapa kita ada DP ? sebetulnya itu adalah membantu karena kita fasilitasi dengan konsep awal 3 unit 2 bulan, artinya kita kan punya dana terbatas untuk setiap bulan yang dapat dari unit, customor dan dari investor.”⁵⁴

Adapun besar DP yang dapat dikeluarkan pembeli yang ingin pembangunan rumah yang dipercepat, ia harus membayar 30% dari total harga jual pembangunan sebesar Rp. 150.000.000,00. Sebagaimana yang telah disampaikan oleh narasumber :

“Terus gimana ada orang yang ingin mengajukan pembangunan sedangkan dia harus menganteri sebenarnya. Ya kita minta bantuannya lah atau kerelaanya untuk membantu dana kita dengan adanya DP itu tadi, Sebesar 30%

⁵³ Pak Noe, *Wawancara*, (Malang, Selasa 4 Juli 2018)

⁵⁴ Pak Noe, *Wawancara*, (Malang, Selasa 4 Juli 2018)

dari harga (Rp 150.000.000) dan harus cash terbayarkan sebelum satu bula pembangunan.”⁵⁵

3. Kedudukan Jaminan di Rumah Basmalah

Bahwasannya jual beli barang secara kredit tentu memerlukan suatu jaminan yang memiliki nilai minimal setara dengan harga jual sebagai penanggungan atas kesanggupan untuk membayar utang. Agar mengikat dalam melaksanakan hak dan kewajibannya diantara kedua belah pihak.

Begitu pula dengan Rumah Basmalah juga menerapkan Jaminan dalam proses usahanya. Jaminan harus ada dalam rangka untuk kehati-hatian dan mengantisipasi jika sewaktu-waktu pembeli tidak sanggup untuk membayar atau pada perjalanan masa kontrak dia melakukan wanprestasi. Adapun kereteria bentuk jaminan yang dapat digunakan di Rumah Basmalah meliputi Surat Hak Milik Tanah, BPKB Mobil atau Surat Berharga lainnya yang setara nilainya dengan piutang dimilikinya. Sebagaimana yang telah disampaikan oleh narasumber :

“Kalau Jaminan kita ada karena untuk mengantisipasi. Nah itu kita pakai sertifikat tanah yang mau di bangun atau misalkan sertifikat itu masih belum SHM. Kalau memang tanah yang mau dibangun belum bisa, monggo bisa menggunakan surat berharga lainnya yang setara dengan jumlah biaya pembangunan kita. Misalnya jika dia punya harta lain kaya mobil bisa menggunakan BPKB.”⁵⁶

Hak dan Kewajiban antara Rumah Basmalah dengan *user* haruslah jelas kedudukan hukumnya. Oleh karena itu tedapat perjanjian yang harus dibuat. Selain itu agar perjanjian perjanjian dan Jaminan kedudukanya jelas, Rumah

⁵⁵ Pak Noe, *Wawancara*, (Malang, Selasa 4 Juli 2018)

⁵⁶ Pak Noe, *Wawancara*, (Malang, Selasa 4 Juli 2018)

Basmalah mendaftarkannya ke Notaris dan menyewa brankas di Bank agar lebih aman dalam mengamankan surat-surat berharga milik pembeli.

Sebagaimana yang disampaikan oleh narasumber :

“Nah untuk jaminan sendiri didaftarkan di notaris dan kita sewakan brankas di bank agar aman, karena kita khawatir mas, menyimpan surat berharga miliknya orang lain. Seaman-amannya kantor kan tetap bahaya. dan itu baru diberikan sebelum 1 bulan pembangunan Karena pertimbangannya adalah biaya sewa brankas yang ditanggung kita. Cuman customer yang kita minta biaya itu ini proses dengan notaris. Sebesar 1 juta. Saat ACC dilampirkan surat perjanjian dan form persetujuan yang salah satu isi persetujuannya bersedia untuk membayar notaris. Kalau mereka setuju dengan itu monggo tandatangi nanti lanjutkan perjanjian.”⁵⁷

Perihal perlakuan terkait barang jaminan telah dibahas di dalam perjanjian yang disepakati bersama dan didaftarkan di hadapan notaris. Tanpa mendaftarkan secara khusus perjanjian jaminan (Hak tanggungan). Karena bagi Rumah Basmalah dalam pembahasan dijaminan itu adalah dititipkan, maka jika istilah jaminan itu hak tanggungan haruslah didaftarkan. Sebagaimana yang telah disampaikan oleh narasumber :

“Basicly pejanjianya adalah perjanjian di notaris, perjanjian didaftarkan dinotaris, untuk perjanjian jaminan tidak didaftarkan makanya, makanya kan bahasa kami itu bukan dijaminan tapi dititipkan di kami. Karena kalau memang bahasanya dijaminan kan harus di hak tanggungan. Dan di MOU juga bahasanya dititipkan bukan dijaminan”⁵⁸

Selanjutnya, Rumah Basmalah telah membahas perihal jaminan di dalam perjanjian yang telah dibuat. Untuk mengatur hak dan kewajiban antara Rumah Basmalah dengan *user* salah satunya juga mengenai jaminan. Sehingga

⁵⁷ Pak Noe, *Wawancara* (Malang, Selasa 4 Juli 2018)

⁵⁸ Pak Zayyin, *Wawancara* (Batu, Ahad 16 September 2018)

Rumah Basmalah akan selalu mengacu pada ketentuan yang telah disepakati.

Sebagaimana yang telah disampaikan oleh nara sumber :

“Jadi sebagai jaminan sendiri memang itu tidak kami khusus kan sebagai emang harus. cuman memang klausul-klasu yang ada di MOU itu nanti yang akan kami jadikan acuan dari kami terhadap user kalau bisa disebut *user*.”⁵⁹

Hak tanggungan belum didaftarkan secara khusus oleh Rumah Basmalah sehingga mendapatkan kekuatan hukum tetap untuk dapat dieksekusi ketika sewaktu-waktu terdapat wanprestasi. Adapun beberapa pertimbangannya adalah biaya yang akan dikeluarkan ketika mendaftarkan hak tanggungan dengan nilai utang-piutang yang tidak sebanding. Oleh sebab itu salah satu solusi yang dilakukannya adalah memperkuat komunikasi hubungan antara Rumah Basmalah bersama *user*. Sebagaimana yang disampaikan oleh nara sumber :

“Menurut kami secara itung-itungan baik itu energy, baik itu anggaran juga itu sangat mahal dan itu sangat memberatkan pihak-pihak user (debiut), dan makanya kami pasti berjalan di tengah-tengah. Secara hukum positif memang kita belum maksimal dalam *security* jaminan ketika nominalnya besar. Tapi semisal nominalnya masih sekitar dibawah ya mungkin kita perkuat dikomunikasi.”⁶⁰

Upaya untuk selalu berkembang terus dilakukan oleh Rumah Basmalah salah satunya dengan menggunakan hak tanggungan sebagai bentuk pengikat jaminan yang kuat secara hukum positif. Sebagaimana yang telah disampaikan oleh narasumber :

“Masih belum menggunakan Hak tanggungan kalau semisal kedepannya kita sudah settle dan kita sudah bisa meningkatkan type kita, kita

⁵⁹ Pak Zayyin, *Wawancara* (Batu, Ahad 16 September 2018)

⁶⁰ Pak Zayyin, *Wawancara* (Batu, Ahad 16 September 2018)

kan masih bermain di type 38, type rumah. Kalau typenya 100 gitu ya otomatis kita berfikir ulang tidak hak tanggungan. Karena soalnya harus SMH. Karena sasaran kita bukan menengah kebawah lagi cuman menengah ke atas target pasarnya.”⁶¹

4. Objek Jaminan di Rumah Basmalah

Rumah Basmalah telah menetapkan beberapa kriteria dalam menentukan barang jaminan yang bisa menjadi penanggungan piutang atas jual beli bangunan rumah. Jaminan yang diutamakan adalah Surat Hak Milik tanah (SHM), jika pembeli belum memiliki SHM bisa menggunakan surat berharga lainnya yang setara dengan jumlah biaya pembangunan yang ditangguhkan. Melihat dari aspek hukum jaminan, bahwa macam jaminan yang dapat di daftarkan ada dua jenis, yaitu hak tanggungan dan jaminan fidusia. Keduanya harus di daftarkan kepada pejabat yang berwenang agar memiliki kekuatan hukum ketika sewaktu-waktu pembeli wanprestasi, oleh sebab itu Rumah Basmalah untuk hak tanggungan masih bukan prioritas lantaran bisa menerima bentuk jaminana lainnya selain SHM yang dapat dapat dieksekusi. Sebagaimana yang disampaikan oleh narasumber :

“Mengenai Hak tanggungan Sendiri karena syaratnya SHM (Surat Hak Milik), dan kami itukan menerima yang diluar SHM, contoh diluar SMH itu petok D yang kami terima sebagai jaminan, setelah itu surat jual beli. Intinya di luar SHM masih bisa kami terima sebagai jaminan, seperti itu. Karena memang kami kembali ke akad sebagai seorang muslim dan antara muslim itu. Tapi landasan kami tetap pak, kami tidak akan bisa akad ketika itu tidak di hadapan notaris.”⁶²

Rumah Basmalah pada saat ini belum menggunakan jaminan fidusia, yaitu jaminan benda bergerak seperti BPKB mobil ke lembaga jaminan fidusia

⁶¹ Pak Zayyin, *Wawancara* (Batu, Ahad 16 September 2018)

⁶² Pak Zayyin, *Wawancara* (Batu, Ahad 16 September 2018)

yang dibawah naungan Kementrian Hukum dan HAM. Kebanyakan dari jaminan yang dipegang oleh Rumah Basmalah adalah SHM. Hal ini sebagaimana yang disampaikan oleh narasumber:

“Engga ada mas karena jaminan fidusia itu untuk jaminan bergerak.”⁶³

Seraya berkembang Rumah Basmalah akan menggunakan jaminan hak tanggungan sebagai bentuk jaminan yang akan ditawarkan. Adapun dalam prakteknya ada yang tidak menggunakan jaminan sekalipun, hal ini dilakukan karena kepercayaan yang diberikan oleh Rumah Basmalah terhadap *user*. Sebagaimana yang telah disampaikan oleh narasumber :

“Benda bergerak bisa, cuman selama ini masih belum,kaya BPKB gitukan, selama ini masih Surat Tanah. bahkan mas, ada yang tidak pakai jaminan. Sangat engga seciur nih kan ya, tapi Alhamdulillah lancar.”⁶⁴

5. Penanganan Wanprestasi & Eksekusi Jaminan

Rumah Basmalah di Kota Malang adalah salah satu bentuk usaha baru berdiri di bidang developer perumahan. Tentu memiliki beberapa hal yang harus sangat diperhatikan untuk mengembangkan usaha ini. Salah satunya ketika menghadapi suatu permasalahan bersama pembeli. Maka upaya yang harus dilakukan untuk menyelesaikannya harus diatur dengan baik. Pada pengalamannya selama berdiri di Kota Malang Rumah Basmalah belum pernah mengalami problem hingga keranah hukum. Sebagai upaya hukum untuk menyelesaikan suatu sengketa. Berbeda dengan Rumah Basmalah cabang

⁶³ Pak Noe, *Wawancara*, (Malang, Selasa 4 Juli 2018)

⁶⁴ Pak Zayyin, *Wawancara* (Batu, Ahad 16 September 2018)

Surabaya yang telah berdiri selama 3 tahun. Sebagaimana yang telah dikatakan oleh narasumber :

“Belum pernah mas, namun jika sudah telalu besar mungkin akan kita bawa, sejauh ini masih bersabar.”⁶⁵

Selanjutnya yang dilakukan oleh Rumah Basmalah ketika terdapat sebuah permasalahan pembeli wanprestasi adalah mengkomunikasikan dan mengklarifikasi terhadap pembeli tersebut dengan melihat alasan-alasannya dari aspek ke-*syari*'annya. Alasannya dapat diterima dan masuk akal atau Alasan ditolak setelah melihat kondisi di lapangannya, maka akan diberikan penawaran untuk melanjutkan atau mundur dari program. Sebagaimana yang disampaikan oleh narasumber :

“Kalau kami sih ketika ada user-user seperti itu per itu (user) dikomunikasikan.”⁶⁶

Apabila kondisi pembeli belum dibangun rumahnya kemudian ia telah membayar angsuran selama beberapa bulan sebelumnya. Maka ia haruslah mencari pengganti dari padanya untuk bisa melanjutkan program. Karena hitungannya ia telah masuk dalam pendaftar dan melakukan angsuran. Kemudian apabila dari Rumah Basmalah telah menemukan pengganti dari padanya. Maka bisa dilanjutkan untuk pembatalan kontrak. Lalu uanga angsuran yang telah diberikan pembeli dapat dikembalikan sesuai dengan jumlah setorannya. Hal ini sebagaimana telah disampaikan oleh narasumber :

⁶⁵ Pak Noe, *Wawancara*, (Malang, Selasa 4 Juli 2018)

⁶⁶ Pak Zayyin, *Wawancara* (Batu, Ahad 16 September 2018)

“Kalau itu di MOU sudah dicantumkan, kalau yang pertama jika sebelum rumah dibangun itu mereka wajib mencari pengganti atau misalkan kita ada pengganti juga tidak masalah. Untuk pengembalian dana. Karena kan kita dana kita kembalikan. yang kedua jika sudah dibangun rumahnya.”⁶⁷

Kemudian apabila rumah si pembeli telah dilangsungkan proses pembangunan kemudian melakukan wanprestasi yang dilakukan Rumah Basmalah adalah mengklarifikasi atas alasannya apakah dapat diterima atau ditolak. Kemudian diberikan penawaran untuk mundur atau melanjutkan untuk mengusahakan melunasi tanggungan yang ada dengan diberikan tenggan waktu selama 2 bulan. Terhitung satu Surat peringatan tenggan waktu selama 2 bulan, jika surat peringatan telah terhitung 3 kali maka akan diberikan penawaran lagi untuk melanjutkan atau menghentikan program. Jika lanjut maka akan diberikan tenggan waktu 1 bulan. Apabila sampai kesepakatan terakhir masih belum ada kejelasan dari pembeli. Maka akan diberikan ketegasan dan dilangsungkan eksekusi jaminan yang ditangguhkan. Sebagaiman yang telah disampaikan oleh narasumber :

“Ada beberapa alasan dan itu bisa syari’atau tidak, jika alasannya tidak mampu bayar ada masalah keuangan segala macam, oke dari alasan itu kita engga bisa menolak kalau mau mundur, monggo kita kasih penawaran mau mundur atau mau diusahakan dulu selama 2 bulan, yang penting ada kejelasan tranparansi di Kita. Misalkan saya bulan ini belum bisa bayar karena anak baru lahir dan egalam macam, ok kita tunggu 2 bulan lagi, 2 bulan setelahnya ternyata beliau tidak bisa diflollow up lagi, oke kita tunggu 2 bulan lagi, itu kedua lagi kan izin ibaratnya terus yang terakhir sampai 3 kali ternyata dia masih nunda-nunda lagi kita kasih ketegasan. Kita kasih penawaran utuk melanjutkan atau tidak program ini. Jika lanjut kita kasih penanguhan 1 bulan lagi. Jika tetap tidak ada kabar baik. Kita langsung mengabil ketegasan mas.”⁶⁸

⁶⁷ Pak Noe, *Wawancara*, (Malang, Selasa 4 Juli 2018)

⁶⁸

Ketika pembeli tidak memberikan kejelasan untuk melanjutkan program pembangunan rumah setelah diberikan beberapa waktu masa tenggang pelunasan. Rumah Basmalah melakukan suatu tindakan tegas sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama antara Rumah Basmalah (kreditor) dengan *User* (Debitor).

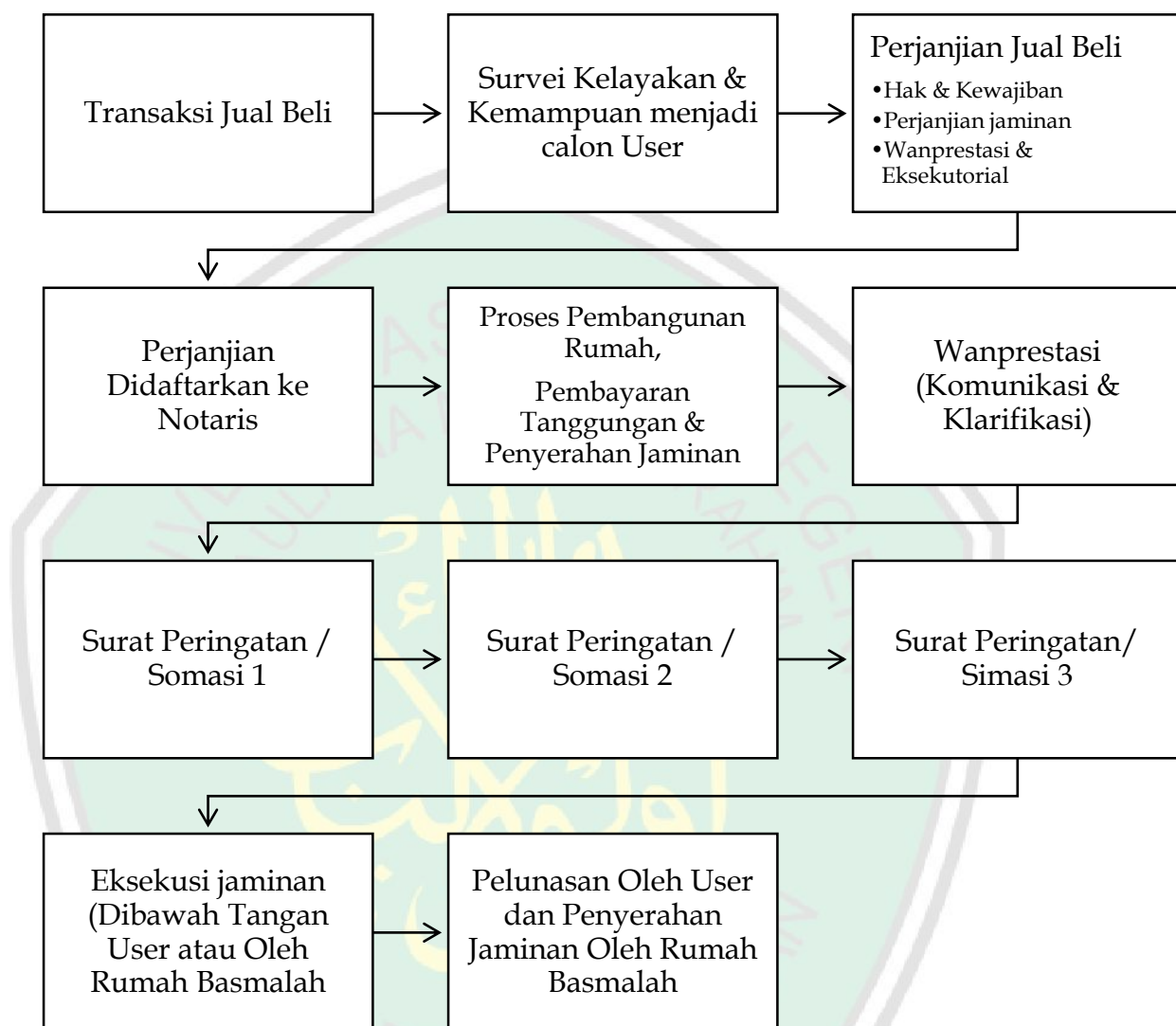
Adapun tindakan yang dilakukannya adalah melakukan negosiasi bersama pembeli untuk menjual jaminan rumah yang telah dilakukan proses pembangunannya. ketika rumah yang dijaminan kan telah dieksekusi (dijual) dengan harga yang melebihi tanggungan utangnya, maka bagiannya juga dibagi dengan adil dan saling ridho. Pembeli hanya membayar sesuai dengan utang yang harus dibayarkan kepada Rumah Basmalah, sedangkan sisahnya adalah miliki pembeli itu sendiri. Hal ini sebagaimana yang telah disampaikan oleh narasumber :

“Keputusannya adalah rumah yang kita bangun itu sertifikatnya kan ada di kita, kita juga tidak punya hak kan atas sertifikat itu dan orangnya tidak pegang itu. jadi lalu kita nanti diskusikan bersama gimana seandainya rumah yang sudah dibangun ini kita jual kita bantu menjualkan, nanti hasil dana itu hanya beberapa bagiannya untuk kita. Artinya ketika mereka kekurangannya ke kita hanya 100 juta dan rumah itu lakunya 500 juta, kita hanya terima 100 juta beliau tetap 400 juta, hanya membayarkan kekurangannya saja.”⁶⁹

Rumah basmalah mengedepankan kepercayaan terhadap user yang menjadi pelanggannya dalam bertransaksi. Kemudian Rumah Basmalah telah membuka serta memberikan kesempatan bagi masyarakat yang ingin mendirikan bangunan atau merenovasi rumah namun ia memiliki dana yang cukup.

⁶⁹ Pak Noe, *Wawancara*, (Malang, Selasa 4 Juli 2018)

SKEMA ALUR PEJUALAN RUMAH BASMALAH



Sumber : Gambar berikut diolah berdasarkan hasil wawancara penulis kepada narasumber.

B. Pembahasan

1. Implementasi Jaminan Oleh Perusahaan Properti Syariah Rumah Basmalah Ditinjau Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

a. Implementasi Jaminan

Terciptanya hubungan hukum pada suatu transaksi jual beli secara kredit telah memberikan kepastian hukum dalam hak dan kewajiban antara kreditur dengan debitur. Oleh sebab itu bagi praktisi khususnya Rumah Basmalah sebagai salah satu perusahaan yang bergerak di bidang penjualan properti selalu menyesuaikan sistem jual beli yang diterapkan dengan hukum yang berlaku.

Sebagai salah satu perusahaan yang bergerak di bidang properti syariah, Rumah Basmalah telah menawarkan alternatif baru di dalam jual beli bangunan rumah dengan sistem kredit syariah. Artinya setiap proses yang lewati ketika bertransaksi akan ditinjau nilai-nilai kesyariaannya. Mengutamakan kemashlahatan bersama antara kedua belah pihak ketika bertransaksi.

Dalam suatu transaksi jual beli secara kredit, yaitu seorang *user* (debitur) membeli bangunan rumah dengan pembayaran secara angsuran kepada Rumah Basmalah (Kreditor) serta melaksanakan hak dan kewajiban atas kesepakatan bersama setelah melakukan perjanjian jual beli di awal. Salah satu dari kesepakatan yang dibuat dalam perjanjian jual beli kredit memberikan ketentuan barang jaminan sebagai penangguhan bagi debitur dapat melunasi utangnya untuk memberikan keamanan dan kelancaran pada kedua belah pihak. Hal ini sebagaimana diterangkan di dalam Pasal 1131 KUH Perdata :

“Segala kebendaan seorang debitor, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, mejadi jaminan untuk segala perikatan pribadi debitor tersebut.”

Rumah Basmalah dalam prakteknya menggunakan jaminan sebagai upaya memastikan dan mengikat *user* untuk dapat melunasi piutangnya. Upaya ini dilakukan sebagai bentuk kehati-hatian Rumah Basmalah jika pada suatu waktu terjadi wanpresasi yang dilakukan oleh *user* Sebagaimana yang disampaikan oleh narasumber :

“Kalau Jaminan kita ada karena untuk mengantisipasi. Nah itu kita pakai sertifikat tanah yang mau di bangun.”⁷⁰

Adapun salah satu unsur yang mencakup dari hukum jaminan mengenai jaminan adalah pemberian jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan dimaksudkan sebagai jaminan (tanggungan) bagi pelunasan utang tertentu.⁷¹

Rumah Basmalah sebagai kreditor pada prakatek jual beli kredit telah menggunakan jaminan Sertifikat Hak Milik sebagai bentuk barang jaminan yang ditangguhkan untuk pelunasan utang oleh debitor (*user*). Apabila debitor tidak memiliki Sertifikat Hak Milik dapat menggunakan surat yang berharga lainnya seperti Petok D atau yang memiliki nilai yang setara, kecuali barang jaminan yang tidak diperkenankan. Namun dilapangan Rumah Basmalah cukup jarang menerima surat yang berharga lainnya seperti BPKB sebagai bentuk jaminan. Karena untuk jaminan benda bergerak masih dipertimbangkan kembali. Sebagaimana yang disampaikan oleh nara sumber :

⁷⁰ Pak Noe, *Wawancara*

⁷¹ Salim HS, *Perkembangan Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Rajawali Press, 2004), h.22.

“Benda bergerak bisa, cuman selama ini masih belum, kaya BPKB gitukan, selama ini masih Surat Tanah. bahkan mas, ada yang tidak pakai jaminan. Sangat engga aman nih kan ya, tapi Alhamdulillah lancar.”⁷²

Objek jaminan Surat Hak Milik Tanah merupakan salah satu objek jaminan yang dapat dibebankan Hak tanggungan karena berkaitan dengan tanah. UUPA mengenal hak jaminan atas tanah yang dinamakan Hak tanggungan. Menurut UUPA, Hak tanggungan akan diatur dengan undang-undang, yakni Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.⁷³

Secara hukum jaminan yang berlaku Rumah Basmalah telah menerapkan beberapa ketentuan seperti menggunakan Sertifikat Hak Milik sebagai bentuk jaminan yang dapat dilakukan sebagai penangguhan oleh *user* terhadap Rumah Basmalah pada pelunasan suatu utang. Meskipun Rumah Basmalah tidak hanya menerima Sertifikat Hak Milik sebagai bentuk jaminan namun juga surat berharga lainnya yang setara dengan nilai yang ditanggung oleh user.

Berdasarkan Undang-Undang Hak tanggungan, objek yang dapat dibebani Hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda berkaitan dengan tanah. Dalam pasal 4 Undang-Undang Hak tanggungan tersebut jelas bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak tanggungan adalah sebagai berikut : a). Hak Milik, b). Hak Guna Usaha, c). Hak Guna Bangunan, d). Hak Pakai atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan berlaku wajib

⁷² Pak Zayyin, *Wawancara* (Batu, Ahad 16 September 2018)

⁷³ Adrian Sutedi, *Jaminan Dalam Perjanjian Utang Piutang* (Yogyakarta: Mitra Setia, 2008), hal. 88

didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, e). Hak-hak atas Tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan merupakan pemilik pemegang atas hak atas tanah. Dalam hal ini pemberian Hak tanggungan yang bersang kutan.⁷⁴

Dalam perjanjian Jual beli yang telah terbentuk, ada perlakuan hukum yang menjadi penguat atau pelengkap dari perjanjian jual beli yang membahas mengenai jaminan yaitu perjanjian *accessoir* (pelengkap) atau perjanjian khusus sebagai pelengkap perjanjian pokok yang membahas jaminan. Hal ini dilakukan agar mendapatkan kekuatan hukum lebih. Dengan membuat perjanjian jaminan khusus yang membahas hak dan kewajiban atas barang jaminan lalu didaftarkan kepada notaris baik hak tanggungan atau fidusia. Hal ini dilakukan agar mendapatkan legalitas sesuai kebutuhan. Apabila barang jaminan berupa benda bergerak maka harus didaftarkan juga ke kantor fidusia dan jika barang jaminan berupa benda tidak bergerak yang dibebankan Hak tanggungan maka harus didaftarkan ke PPAT dan dilanjutkan ke Kantor Pertanahan untuk diterbitkan sertifikat Hak tanggungan. Apabila Rumah Basmlah mendaftarkan jaminannya secara khusus maka akan mendapatkan suatu hak untuk didahulukan pelunasan utangnya dari penjualan jaminan atau dapat melakukan eksekusi jaminan dibawah tangan.

Bahwasannya jaminan khusus sendiri timbul karena diperjanjikan secara khusus. Jaminan khusus hanya tertuju pada suatu benda khusus. Karena

⁷⁴ Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan

diperjanjikan secara khusus, maka kreditur pemegang jaminan khusus harus mempunyai kedudukan *preferensi* (prioritas). Artinya ketika kreditur memiliki hak *preferen* ia berhak didahulukan dari kreditur lain dalam pengambilan pelunasan utang piutang dari benda objek jaminan. Jaminan khusus dapat bersifat benda (*Zakenlijktrecht*).⁷⁵

Rumah Basmalah perihal Perjanjian dilakukan dibawah notaris. Sehingga memiliki kekuatan hukum. Salah satu perjanjiannya memuat persoalan jaminan yang telah dibuat dan disepakati bersama antara Rumah Basmalah bersama *user*. Sehingga untuk saat ini belum memerlukan perjanjian secara khusus seperti Hak tanggungan. Berkenaan dengan dengan Hak tanggungan yang merupakan perjanjian khusus atas pembebanan jaminan Surat Hak Milik secara hukum positif harus didaftarkan kepada PPAT kemudian akan diterbitkan suatu akta pembebanan hak tanggungan yang nantinya akan diserahkan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan dan diterbitkan sertifikat Hak tanggungan. Sehingga jaminan tersebut memiliki kekuatan hukum tetap sebagaimana keputusan pengadilan.

Pada perjanjian Jual beli kredit antara Rumah Basmalah (kreditur) dengan *User* (debitur) telah dibahas pada beberapa hal di dalam pasal mengenai penyertaan jaminan. Perjanjian jual beli tersebut didaftarkan ke notaris yang dapat menambah kekuatan hukum dan menjadi bukti autentik yang sah. Sebagaimana yang telah disampaikan oleh nara sumber :

“*Basicly* pejanjiannya adalah perjanjian di notaris, perjanjian didaftarkan dinotaris, untuk perjanjian jaminan tidak didaftarkan makanya, makanya kan bahasa kami itu bukan dijaminakan tapi dititipkan di kami. Karena

⁷⁵ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang* (Jakarta: Erlangga, 2013), h. 9

kalau memang bahasanya dijamin kan harus di hak tanggungan. Dan di perjanjian juga bahasanya dititipkan bukan dijamin kan”⁷⁶

Pembahasan mengenai jaminan piutang telah dibahas di dalam perjanjian jual beli antara Rumah Basmalah (kreditor) dengan *User* (debitor). Untuk barang jaminan benda tidak bergerak yang dapat dibebankan Hak tanggungan didalam perjanjian jual beli yang dibuat telah didaftarkan dihadapan notaris agar mendapatkan kepastian hukum atas perjanjian jual beli yang telah disepakati bersama. Sehingga perjanjian tersebut dapat menjadi bukti autentik yang dapat dipertanggung jawabkan diatas hukum yang berlaku. Hal ini juga dilakukan merupakan sebagai bentuk kehati-hatian serta menjaga kepercayaan diantara kedua belah pihak, baik Rumah Basmalah (kreditor) dan *User* (debitor).

Rumah Basmalah untuk saat ini belum menggunakan Hak tanggungan sebagai model sistem jaminan dalam usahanya. Karena terdapat beberapa hal yang menjadi pertimbangan sehingga belum bisa menerapkan hal tersebut. Namun perjanjian terkait jaminan telah dibahas didalam perjanjian pokok yang telah didaftarkan ke notaris. Bahwasannya sebagaimana yang dijelaskan oleh Guse Prayudi, Seperti perjanjian jaminan lainnya, Hak tanggungan lahir setelah perjanjian pokoknya lahir yakni perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian utang piutang yang dilakukan oleh Kreditor dan Debitor.⁷⁷

⁷⁶ Pak Zayyin, *Wawancara* (Batu, Ahad 16 September 2018)

⁷⁷ Guse Prayudi, *Jaminan Dalam Perjanjian Utang Piutang* (Yogyakarta: Mitra Setia, 2008) hal. 87

Rumah Basmalah masih dalam tahap pengembangan sistem didalam segala bentuk aktifitas usahanya, termasuk perihal jaminan kredit bangunan rumah. Apabila Rumah Basmalah setelah melakukan perjanjian jual beli dihadapan notaris kemudian juga mendaftarkan secara khusus perjanjian jaminan Hak tanggungkarena objek yang ditetapkan adalah Sertifikat Hak Milik, maka akan mendapatkan hak-hak yang dijamin oleh hukum ketika suatu saat *user* melakukan wanprestasi. Salah satu haknya dapat menjual jaminan tersebut secara langsung dibawah tangan.

Dalam bukunya, Budi Harsono mengartikan hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan baik kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya⁷⁸

Bahwasanya perihal tentang pendaftaran hak tanggungan telah diatur dalam pasal 13 sampai dengan 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan. Akta Pemberi Hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan berikut ini :⁷⁹

- i. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan
- ii. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirim akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan.
- iii. Kantor Pertanahan membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak

⁷⁸ Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004) hal. 95

⁷⁹ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan

tanggungannya serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

- iv. Tanggal buku tanah yang hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya
- v. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan⁸⁰
- vi. Kantor pertanahan menerbitkan sertifikat Hak tanggungan. sertifikat Hak memuat irah-irah dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat Hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertifikat hak tanggungan diberikan kepada pemegang hak tanggungan.

Haruslah dipahami bahwa suatu Hak tanggungan akan lahir dan sah ketika Buku tanah Hak tanggungan telah terbit di Kantor Pertanahan. Hak tanggungan apabila telah didaftarkan kepada kantor pertanahan serta diterbitkannya buku dan akta hak tanggungan. Maka bagi Rumah Basmalah memiliki hak *preferen* (didahulukan) dalam pelunasan utang debitur. Karena akta hak tanggungan yang sah sama kedudukannya dengan putusan pengadilan dan memiliki kekuatan hukum tetap.

Rumah Basmalah sebagai perusahaan yang bergerak di bidang properti berbasis syariah, Rumah Basmalah akan selalu berupaya untuk menjalankan dan mentaati aturan hukum terkait dengan hukum jaminan yang berlaku. Hal ini dilakukan sebagai bentuk upaya perbaikan sistem dan terus berkembang agar menjadikan perusahaan properti syariah yang lebih baik serta dapat menjadi solusi bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan cara yang muda tanpa adanya riba. Sebagaimana yang disampaikan oleh narasumber :

⁸⁰ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan, Pasal 13

“Masih belum menggunakan Hak tanggungan kalau semisal kedepannya kita sudah settle dan kita sudah bisa meningkatkan type kita, kita kan masih bermain di type 38, type rumah. Kalau typenya 100 gitu ya otomatis kita berfikir ulang tidak hak tanggungan. Karena soalnya harus SMH. Karena sasaran kita bukan menengah kebawah lagi cuman menengah ke atas target pasarnya.”⁸¹

b. Eksekusi Jaminan

Suatu Hak tanggungan ketika pada perjalan perjanjian jual beli antara Rumah Basmalah (pemegang hak tanggungan) dengan *user* (pemberi hak tanggungan) terdapat wanprestasi atau cidera janji. Maka apabila Rumah Basmalah telah mendaftarkan Hak tanggungan akan dapat melakukan suatu eksekusi barang jaminan dengan menjualnya melalui pelelangan umum atau dibawah tangan untuk memenuhi piutangnya terhadap *user*. Namun hal ini harus mempertimbangkan kontrak perjanjian jual beli kredit. Untuk sementara ini seraya dalam proses berkembangnya Rumah Basmalah, langkah yang telah dilakukan adalah dengan merundingkan bersama debitor untuk menyelesaikan permasalahan kredit macet, salah satu tawarannya adalah memberikan kuasa atas debitor untuk menjual barang jaminan untuk melunasi kekurangan pembayaran piutangnya. Kemudian Rumah Basmalah juga memberikan penawaran untuk membantu dalam menjualkan barang jaminan tersebut. Sebagaimana yang telah disampaikan oleh narasumber :

“Kalau kami sih ketika ada *user-user* seperti itu, peritu (*user*) dikomunikasikan”⁸²

⁸¹ Pak Zayyin, *Wawancara* (Batu, Ahad 16 September 2018)

⁸² Pak Zayyin, *Wawancara* (Batu, Ahad 16 September 2018)

Latar belakang diaharuskannya eksekusi disebabkan pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melakukan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun yang bersangkutan telah diberikan somasi 3 kali berturut-turut oleh kreditur. Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan.⁸³ Memuat beberapa ketentuan didalamnya, antara lain :⁸⁴

1. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), objek Hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
3. Eksekusi di bawah Tangan, merupakan penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini dapat diperoleh harga yang tinggi.

Rumah Basmalah adalah penerima jaminan, sebagai perusahaan syariah Rumah Basmalah juga melakukan negosiasi bersama dengan *user* yang tidak melanjutkan program untuk menjualnya secara suka rela. Ketika harga penjualan lebih tinggi dari suatu utang yang dimiliki, maka *user* hanya membayar sebagian dari piutang kreditor dan sisahnya diberikan tetap dipegang olehnya.

Perlu dipahami bahwa, ada beberapa langkah solutif yang dilakukan Rumah Basmalah ketika ada *user* yang wanprestasi meskipun belum

⁸³ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan

⁸⁴ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004) hal. 190

mendaftarkan hak tanggungan atas jaminan kredit. Langkah yang dilakukan oleh Rumah Basmalah ketika terdapat sebuah permasalahan pembeli wanprestasi adalah mengklarifikasi terhadap pembeli tersebut dengan melihat alasan-alasannya dari aspek ke-*syari*'annya. Alasannya dapat diterima dan masuk akal atau Alasan ditolak setelah melihat kondisi di lapangannya, maka akan diberikan penawaran untuk melanjutkan atau mundur dari program.

Apabila kondisi pembeli belum dibangun rumahnya kemudian ia telah membayar angsuran selama beberapa bulan sebelumnya. Maka ia haruslah mencari pengganti dari padanya untuk bisa melanjutkan program. Karena hitungannya ia telah masuk dalam pendaftar dan melakukan angsuran. Kemudian apabila dari Rumah Basmalah telah menemukan pengganti dari padanya. Maka bisa dilanjutkan untuk pembatalan kontrak. Lalu uang angsuran yang telah diberikan pembeli dapat dikembalikan sesuai dengan jumlah setorannya. Hal ini sebagaimana telah disampaikan oleh narasumber :

“Kalau itu di MOU sudah dicantumkan, kalau yang pertama jika sebelum rumah dibangun itu mereka wajib mencari pengganti atau misalkan kita ada pengganti juga tidak masalah. Untuk pengembalian dana. Karena kan kita dana kita kembalikan. yang kedua jika sudah dibangun rumahnya.”⁸⁵

Kemudian apabila rumah si pembeli telah dilangsungkan proses pembangunan kemudian melakukan wanprestasi yang dilakukan Rumah Basmalah adalah mengklarifikasi atas alasannya apakah dapat diterima atau ditolak. Kemudian diberikan penawaran untuk mundur atau melanjutkan untuk mengusahakan melunasi tanggungan yang ada dengan diberikan tenggan waktu selama 2 bulan. Terhitung satu Surat peringatan tenggang waktu selama 2 bulan,

⁸⁵ Pak Noe, *Wawancara*, (Malang, Selasa 4 Juli 2018)

jika surat peringatan telah terhitung 3 kali maka akan diberikan penawaran lagi untuk melanjutkan atau menghentikan program. Jika lanjut maka akan diberikan tenggang waktu 1 bulan. Apabila sampai kesepakatan terakhir masih belum ada kejelasan dari pembeli. Maka akan diberikan ketegasan dan dilangsungkan eksekusi jaminan yang ditangguhkan.

Ketika pembeli tidak memberikan kejelasan untuk melanjutkan program pembangunan rumah setelah diberikan beberapa waktu masa tenggang pelunasan. Rumah Basmalah melakukan suatu tindakan tegas sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama antara Rumah Basmalah (kreditor) dengan Pembeli yang bersangkutan (Debitor).

Adapun tindakan yang dilakukannya adalah melakukan negosiasi bersama pembeli untuk menjual jaminan rumah yang telah dilakukan proses pembangunannya. ketika rumah yang dijaminan kan telah dieksekusi (dijual) dengan harga yang melebihi tanggungan utangnya, maka bagiannya juga dibagi dengan adil dan saling ridho. Pembeli hanya membayar sesuai dengan utang yang harus dibayarkan kepada Rumah Basmalah, sedangkan sisahnya adalah milik pembeli itu sendiri. Hal ini sebagaimana yang telah disampaikan oleh narasumber :

“Keputusannya adalah rumah yang kita bangun itu sertifikatnya kan ada di kita, kita juga tidak punya hak kan atas sertifikat itu dan orangnya tidak pegang itu. jadi lalu kita nanti diskusikan bersama gimana seandainya rumah yang sudah dibangun ini kita jual kita bantu menjualkan, nanti hasil dana itu hanya beberapa bagiannya untuk kita. Artinya ketika mereka kekurangannya ke kita hanya 100 juta dan rumah itu lakunya 500 juta, kita hanya terima 100 juta beliau tetap 400 juta, hanya membayarkan kekurangannya saja.”⁸⁶

⁸⁶ Pak Noe, *Wawancara*, (Malang, Selasa 4 Juli 2018)

Bagi Perusahaan yang sedang berkembang ini, kunci dalam kelancaran bertransaksi adalah ketika pada awal mensurvei tentang calon *user* (debitur). Mengetahui beberapa informasi dalam kesanggupannya untuk membayar dan mengetahui moralnya adalah hal yang sangat diperhatikan oleh Rumah Basmalah.

Ketika hadirnya hak tanggungan sebagai jaminan yang sah, maka dalam memeberikan kemudahan pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan kepada kreditor (Rumah Basmalah) pemegang hak tanggungan diberikan hak atas kekuasaannya sendiri untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan bila debitur (*user*) cidera janji. Ketentuan didalamnya memberikan hak kepada kreditor pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kuasanya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan hutang piutangnya dari hasil penjualan tersebut apanila debitur cidera janji.⁸⁷

2. Implementasi Jaminan Oleh Perusahaan Properti Hunian Syariah Rumah Basmalah Prespektif Fiqih Muamalah

Bahwasannya pembahasan perihal jaminan dalam fiqih muamalah telah dijelaskan pada materi tentang perjanjian *rahn* (gadai). Meskipun materi gadai dan jual beli cukup berbeda namun pada perihal jaminan dapat dipelajari dan dipahami pada materi syarat-syarat perjanjian *rahn*. Perjanjian *rahn* juga membahas syarat sahnya jaminan dan pihak-pihak yang terlibat didalamnya. Jaminan dalam perjanjian *rahn* disebut sebagai *marhun* (objek jaminan). Oleh

⁸⁷ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hal. 491

sebab itu penulis akan menjelaskan implementasi jaminan yang dilakukan Rumah Basmalah menurut fiqh muamalah pada syarat-syarat perjanjian *rahn*.

Pada usaha Rumah Basmalah jaminan merupakan bukti kesanggupan bagi seorang *user* dalam melunasi tanggungan utangnya dan apabila tidak mampu maka jaminan tersebut dapat dijual untuk menutupi kekurangannya. Adapun bentuk objek jaminan yang dapat diterima oleh Rumah Basmalah seperti Sertifikat Hak Milik atau surat yang berhara lainnya yang sesuai dengan besar nilai tanggungan yang harus dilunaskan. Sebagaimana yang disampaikan oleh narasumber :

“Kalau jaminan kita ada karena untuk mengantisipasi. Nah, itu kita pakai sertifikat tanah yang mau dibangun”.⁸⁸

Dalam fiqh muamalah dikenal dengan kata pinjaman dengan jaminan yang disebut *ar-Rahn*, yaitu menyimpan suatu barang sebagai tanggungan hutang. *Ar-Rahn* (gadai) menurut bahasa berarti *al-tsubut* dan *al-habs* yaitu penetapan dan penahanan. Dan ada pula yang menjelaskan bahwa *rahn* adalah terkurung atau terjerat, di samping itu *rahn* diartikan pula secara bahasa dengan tetap, kekal dan jaminan.⁸⁹

Sebagai perusahaan yang bergerak di bidang Properti Syariah, Rumah Basmalah tentunya telah berupaya untuk menjaga norma-norma Islam pada setiap proses transaksinya. Hal ini dapat dijabarkan dalam bentuk Standar Oprasional Prosedur (SOP) sehingga Rumah Basmalah senantiasa berusaha melakukan pelayanan yang terbaik sesuai syar’i. Salah satu upaya yang dapat

⁸⁸ Pak Noe, *Wawancara*

⁸⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Cet. I; 2002), hal. 105

kita lihat adalah bentuk jaminan yang dibelakukannya pada proses transaksi jual beli bangunan rumah. Sehingga kita dapat menilai kesyar'ian jaminan pada rukun, unsur dan syaratnya.

a. Rukun & Unsur

Rahn, memiliki empat unsur, yaitu *Rahin* (orang yang memberikan barang jaminan), *Murtahin* (orang yang menerima jaminan), *al Marhun* (objek barang jaminan), dan *al Marhun bih* (utang/tanggungan).⁹⁰ Begitu pula dengan yang telah diterapkan oleh Rumah Basmalah, terdapat pihak-pihak yang terlibat dalam urusan jaminan utang, diantaranya Rumah Basmalah (kreditur) sebagai *Al Murtahin, user* (debitur) sebagai *Rahin*, jaminan Surat Hak Milik atas Tanah adalah *Al Marhun* (objek jaminan), dan adapun jual beli bangunan secara utang sebagai *Al Marhun Bih*.

Rumah Basmalah dalam transaksi atau berakad jual beli kredit dengan *user* kemudian menyertakan jaminan sebagai bentuk penangguhan utang *user* terhadap Rumah Basmalah terdapat suatu perjanjian jual beli secara tertulis yang dibuat dan didaftarkan dihadapan notaris.

Menurut ulama Hanafiyah rukun *rahn* adalah ijab dan qobul dari *Rahin* dan *al Murtahin*, sebagaimana pada akad yang lain. Akan tetapi, akad dalam *rahn* tidak akan sempurna sebelum adanya penyerahan barang.

Adapun menurut ulama selain Hanafiyah, rukun *rahn* adalah *shigat, aqid* (orang yang berakad), *Marhun*, dan *Marhun bih*.

⁹⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Cet. I; 2002), hal. 108

Dari beberapa penjelasan diatas bahwa dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa rukun yang telah dipenuhi oleh Rumah Basmalah dalam menetapkan jaminan, diantaranya :

1. Akad Ijab dan qabul, proses transaksi jual beli bangunan Rumah Basmalah yang telah dituangkan pada perjanjian jual beli secara angsuran.
2. *Aqid*, pihak-pihak yang melakukan transaksi adalah *user* sebagai pihak yang menyerahkan jaminan (*rahin*) sedangkan Rumah Basmalah sebagai pihak yang menerima jaminan (*murtain*
3. Objek Jaminan (*marhun*), jaminan dalam kondisi baik dan tidak mudah rusak hingga janji utang dapat dilunasi. Rumah Basmalah telah menetapkan Surat Hak Milik sebagai bentuk jaminan.
4. Tanggungan atau utang (*Marhun Bih*), Tanggungan biaya pembangunan rumah atau renovasi rumah yang dikerjakan oleh Rumah Basmalah. Maka *user* mempunyai kewajiban untuk melunasinya.

Berbicara soal perjanjian jual beli secara utang haruslah secara tertulis dan didaftarkan kepada notaris agar mendapatkan kepastian hukum. Hal ini sebagaimana Firman Allah Subhann Wata'ala dalam QS Al Baqarah (2) ayat 283 :

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً

“Dan 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).”

Pada pembahasan ini bukti kepemilikan atas suatu benda dapat seperti Surat Hak Milik Tanah merupakan tanda kepemilikan atau penguasaan atas suatu tanah. Oleh karena itu apabila Rumah Basmalah tidak memungkinkan untuk membawa barang jaminan, maka *User* cukup menyerahkan surat bukti kepemilikan atas suatu benda yang dijaminakan.

Rumah Basmalah secara jelas telah menetapkan Sertifikat Hak Milik sebagai bentuk kepemilikan atas suatu barang yang dapat dijadikan objek jaminan pada jual beli kredit bangunan rumah. Surat Hak Milik merupakan Bukti atas suatu Tanah yang memiliki nilai jual yang setara dengan tanggungan yang dibebankan terhadap *user*. Sebagaimana yang telah disampaikan oleh narasumber :

“Kalau Jaminan kita ada karena untuk mengantisipasi. Nah itu kita pakai sertifikat tanah yang mau di bangun atau misalkan sertifikat itu masih belum SHM. Kalau memang tanah yang mau dibangun belum bisa, monggo bisa menggunakan surat berharga lainnya yang setara dengan jumlah biaya pembangunan kita. Misalnya jika dia punya harta lain kaya mobil bisa menggunakan BPKB.”⁹¹

b. Syarat-Syarat

Adapun beberapa hal yang mempengaruhi syarat sahnya jaminan. artinya bagi Rumah Basmalah jika salah satu diantara syarat tersebut tidak ada atau tidak sesuai dengan aturan yang berlaku maka perbuatan itu tidak sah. hal

⁹¹ Pak Noe, *Wawancara*, (Malang, Selasa 4 Juli 2018)

ini sebagaimana telah tertuang didalam literature yang dikarang oleh Rachmat Syafie, jaminan ini satu pembahsan yang berkaitan dengan syarat sah *ar-rahn* (*gadai*) antara lain:⁹²

1) Syarat *Mahrhun* (Objek Jaminan)

Dalam transaksi jual beli kredit antara Rumah Basmalah dengan user harus menggunakan jaminan karena terjadinya utang piutang di antara kedua belah pihak. Utang yang dimaksudkan adalah beban biaya yang dikeluarkan Rumah Basmalah dalam membuat atau merenovasi rumah user dan sesuai dengan perjanjian jaminan yang telah disepakati

Marhun adalah barang yang dijadikan jaminan oleh *Rahin*. Para ulama fiqih sepakat mensyaraktkan *Marhun* sebagaimana persyaratan barang dalam jual-beli, sehingga barang tersebut dapat dijual untuk memnuhi hak *Murtahin*. Rumah Basmalah memberikan beberapa ketentuan bentuk barang jaminan yang dapat diberikan oleh *user* sebagai penangguhan utangnya.

Marhun (objek jaminan) harus utuh, jaminan yang berkaitan dengan benda lainnya, tapi Hanafiyah berpendapat tidak sah jika objek jaminan berkaitan dengan benda lain seperti menjaminkan buah yang masih di pohon, sedangkan pohonnya tidak dijadikan objek jaminan.⁹³ Pada pendapat ini Rumah Basmalah telah sesuai dengan ketentuan *fiqh* muamalah tentang *Marhun* (objek jaminan), karena jaminan yang ditetapkannya merupakan Sertifikat Hak

⁹² Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hal. 164

Milik dan surat berharga lainnya yang memiliki nilai yang setara dengan tanggungan *user*.

Ulama Hanafiyah mensyaratkan *Marhun*, antara lain : dapat diperjual belikan,bermanfaat, jelas, milik *Rahin*, bisa diserahkan, tidak bersatu dengan harta lain, dipegang (dikuasai) oleh *Rahin*, dan harta yang tetap atau dapat dipindahkan. Pada pendapat ini Rumah Basmalah juga telah sesuai secara *syar'i* karena bentuk barang jaminan yang ditetapkan adalah barang yang dapat dijual atau dipindah tangankan seperti Sertifikat Hak Milik.

2) Syarat *Marhun Bih* (utang)

Rumah Basmalah menjual jasa pembangunan atau renovasi suatu rumah bagi *user* yang akan dibayar secara mengangsur tanpa adanya bunga. Secara *fiqh* muamalah ini disebut *marhun bih* atau utang. Perihal hak dan kewajiban telah tertulis didalam surat perjanjian jual beli yang didaftarkan kepada notaris agar menjadi bukti autentik.

a) *Marhun Bih* adalah hak yang diberikan *rahn*.

Ulama Hanafiyah memberikan beberapa syarat, yaitu : *Marhun Bih* hendaklah barang yang wajib diserahkan. Pada praktek di lapangan Rumah Basmalah telah memberikan layanan jasa dalam bentuk barang dengan membangun atau merenovasi suatu rumah yang dimiliki oleh suatu *user*. Sehingga beban biaya atas jasa tersebut menjadi piutang bagi *user* untuk melunasinya kepada Rumah Basmalah.

Menurut ulama selain Hanafiyah, *Marhun bih* hendaklah berupa utang yang wajib diberikan kepada orang yang menggadaikan/menangguhkan barang,

baik berupa uang ataupun berbentuk benda. Pada praktek di lapangan Rumah Basmalah hal yang dimaksudkan adalah bangunan rumah yang telah dibangun atau direnovasi, dan atau biaya yang harus dilunasi oleh *user* atas jasa Rumah Basmalah.

b) *Marhun Bih* memungkinkan *dapat* dibayarkan

Jika *Marhun bih* tidak dapat dibayarkan, *rahn* menjadi tidak sah, sebab menyalahi maksdu dan tujuan dari disyariatkannya *rahn*. Dalam perihal transaksi antara Rumah Basmalah dengan *user*, *user* harus mampu membayar tanggungan biaya (utang) yang telah disepakati di dalam perjanjian jual beli yang telah disepakati.

3) Syarat Memegang *Mahrnun* (Objek Jaminan)

Penguasaan barang jaminan ketika penyerahan berlangsung. Rumah Basmalah sebagai pemegang barang jaminan sedangkan *user* sebagai pemberi jaminan. Adapun bentuk jaminan yang diserahkan adalah hanya Sertifikat Hak Milik Tanah atau surat berharga yang memiliki nilai setara dengannya. Sehingga penguasaan benda jaminan masih ditangan pemberi jaminan sedangkan yang dipegang oleh penerima jaminan hanya bukti kepemilikan. Oleh sebab itu terdapat beberapa pendapat ulama mengenai penguasaan barang jaminan (objek jaminan).

Jumhur Ulama selain Malikiyah berpendapat bahwa memegang (*alqabdhu*) bukan syarat sah *rahn*, tetapi syarat lazim. Dengan demikian jika barang belum dipegang oleh *Murtahin* akad bisa dikembangkan lagi.

Sebaliknya, jika *Rahin* sudah menyerahkan barang, maka akan menjadi lazim, dan *Rahin* tidak boleh membatalkannya secara sepihak.⁹⁴

Rumah Basalah sebagai pemegang Sertifikat Hak Milik atau surat berharga lainnya yang telah dijadikan jaminan penagguhan utang oleh user telah menyewa branksa penyimpanan pada suatau bank. Hal ini bertujuan untuk memberikan keamanan yang lebih dan menjaga kepercayaan *user* terhadap Rumah Basmalah. Artinya Rumah Basmalah telah melibatkan pihak ketiga dalam sistem jaminan yang diterapkannya. Sebagaimana yang telah disampaikan oleh narasumber :

“Nah untuk jaminan sendiri didafrakan di notaris dan kita sewakan brankas di bank agar aman.”⁹⁵

Orang yang berkuasa atas *Marhun*, adalah *Murtahin* atau wakilnya. Dipandang tidak sah jika orang yang memegang *Marhun* adalah *Rahin* sebab salah satu tujuan memegang *Marhun* adalah untuk kemanan bagi *Murtahin*. *Marhun* boleh dititpkan kepada seseorang yang disepakati oleh *Rahin* dan *Murtahin*. Orang tersebut disebut *Adl*.⁹⁶

Allah telah berfirman dalam QS. Al Mu'minun Ayat : 8,

وَالَّذِينَ هُمْ لِأَمْنَتِهِمْ وَعَهْدِهِمْ رَاعُونَ ۝

“Dan orang-orang yang memelihara amanat-amanat (yang dipikulnya) dan janjinya”

⁹⁴ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, t.th), hal. 166

⁹⁵ Pak Noe, *Wawancara* (Selasa, 4 Juli 2018)

⁹⁶ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, t.th), hal. 166

Rumah basmalah telah memberikan pelayanan dan perlakuan yang baik ketika diberikan kepercayaan memegang bukti kepemilikan suatu benda sebagai jaminan pelunasan utang *user*.

c. Eksekusi jaminan

Rumah Basmalah ketika terdapat *user* yang mengalami keterlambatan untuk membayar angsuran Tidak menarik uang denda atau infaq. Artinya tidak memanfaatkan momentum tersebut untuk mencari keuntungan dengan melibat gandakan tanggungan piutang (riba). Adanya tabayun atau klarifikasi.

Rumah Basmalah dalam penanganan cedera janji/wanprestasi, telah dilakukan beberapa upaya yang baik dan setiap tindakannya selalu berdasar pada nash-nash yang berlaku. Sehingga menjunjung moralitas ketika menyelesaikan permasalahan tersebut. Salah satunya dengan memperkuat dalam hal komunikasih dengan *user* yang bermasalah Sebagaimana yang telah disampaikan oleh narasumber :

“Kalau kami sih ketika ada user-user seperti itu per itu (user) dikomunikasikan.”⁹⁷

Dalam permasalahan utang piutang seorang kreditor sebaiknya memberikan beberapa waktu luang untuk memberikan penanguhan terhadap debitor untuk berusaha melunasi utang yang ditanggungnya. Sebagaimana yang telah difirmankan Allah Subhana Wata’ala di dalam Al Qur’an QS. Al Baqarah : 280

⁹⁷ Pak Zayyin, *Wawancara* (Batu, Ahad 16 September 2018)

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ
تَعْلَمُونَ ٢٨٠

“280. Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui”

Rumah Basmalah telah memberikan beberapa hal dalam penanggungan waktu bagi *user* yang mengalami kesulitan atau permasalahan didalam memenuhi kewajibannya untuk melunasi tanggungannya. Dengan komunikasi yang baik Rumah Basmalah memberikan kesempatan pada *user* untuk mencari pengganti apabila rumahnya belum dibangun atau direnovasi, dan apabila rumahnya telah dibangun atau renivasi maka diberikan beberapa waktu penanggungan sebanyak tiga kali kesempatan. Dan hal ini juga dengan melihat alasan atau sebab *user* melakukan hal tersebut secara baik dan *syar'i*. sebagaimana yang telah disampaikan oleh nara sumber :

“Ada beberapa alasan dan itu bisa syari’atau tidak, jika alasannya tidak mampu bayar ada masalah keuangan segala macam, oke dari alasan itu kita engga bisa menolak kalau mau mundur, monggo kita kasih penawaran mau mundur atau mau diusahakan dulu selama 2 bulan, yang penting ada kejelasan trasnparansi di Kita. Misalkan saya bulan ini belum bisa bayar karena anak baru lahir dan egalam macam, ok kita tunggu 2 bulan lagi, 2 bulan setelahnya ternyata beliau tidak bisa diflollow up lagi, oke kita tunggu 2 bulan lagi, itu kedua lagi kan izin ibaratnya terus yang terakhir sampai 3 kali ternyata dia masih nunda-nunda lagi kita kasih ketegasan. Kita kasih penawaran utuk melanjutkan atau tidak program ini. Jika lanjut kita kasih penangguhan 1 bulan lagi. Jika tetap tidak ada kabar baik. Kita langsung mengambil ketegasan mas.”⁹⁸

⁹⁸ Pak Noe, Wawancara

Eksekusi untuk menjual jaminan yang telah diberikan oleh *user* kepada Rumah Basmalah dapat dilakukan ketika *user* telah melakukan wanprestasi. Orang yang berhak menjual jaminan tersebut adalah *user*, karena *user* merupakan pemilik barang yang dijaminan tersebut. Namun Rumah Basmalah juga dapat menjual jaminan dibawah tangan, kecuali setelah ada kesepakatan diantara kedua belah pihak tentang penjualan jaminan tersebut sebagai bentuk pelunasan hutang *user* terhadap Rumah Basmalah.

Ulama memiliki beberapa pendapat tentang kekuasaan menjual jaminan. Pertama, penjualan waktu pilihan (berlangsungnya *rahn*), ulama sepakat bahwa yang berhak menjual *Marhun* (objek jaminan) adalah *Rahin*, tetapi harus seizin *Murtahin*.⁹⁹ Seorang *user* ketika tidak sanggup melunasi utang setelah diberikan waktu penangguhan yang cukup sesuai kesepakatan yang ada. Secara ikhlas *user* harus menjual jaminannya sebagai bentuk pelunasan hutangnya. Oleh sebab itu *user* juga berhak untuk menjual sendiri jaminannya, akan tetapi harus ada komunikasi yang baik dengan Rumah Basmalah untuk membahas tentang proses penjualannya.

Kedua, Penjual secara paksa, hakim diharuskan memaksa *Rahin* untuk menjual objek jaminan jika ia tidak mampu membayar utang sampai batas waktu yang telah ditentukan.¹⁰⁰ Hal ini dilakukan ketika terdapat sengketa di Pengadilan antara *user* dengan Rumah Basmalah ketika proses mengeksekusi jaminan yang telah ditangguhkan sebagai pelunasan hutang. Keputusan hakim yang berkekuatan hukum tetap merupakan keputusan yang harus dilakukan oleh

⁹⁹ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hal. 175

¹⁰⁰ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hal. 175

pihak yang bersangkutan. Baik *User* atau Rumah Basmalah dapat menjualnya di Kantor Pelalangan.

Ketiga, Menjual barang yang cepat rusak, apabila objek jaminan akan rusak jika tidak segera dijual dan tidak dapat bertahan lama, *Murtahin* dibolehkan menjualnya atas seizing hakim.¹⁰¹ Hal ini dapat dilakukan ketika *user* memberikan suatu jaminan kepada Rumah Basmalah dalam bentuk benda bergerak seperti kendaraan bermotor, atau juga benda yang memiliki umur yang akan mempengaruhi harga jual jaminan tersebut, sehingga tidak dapat menutupi hutangnya *user*. Namun pada prakteknya Rumah Basmalah pada saat ini hanya menggunakan Hak Miliki Tanah dan Surat Berharga lainnya yang sesuai dengan nilai hutangnya. Apabila harga jual melebihi tanggungan hutang yang wajib dibayarkan maka sisah hasil penjualannya akan dikembalikan kepada *user*.

Kepempat, Hak menentukan harga, jumbuh ulama sepakat bahwa *Murtahin* lebih berhak menentukan harga jual *Marhun* sehingga dapat menutupi utang *Murtahin*. Pada proses penjualan dalam rangka mengeksekusi jaminan untuk pelunasan hutang seorang *user*, Maka Rumah Basmalah dapat menetapkan harga jaminan yang akan dijual, meskipun jaminan tersebut akan dijual oleh *user* atau Rumah Basmalah sendiri. Rumah Basmalah adalah pihak yang memiliki piutang atas *user* sehingga Rumah Basmalah juga senantiasa memperhatikan dan menaksir nilai dari jaminan yang telah diberikan kepadanya sebagai penanguhan hutang *User*.

¹⁰¹ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hal. 175

Kelima, *Murtahin* (Rumah Basmalah) mensyaratkan untuk memiliki *Marhun* (Jaminan), ulama sepakat bahwa *Murtahin* tidak boleh mensyaratkan bahwa jika *Rahin* tidak mampu membayar, barang gadaianya menjadi miliknya. Syarat seperti itu dikategorikan syarat fasid.¹⁰² Dalam proses mengeksekusi jaminan, Rumah Basmalah tidak diperkenankan memiliki barang jaminan yang diberikan oleh *user* sebagai penangguhan hutangnya ketika *user* tidak mampu membayar hutangnya setelah diberikan waktu penangguhan yang telah disepakati. Perihal ini dibahas ketika pembuatan kontrak jual beli antara Rumah Basmalah dengan *user* yang membahas tentang eksekusi jaminan atau masalah wanprestasi.

Rumah basmlah telah melakukan kegiatan muamalahnya dengan sangat baik dan menjunjung tinggi moralitas dalam praktek jual belinya. Sehingga secara hukum Islam sudah cukup baik. Namun masih akan tetap selalu berkembang hingga menjadi lebih baik lagi.

¹⁰² Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hal. 175



BAB V

PENUTUP

B. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang diperoleh oleh penulis berdasarkan teori dan data lapangan, terkait dengan implementasi jaminan dalam jual beli properti syariah di Rumah Basmalah Malang dapat disimpulkan bahwa:

1. Implementasi Jaminan dalam jual beli bangunan rumah properti syariah di Rumah Basmalah kota Malang ketika bertransaksi bersama user belum sepenuhnya menggunakan bahkan mendaftarkan Hak tanggungan sebagaimana yang telah dijelaskan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan. Rumah Basmalah kota Malang merupakan perusahaan yang baru berkembang di kota Malang sehingga masih dalam tahap pengembangan. Maka untuk saat ini Hak tanggungan masih belum diperjanjikan dihadapan PPAT dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

Sehingga implikasinya ketika suatu jaminan yang tidak didaftarkan, bagi Rumah Basmalah tidak mendapatkan perlindungan hukum dan hak *preferen* serta tidak dapat mengeksekusi jaminan apabila *user* melakukan cidera janji, sebagaimana yang tercantum di Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan. Ketentuan-ketentuan yang tertulis di Undang-Undang tersebut masih belum berlaku untuk Rumah Basmalah pada saat ini. Akan tetapi pada praktiknya, objek jaminan yang digunakan oleh Rumah Basmalah salah satunya adalah Sertifikat Hak Milik Tanah. Kemudian perjanjian yang membahas mengenai jaminan telah ditulis didalam perjanjian jual beli antara Rumah Basmalah dengan *user* yang telah didaftarkan dan dibuat dihadapan notaris, sehingga perjanjian tersebut mendapatkan legalitas secara Hukum. Maka pada saat ini dalam penyelesaian wanprestasi dan eksekusi Jaminan Rumah Basmalah mengutamakan Komunikasi yang Baik terhadap *user* dan memberikan beberapa waktu penanggungan agar *user* untuk dapat melunasi hutangnya. Disisi lain Rumah Basmalah akan selalu berkembang menjadi lebih baik dan menyesuaikan dengan aturan yang berlaku dan kebutuhan Masyarakat tentang kebutuhan di Bidang Properti Syariah.

2. Pada Praktik Jaminan di Rumah Basmalah telah menyesuaikan sistem jual belinya dengan ketentuan syariah tentang jaminan atau *Rahn*. Terdapat Rumah Basmalah sebagai *Murtahin*, *User* sebagai *Rahin*, Jasa Pembangunan merupakan objek Hutang Piutangnya, Hutang merupakan biaya pembangunan rumah dan yang terakhir objek jaminan yaitu jaminan sebagai penanggungan hutang *user* terhadap Rumah Basmalah. Semangat

yang dipegang oleh Rumah Basmalah adalah semangat kebaikan sehingga secara prinsip syari telah sesuai dengan ketentuan hukum syari yang membahas tentang *rahn*

C. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang peneliti paparkan diatas, maka peneliti memberikan beberapa saran untuk menjadi bahan pertimbangan yaitu sebagai berikut :

1. Bagi Rumah Basmalah Malang
 - a. Menerapkan Hak tanggungan sebagai salah satu sistem jaminan agar dapat memberikan kekuatan hukum secara sah agar mendapatkan keamanan jika sewaktu-waktu *user* mengalami wanprestasi
 - b. Mendaftarkan Hak tanggungan karena telah diatur di dalam undang-undang Tentang Hak tanggungan agar mendapatkan kepastian hukum.
2. Bagi debitor atau *User*
 - a. Merawat dan menjaga objek jaminan karena benda tersebut masih terikat dalam perjanjian jual beli kredit.
 - b. Selalu membayar angsuran tepat waktu agar tidak terjadi wanprestasi, jika tidak bisa membayar pada suatu waktu maka segeralah konfirmasi dan bermusyawarah dengan pihak Rumah Basmalah.



DAFTAR PUSTAKA

Perundang-Undangan :

Al Qur'an Al Karim

Kitab Undang – Undang KUH Perdata

Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Buku – Buku :

Adi, Rianto, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Rahmatika Creative Design :
Jakarta, 2004.

Antonio, Muhal Syafei, *Bank Syariah dan Dari Teori Ke Praktek*, Gema Insani
Press: Jakarta, 2003.

As'adi, Ghufron A.M., *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta : PT. Raja Grafindo
Persada, Cet. I, 2002.

Fuady, Munir, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga : Jakarta, 2013.

HS, H Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada : Jakarta, 2004

Kriyantono, Rachmat, *Teknik Praktis Riset*, Kencana : Jakarta, 2006.

Narbuko, Cholid dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi AKsara : Jakarta, 2003.

Prayudi, Guse, *Jaminan Dalam Perjanjian Utang Piutang*, Mitra Setia : Yogyakarta, 2008.

Setiawan, Comy R, *Metode Penelitian Kualitatif - Jenis, Karakter, dan Keunggulannya*, Grasindo : Jakarta, 2010.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Univesitas Indonesia Press : Jakarta, 1986.

Subekti, R, *Hukum Perjanjian*, PT. Internusa : Jakarta, 1991.

Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Cet. I, 2002.

Sutedi, Adrian, *Hukum Hak tanggungan*, Sinar Grafika : Jakarta, 2010.

Syafei, Rachmat, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia : Bandung, 2001.

Usman, Racmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika : Jakarta, 2008.

Skripsi / Jurnal :

Dea Nathania, *Pengikatan Hak tanggungan Dalam Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Berdasarkan program Fasilitas Likuidasi Pembiayaan*

Perumahan (FLPP) (Studi Pada Bank Artha Graha di Medan), Medan
: Departemen Hukum Administrasi Program Kekhususan Agraria, 2018.

Rosida Aprianti Saad, *Tinjauan Yuridis Kredit Dengan Hak tanggungan Di BNI Syariah Cabang Makassar*, Makassar : Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, 2014.

Ummu Kalsum, *Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) DI BNI Syariah Cabang Makassar*, Makassar : Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, 2016.

Website / Internet :

<https://www.google.co.id/url?url=https://media.neliti.com/media/publication/108768-IDimplementasi-jaminan-fidusia-dalampembe.pdf> diakses tanggal 4 Juli 2018.

Lampiran I

FOTO BERSAMA NARASUMBER DI RUMAH BASMALAH
KOTA MALANG





Rumah Basmalah Group

Green Semanggi Mangrove Blok E-02 Wonorejo – Surabaya

(031) 878 52915 / info@basmalah.com

Hal : *Balasan*

Kepada Yth:

Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Syariah

UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

Bapak Dr. H. Badruddin, M. HI

Di Tempat

Assalamualaikum wa Rahmatullahi wa Barakatuh

Dengan Hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mohammad Zainal Alim

Jabatan : Direktur Utama

Menerangkan bahwa,

Nama : Hawari Muhammad

NIM : 14220021

Telah kami setuju untuk mengadakan penelitian di Rumah Basmalah Group dengan judul :

Kedudukan Jaminan Fidusia Pada Kredit Bangunan Rumah Tinjauan Hukum Perdata dan Fiqh Muamalah

Demikian surat ini kami sampaikan, dan atas kerjasamanya kami mengucapkan terima kasih.

Surabaya, 26 Februari 2018

Hormat Kami,

Rumah Basmalah Group

 
rumahbasmalah

(Mohammad Zainal Alim)

CURRICULUM VITAE



BIODATA

Nama : Hawari Muhammad
Tempat, Tanggal Lahir : Batu. 3 Desember 1996
Alamat : Jl. Darsono Gg 1 No. 18 Ngaglik, Batu
Telepon/Hp : 085790872281
E-mail : hawari99aar@gmail.com
Tinggi Badan : 170 cm
Golongan Darah : A

PENDIDIKAN FORMAL

2003 – 2008 : SD Kreatif Muhammadiyah 2 Bangil
2008 - 20011 : SMP Ar Rohmah Islamic Boarding School Hidayatullah,
Malang
2011 – 2014 : Madrasah Aliyah Negeri 3 Malang (Sekarang MAN 2
Malang)
2014 – 2019 : Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
(S1 Hukum Bisnis Syariah)

PENGALAMAN ORGANISASI

2013 – 2014 : Anggota BDI MAN 3 Malang, OSIMA Ma'had Al Qalam
M3M
2014 – 2018 : Anggota UKM Tae Kwon Do UIN Maliki Malang