

**ANALISIS JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DENGAN STATUS HAK  
TANGGUNGAN DALAM KASUS PUTUSAN NO. 41/PDT.G/2019/PN. Spt**  
**(Kajian Perspektif Undang–Undang Hak Tanggungan dan Hukum Islam)**

**SKRIPSI**

**OLEH :**

**ANNISA EKA SYAH PUTRI NIRA**

**NIM 17220177**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

**2021**

**ANALISIS JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DENGAN STATUS HAK  
TANGGUNGAN DALAM KASUS PUTUSAN NO. 41/PDT.G/2019/PN. Spt**

**(Kajian Perspektif Undang – Undang Hak Tanggungan dan Hukum Islam)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi  
Persyaratan Mendapat Gelar Sarjana**

**Hukum (S.H) Oleh :**

**ANNISA EKA SYAH PUTRI**

**NIRA NIM 17220177**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI**

**SYARIAH FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK**

**IBRAHIM MALANG**

**2021**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah SWT,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,

Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

**ANALISIS JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DENGAN STATUS HAK  
TANGGUNGAN DALAM KASUS PUTUSAN NO. 41/PDT.G/2019/PN. Spt  
(Kajian Perspektif Undang-Undang Hak Tanggungan dan Hukum Islam)**

Benar-benar merupakan skripsi yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Jika dikemudian hari laporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai prasyarat mendapat predikat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Sidoarjo, 13 Desember 2021

Penulis



Annisa Eka Syah Putri Nira

## **HALAMAN PERSETUJUAN**

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Annisa Eka Syah Putri Nira  
NIM : 17220177 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas  
Islam Negeri Mulana Malik Ibrahim Malang dengan judul :

### **ANALISIS JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DENGAN STATUS HAK TANGGUNGAN DALAM KASUS PUTUSAN NO. 41/PDT.G/2019/PN. Spy**

**(Kajian Perspektif Undang – Undang Hak Tanggungan dan Hukum Islam)**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat –  
syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji oleh Majelis Dewan Penguji

Sidoarjo, 13 Desember

2021 Dosen Pembimbing



Dr. Khoirul Hidayah, SH.,

M. NIP. 1978052420091220

**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM**

**MALANG**

**FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Gajayana 50, Malang, Kode Pos 65144

Website: [www, syariah.uin.malang.ac.id](http://www.syariah.uin.malang.ac.id) Telp. (0341) 551354



**BUKTI KONSULTASI**

NAMA : Annisa Eka Syah Putri Nira  
NIM : 17220177  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Dosen Pembimbing : Dr. Khoirul Hidayah, S.H., M.H.  
Judul Skripsi : **ANALISIS JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DENGAN STATUS HAK TANGGUNGAN DALAM KASUS PUTUSAN NO. 41/PDT.G/2019/PN. Spt (Kajian Perspektif Undang–Undang Hak Tanggungan dan Hukum Islam).**

Mengetahui

Sidoarjo, 13 Desember 2021

Ketua Program Studi HES

Dosen Pembimbing

Dr. Fakhruddin, M.HI  
NIP. 19740819 200003 1 002

Dr. Khoirul Hidayah, SH., M.H.  
NIP. 197805242009122003

## PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara Annisa Eka Syah Putri Nira, NIM 17220177 mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul :

### **ANALISIS JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DENGAN STATUS HAK TANGGUNGAN DALAM KASUS PUTUSAN NO. 41/PDT.G/2019/PN. Spt (Kajian Perspektif Undang-Undang Hak Tanggungan dan Hukum Islam)**

Telah dinyatakan lulus dengan

nilai Dengan Penguji :

1. Dr. H. Noer Yasin, M.H.I  
   ) NIP 196111182000031001

  
\_\_\_\_\_  
Ketua

2. Dr. Khoirul Hidayah, SH., M.H  
   ) NIP 197805242009122003

  
\_\_\_\_\_  
Sekretaris

3. Dr. H. Abbas Arfan, Lc., M.H  
   ) NIP 197212122006041002

  
\_\_\_\_\_  
Penguji Utama

## PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara/i Annisa Eka Syah Putri Nira, NIM 17220177, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul:

### 'ANALISIS JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DENGAN STATUS HAK TANGGUNGAN DALAM KASUS PUTUSAN NO.41/PDT.G/2019/PN.Spt (KAJIAN PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN DAN HUKUM ISLAM)

Telah dinyatakan lulus dengan nilai: B+

Malang, 19 Mei 2022

*Scan Untuk Verifikasi*



Dekan,  
  
Dr. Sudirman, M.A.  
NIP. 197708222005011003



## **MOTTO**

*One Thing About Life, It Will Keep Hitting You With The Same Lessons In Cycles*

*Until You Actually Learn.*

“Satu Hal Tentang Hidup, Hal itu Akan Terus Memukulmu Dengan Pelajaran Yang Sama Dalam Siklus Yang Sama Sampai Kamu Benar – benar Belajar”

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Umum

Transliterasi adalah pemindahan tulisan arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan Bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadikan rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandart internasional, nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No. 158/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

### B. Konsonan

<b>Huruf Arab</b>	<b>Nama</b>	<b>Huruf Latin</b>	<b>Keterangan</b>
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Tsa	Ts	Es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	Kh	Ha (dengan titik diatas)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Dzal	Dz	De dan Zet
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	Shod	Sh	Es dan ha
ض	Dlod	DI	De dan el
ط	Tho	Th	Te dan ha

ظ	Dho	Dh	De dan ha
ع	'Ain	..'..	Koma terbalik diatas
غ	Ghoin	Gh	Ge dan ha
ف	Fa	F	Ef
ق	Qa	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
أ / ء	Hamz ah	..'..	Koma terbalik diatas
ي	Ya	Y	Ye

### C. Vokal, Panjang, dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vocal *fathah* ditulis dengan "a", *kasrah* dengan "i", *dlommah* dengan "u", sedangkan bacaan panjang masing – masing ditulis dngan cara berikut :

Vokal (a) panjang = â misalnya قال Vokal

(i) panjang = Î misalnya فييل

Vokal (u) panjang = û misalnya يول

#### D. Ta' marbûthah (ة)

Ta' *marbûthah* ditransliterasikan dengan ‘t’ jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila ta' marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasi dengan menggunakan ‘h’ misalnya سالمدرسة الر menjadi al- risalat li al-mudarrisah, atau apabila berada di tengah – tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh* , maka ditranliterasikan dengan menggunakan t yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalny a في رهةملا menjadi *fii rahmatillah*.

#### E. Kata Sandang dan Lfdh al – Jalalah

Kata sandang berupa ‘al’ (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan ‘al’ dalam lafadh jalalah yang berada di tengah – tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) makan dihilangkan. Sebagai contoh berikut :

1. Al – Imam Al – Bukhariy mengatakan. . .
2. Al – Bukhariy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan. . .
3. *Masya' Allah kana wa ma;lam yasya' lam yakun.*
4. Billah azza wa jalla.

#### F. Hamzah



اهل اَؤلُم رُجُمِي عا: Contoh:

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah, Segala puji syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta nikmatnya. maha suci Allah yang telah memudahkan segala urusan. Sholawat serta salam tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Karena berkat kasih sayang-Nya lah penulis dimudahkan dalam menyelesaikan tugas Akhir (Skripsi) ini dengan judul :

**‘ANALISIS JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DENGAN STATUS HAK TANGGUNGAN DALAM KASUS PUTUSAN NO. 41/PDT.G/2019/PN. Spt’**

**(Kajian Perspektif Undang – Undang Hak Tanggungan dan Hukum Islam)**

Penulis menyadari bahwa dalam proses menyusun skripsi ini juga merupakan adanya bantuan serta bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis ingin berterima kasih kepada Bapak/Ibu/Sdr :

1. Prof. Dr. H. Abdul Haris, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Prof. Dr. H. Saifullah, S.H., M. Hum selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. H. Fakhruddin, M. HI selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi

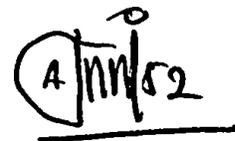
Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

4. Dr. Khoirul Hidayah, S.H., M.H selaku dosen pembimbing penelitian skripsi.  
Penulis mengucapkan terima kasih karena telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, pengarahan dan saran selama pelaksanaan dan penyelesaian penulisa skripsi ini.
5. Ahmad Sidi Pratomo, SH., MA selaku dosen wali penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Penulisan haturkan terima kasih kepada beliau telah memberikan bimbingan, saran, serta selalu memberikan motivasi selama menempuh pekuliahan.
6. Achmad Peten Sili, SH, MH selaku Hakim pembimbing selama Praktik Kerja Lapangan penulis di Pengadilan Negeri Sidoarjo. Penulis haturkan terima kasih kepada beliau karena telah meluangkan waktunya untuk membimbing serta memotivasi selama berjalannya Praktik Kerja Lapangan sehingga penulis mendapatkan obyek penelitian putusan perkara di Pengadilan Negeri Sidoarjo.
7. Kedua orang tua, terimakasih penulis haturkan atas dukungan moril maupun materiil yang telah diberikan sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini.
8. Adik – adik tercinta, atas doa, dukungan serta motivasinya yang diberikan penulis haturkan terima kasih karena penulis semakin bersemangat menegerjakan skripsi ini.

9. Teman – teman dan saudara yang telah membantu dalam proses menulis skripsi ini terimakasih yang telah selalau mendukung dan memeberi warna dalam kehidupan penulis.

Mudah – mudahan segala amal kebaikan yang diberikan diterima di sisi Allah SWT dan mendapatkan rahmat nya yang melimpah. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih sangat mempunyai kekuarangan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan saran dan kritik demi perbaikan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan dapat dijadikan bahan rujukan bagi pembaca selanjutnya.

Sidoarjo, 12 Desember 2021  
Penulis,

A handwritten signature in black ink, consisting of a circle containing the letter 'A', followed by the letters 'N', 'S', 'P', 'N' and the number '52'.

**Annisa Eka Syah Putri Nira**  
NIM 17220177

## ABSTRAK

Annisa Eka Syah Putri Nira, 17220177, **Analisis Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Status Hak Tanggungan dalam Kasus Putusan No. 41/PDT.G/2019/PN.Spt (Kajian Perspektif Undang-Undang Hak Tanggungan dan Hukum Islam**, Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, Pembimbing Dr. Khoirul Hidayah, S.H., M.H.

---

---

**Kata Kunci :** Jual Beli, Tanah dan Bangunan, Hak Tanggungan, Hukum Islam

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh kasus dalam Putusan No. 41/PDT.G/2019/PN. Spt dimana hakim telah menyatakan sah jual beli tanah dan bangunan yang dalam jaminan ditangguhi hak tanggungan. Putusan tersebut bertentangan dengan pasal 11 ayat 2 huruf (g) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dengan rumusan masalah dalam penelitian ini, bagaimana analisis hakim dalam kasus putusan No. 41/PDT.G/2019/PN. Spt terhadap jual beli tanah dan bangunan dengan status hak tanggungan dan bagaimana jual beli tanah dengan status hak tanggungan dalam putusan tersebut menurut perspektif Undang-Undang Hak Tanggungan sendiri.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif dengan pendekatan kualitatif yang melakukan studi kepustakaan sebagai teknik pengumpulan bahan hukumnya yakni mengkaji Undang-Undang Hak Tanggungan, Putusan No. 41/PDT.G/2019/PN. Spt serta Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang didukung dengan buku-buku ilmiah dan karya-karya hasil penelitian terdahulu menggunakan teknik analisis bahan hukum deskriptif.

Sesuai pasal 11 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa objek tanah dan bangunan yang dibebani hak tanggungan tidak dapat dipindahtangankan kecuali pihak pemegang hak tanggungan mengizinkan .Kesimpulan dari penelitian ini adalah jual beli tanah dan bangunan dibawah tangan yakni tidak sah dan tidak berkekuatan hukum sehingga upaya yang harusnya dilakukan adalah dengan cara *overkredit* dari tergugat kepada penggugat.

## ABSTRACT

**Annisa Eka Syah Putri Nira, 17220177. Analysis of Selling and Purchasing of Land and Buildings with Mortgage Status in the Case of Decision No. 41/PDT.G/2019/PN.Spt (Perspective Study of Mortgage Law and Islamic Law). Islamic Economic Law. Faculty of Shari'a. Islamic State University of Maulana Malik Ibrahim Malang. Advisor : Dr. Khoirul Hidayah, S.H., M.H.**

---

---

**Keyword : Selling and Purchasing, Land and Buildings, Mortgage, Islamic Law.**

This research is motivated by the case in Decision No. 41/PDT.G/2019/PN. Such as where the judge has declared that the sale and purchase of land and buildings are legal, which is guaranteed by a mortgage. The decision is contrary to Article 11 paragraph 2 letter (g) of the Mortgage Law.

With the formulation of the problem in this study, how is the analysis of the judge in the case of decision no. 41/PDT.G/2019/PN. Such as the sale and purchase of land and buildings with mortgage status and how to buy and sell land with mortgage status in the decision according to the perspective of the Mortgage Law itself.

The type of research used in this study is a normative legal research type with a qualitative approach that conducts library research as a technique for collecting legal materials, namely reviewing the Mortgage Law, Decision No. 41/PDT.G/2019/PN. Such as the Compilation of Sharia Economic Law (KHES) which is supported by scientific books and works of previous research using descriptive legal material analysis techniques

.By Following Peru UnderIn accordance with Article 11 of Law No. 4 of 1996 concerning Mortgage that land and building objects that are burdened with mortgages cannot be transferred unless the mortgage holder permits. by way of over credit from the defendant to the plaintiff.

## مستخلص البحث

النساء ايكا شاه فوتري نريا، 17220177، تحليل بيع وشراء الأراضي واملباين ذات  
الوضع الرهن

يف حالة القرار رقم 41 / PDT.G / 2019 / PN.Spt (دراسة منظورية لقانون  
الرهن العقاري والشريعة الإسلامية)، قسم الاقتصاد الشرعي ، كلية الشريعة ، جامعة  
موالان

مالك إبراهيم مالنج، امشرف الدوكتور خري اهلاية،  
املاجستري.

الكلمات امفتاحية: البيع والشراء ، الأرض والبناء ، حقوق الرهن ، الشريعة الإسلامية

على سبيل / PDT.G / 2019 / PN. هذا البحث مدفوع ابلدعوى الواردة يف القرار  
رقم. 41

، إذا أعلن القاضي أن بيع وشراء الأراضي واملباين أمر قانونين ، وهو

أمر مكفول برهن عقاري. القرار خمالف للمادة 11

الفقرة 2 حرف (ز) من قانون الرهن العقاري

/ PDT.G / مع صياغة امشكلة يف هذه الدراسة كيف يتم تحليل القاضي يف حالة القرار  
رقم. 41

2019 / PN.

مثل بيع وشراء الأراضي واملباين ذات

الوضع الرهن وكيفية شراء

وبيع الأراضي ذات. الوضع

الرهن يف القرار وفقا

ملنظور قانون الرهن

العقاري نفسه

نوع البحث امستخدم يف هذه الدراسة هو نوع حبت قانونين معياري ذو منهج

نوعي يقوم بإجراء / البحوث املكتبية كأسلوب جلمع املواد القانونية ، وهي مراجعة  
قانون الرهن العقاري ، القرار رقم. 41 املدعوم ابلكتب(KHES) مثل جتمع  
القانون الاقتصادي الشرعي. PN. / 2019 / PDT.G العلمية وأعمال الأبحاث  
السابقة اباستخدام تقنيات لليل املواد القانونية الوصفية

وفقا للمادة 11 من قانون رقم. قانون رقم (4) لسنة 1996 بشأن رهن أن الأرض  
وأشياء البناء املثقلة برهون ال ميكن نقلها إل إذا مسح صاحب الرهن بذلك وذلك  
عن طريق العتماد الزائد من املدعى عليه  
للمدعي

## DAFTAR ISI

<b><u>HALAMAN SAMPUL DEPAN</u></b>	<b>i</b>
<b><u>HALAMAN JUDUL</u></b>	<b>ii</b>
<b><u>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</u></b>	<b>iii</b>
<b><u>HALAMAN PERSETUJUAN</u></b>	<b>iv</b>
<b><u>BUKTI KONSULTASI</u></b>	<b>v</b>
<b><u>PENGESAHAN SKRIPSI</u></b>	<b>vi</b>
<b><u>PENGESAHAN SKRIPSI</u></b>	<b>vii</b>
<b><u>MOTTO</u></b>	<b>xxiii</b>
<b><u>PEDOMAN TRANSLITERASI</u></b>	<b>ix</b>
<b><u>KATA PENGANTAR</u></b>	<b>xv</b>
<b><u>ABSTRAK</u></b>	<b>xviii</b>
<b><u>ABSTRACT</u></b>	<b>xix</b>
مستخلص البحث	<b>xx</b>
<b><u>DAFTAR ISI</u></b>	<b>xiv</b>
<b><u>BAB I PENDAHULUAN</u></b>	<b>1</b>
<b><u>A. Latar Belakang</u></b>	<b>1</b>
<b><u>B. Rumusan Masalah</u></b>	<b>6</b>
<b><u>C. Tujuan Penelitian</u></b>	<b>6</b>
<b><u>D. Manfaat Penelitian</u></b>	<b>7</b>
<b><u>E. Definisi Operasional</u></b>	<b>8</b>
<b><u>F. Penelitian Terdahulu</u></b>	<b>8</b>
<b><u>G. Metode Penelitian</u></b>	<b>15</b>
<b><u>1. Jenis Penelitian</u></b>	<b>15</b>
<b><u>2. Pendekatan Penelitian</u></b>	<b>15</b>
<b><u>3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum</u></b>	<b>16</b>
<b><u>4. Sumber Bahan Hukum</u></b>	<b>17</b>

5. <u>Analisis Bahan Hukum</u>	18
<u>H.Sistematika Penulisan</u>	19
<b><u>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</u></b>	22
A. <u>Tinjauan Umum Jual Beli dalam Hukum Positif</u>	22
1. <u>Jual Beli Tanah</u>	22
2. <u>Objek Pemindahan Hak Melalui Jual Beli</u>	25
B. <u>Tinjauan Umum Perjanjian Kredit</u>	29
C. <u>Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan</u>	33
1. <u>Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan</u>	33
2. <u>Subjek dan Objek Hak Tanggungan</u>	36
3. <u>Asas-asas Hak Tanggungan</u>	39
4. <u>Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan</u>	40
5. <u>Peralihan Hak Tanggungan</u>	42
6. <u>Penghapusan Hak Tanggungan</u>	42
D. <u>Tinjauan Umum Tentang <i>Over</i> Kredit</u>	43
1. <u>Pengertian dan Dasar Hukum <i>Over</i> Kredit</u>	43
2. <u>Pengalihan Hak <i>Over</i> Kredit</u>	44
3. <u>Proses Pengalihan Hak <i>Over</i> Kredit</u>	45
E. <u>Tinjauan Umum Tentang Jual Beli dalam Hukum Islam</u>	47
1. <u>Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli</u>	47
2. <u>Rukun – rukun dan Syarat sahnya Jual Beli</u>	51
3. <u>Unsur-Unsur Jual Beli dalam KHES</u>	52
4. <u>Pengertian dan Dasar Hukum <i>Hawalah</i></u>	52
5. <u>Rukun <i>Hawalah</i></u>	55
6. <u>Macam-macam <i>Hawalah</i></u>	58
<b><u>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</u></b>	59
A. <u>Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan status Hak Tanggungan dalam Kasus Putusan No. 41/PDT.G/2019/PN.Spt ditinjau Menurut Perspektif Undang-Undang Hak Tanggungan</u>	59

<b><u>B. Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan status Hak Tanggungan dalam Kasus Putusan No. 41/PDT.G/2019/PN.Spt ditinjau Menurut Perspektif Hukum Islam</u></b>	<b>85</b>
<b><u>BAB IV PENUTUP</u></b>	<b>92</b>
<b><u>A. Kesimpulan</u></b>	<b>92</b>
<b><u>B. Saran</u></b>	<b>94</b>
<b><u>1. Untuk Penulis</u></b>	<b>94</b>
<b><u>2. Untuk Mahasiswa</u></b>	<b>95</b>
<b><u>3. Untuk Akademik</u></b>	<b>95</b>
<b><u>DAFTAR PUSTAKA</u></b>	<b>96</b>



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan bumi, dapat berupa daratan maupun yang tertutup air dalam batas tertentu sepanjang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung dengan permukaan bumi, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi.<sup>1</sup> Menurut Undang–Undang Pokok Agraria tanah digunakan dalam istilah agraria. Agraria memiliki dua pengertian yakni dalam arti luas dan arti sempit. Dalam arti luas, meliputi bumi, air, kekayaan alam, dan batas – batas tertentu ruang angkasa. Sedangkan dalam arti sempit meliputi tanah saja. Demikian juga Hukum Agrarian merupakan semua Hukum Perdata, Tata Usaha Negara, dan Tata Negara mengatur hubungan antara orang dan bumi, air serta ruang angkasa di seluruh wilayah negara.<sup>2</sup> Yang tidak terlepas dari mengatur wewenang yang bersumber dari hubungan tersebut sebagai contoh jual beli tanah, sewa menyewa tanah, pendaftaran tanah, dan penerbitan sertifikat tanah yang melibatkan pejabat yang berwenang. Karena tanah adalah objek yang diatur dalam Hukum Agraria maka tanah dari aspek yuridisnya yang berkaitan secara langsung dengan hak atas tanah bagian dari permukaan bumi. Dalam Undang – Undang perumahan tanah juga termasuk sebagai lahan umum serta area dari pertambangan dan mineral maupun bagian dari

---

<sup>1</sup> Waskito, Had Arnowo, *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang* (Jakarta: Prenadamedia, 2017), hlm 3.

<sup>2</sup> Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm 4.

bangunan, tanah yang memiliki hak bersama yang turun termurun yang kemudian diwariskan dan diberi hak atas seseorang sebagai hak pribadi atau sesuatu yang menguntungkan.<sup>3</sup> Hak atas tanah yang memberikan pemegangnya untuk dapat dipergunakan serta mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya, yang berarti hak atas tanah tersebut dipergunakan sebagai kepentingan mendirikan bangunan yang dimanfaatkan untuk hunian tempat tinggal, pertanian, perkenanan, hingga peternakan. Objek hukum tanah merupakan hak penguasaan atas tanah, hak penguasaan atas tanah yaitu yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban ataupun larangan bagi pemegang hak atas tanah tersebut.

Hal peralihan juga berhubungan erat dengan kepastian hukum dan ada bukti berupa akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Tidak sedikit juga karena tanah dan bangunan memiliki nilai ekonomi tinggi dengan harga yang terus meningkat dan memiliki tanda bukti berupa sertifikat maka dari itu tanah bangunan dapat dijadikan barang jaminan atas hutang piutang.<sup>4</sup> Hutang piutang antara debitur dan kreditur menerbitkan suatu perjanjian kredit, perjanjian kredit juga berkaitan atau berhubungan dengan pengikat jaminan. Selain itu, Sri Soedewi mengemukakan bahwa dalam perbankan perjanjian pemberian kredit, debitur menyanggupi

memberikan jaminan berupa membebaskan hak tanggungan pada barang

---

<sup>3</sup> Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm 8.

<sup>4</sup> Wibawanti, Erna Sri, *Hukum Pengawasan dan Regulasi Pemerintah tentang Properti*, (Yogyakarta: Liberty Yogya, 2013), hlm 8.

jaminan sebagai penjaminan kekuatan atas suatu perjanjian yang dibuat.<sup>5</sup> Atas perjanjian kredit jaminan berupa tanah dan bangunan yang diberikan kepada debitur kepada kreditur menjadi keyakinan mutlak bagi pemberi kredit dengan juga memperhatikan aspek hukumnya apabila dalam perjalanan untuk mengurangi konsekuensi yuridis kredit apabila debitur melakukan ingkar janji. Jika suatu hari debitur ingkar janji maka sesuai perjanjian kredit akan dilakukan penjualan atas jaminan dari kredit tersebut. Dalam pasal 11 ayat 2 huruf (g) Undang-Undang No. 4 tentang Hak Tanggungan karena tanah beserta benda-benda yang berkaitan tanah yang dijadikan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan tidak melepas haknya atas objek hak tanggungan tanpa ada persetujuan dari pemegang hak tanggungan sehingga dalam hakim mengabulkan untuk memindahkan tanah kepada penggugat adalah tidak tepat serta tanah dan bangunan sudah menjadi milik penggugat atas dasar perjanjian dibawah tangan antara penggugat dan tergugat.

Diatur dalam bagian I angka (4) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 teruntuk barang jaminan yang tidak bergerak dalam pemberian kreditnya, pada bank sebagai kreditur telah menetapkan untuk pembebanan hak tanggungan atas jaminan harus diberikan kepada pihak bank sebagai kreditur karena hal tersebut memberikan kepastian atas hak kreditur dalam

---

<sup>5</sup> Sri Soedewi Masjchoen Siofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia pokok – pokok hukum jaminan dan jaminan perorangan* (Yogyakarta: Liberty, 2003), hlm. 38.

debitur melunasi hutangnya dan menghindari terhambatnya eksekusi bank sebagai kreditur terhadap barang jaminan dalam perjanjian kredit karena hak tanggungan sendiri dirancang yang berkarakteristik eksekusi mudah dan pasti.

Hukum Indonesia sebagai bentuk campuran dari system hukum Eropa Kontinental, Hukum Adat, serta Hukum Islam. Salah satunya hukum Islam yang bersumber dari bagian dari pada agama Islam yakni Al – Quran dan Hadist. Ruang lingkup dalam kasus putusan Nomor. 41/PDT.G/2019/PN.Spt adalah system bermuammalah dengan hukum Islam yakni Jual Beli tanah dan bangunan dengan status hak tanggungan. Dari putusan tersebut menurut hukum Islam dalam bertransaksi disebut dengan isitilah *Hiwalah* yang merupakan pengalihan hak kredit dengan akad *hiwalah*, karena dalam Islam *Hiwalah* merupakan bentuk transaksi yang diperbolehkan dengan adanya syarat dan rukun tertentu dalam pelunasan hutang dengan tujuan tolong menolong.

Adanya fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank Negara Indonesia sebagai turut tergugat kepada Ibu Rusliana sebagai tergugat, Ibu Rusliana sebagai tergugat memberikan jaminan tanah dan bangunan atas hutangnya sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 198/Kel. Baamang Barat 11 Oktober 2011 atas nama Ibu Rusliana sebagai tergugat yang kemudian dibebankan hak tanggungan atas tanah dan bangunan tersebut. Dalam perjalanan mengangsur hutang Ibu Rusliana sebagai tergugat dengan alasan ekonomi, Ibu Rusliana memindahkan hak kreditnya kepada Bapak Musa sebagai

penggugat dengan menjual tanah dan bangunan tersebut yang kemudian untuk cicilan bulan selanjutnya diteruskan oleh Bapak Musa sebagai penggugat. Kesenjangan yang terjadi dalam putusan No. 41/PDT.G/2019/PN.Spt, hakim mengabulkan permohonan penggugat sebagai orang yang berhak mengambil Sertifikat Hak Milik atas nama tergugat yang masih dipegang oleh turut tergugat dan memerintahkan turut tergugat patuh untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik yang masih atas nama tergugat kepada penggugat serta Hakim menyatakan sah atas surat perjanjian jual beli rumah dengan bukti kwitansi sah dan berkekuatan hukum karena penggugat telah diberikan hak pengalihan kredit oleh tergugat untuk melunasi hutang tergugat kepada turut tergugat hingga hutang tersebut lunas pada tanggal 28 Maret 2019. Dari pernyataan diatas bahwa tergugat telah memindah tanggakan kepada pihak lain yaitu penggugat Atas barang jaminan secara tidak langsung tindakan yang dilakukan tergugat memindahtanggakan objek jaminan tanpa melibatkan turut tergugat adalah tindakan melanggar ketentuan hukum. Sesuai perjanjian kredit antara tergugat dan turut tergugat yang dibuktikan akta perjanjian kredit No. 2011/212/Griya dimuka pengadilan, dimana akta perjanjian kredit tersebut ditandatangani tergugat dan turut tergugat Pernyataan hakim mengabulkan gugatan atas penggugat tersebut bertentangan dengan pasal 11 ayat 2 huruf (g) Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa dalam akta pemberian Hak Tanggungan janji – janji yang termuat didalamnya adalah janji bahwa pemberian Hak Tanggungan tidak

akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan”.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji lebih jauh bagaimana Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Status Hak Tanggungan yang terjadi berdasarkan Putusan No. 41/PDT.G/2019/PN.Spt dengan Kajian Perspektif Undang – Undang Hak Tanggungan dan Hukum Islam. Sehingga penelitian ini akan dituangkan dalam skripsi dengan judul ‘ **Analisis Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Status Hak Tanggungan dalam Kasus Putusan No. 41/PDT.G/2019/PN.Spt (Kajian Perspektif Undang – Undang Hak Tanggungan dan Hukum Islam)**’.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana putusan jual beli tanah dan bangunan dengan status hak tanggungan dalam Kasus Putusan No.41/PDT.G/2019/PN.Spt ditinjau menurut perspektif Undang – Undang Hak Tanggungan?
2. Bagaimana putusan jual beli tanah dan bangunan dengan status hak tanggungan dalam Kasus Putusan No.41/PDT.G/2019/PN.Spt ditinjau menurut perspektif Hukum Islam?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui jual beli tanah dan bangunan dengan status hak tanggungan dalam Kasus Putusan No.41/PDT.G/2019/PN.Spt ditinjau menurut perspektif Undang – Undang Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui jual beli tanah dan bangunan dengan status hak

tanggung dalam Kasus Putusan No.41/PDT.G/2019/PN.Spt ditinjau menurut perspektif Hukum Islam.

3. Untuk mengetahui jual beli tanah dan bangunan dengan status hak tanggungan dalam Kasus Putusan No.41/PDT.G/2019/PN.Spt ditinjau menurut perspektif Hukum Islam.
4. Untuk mengetahui jual beli tanah dan bangunan dengan status hak tanggungan dalam Kasus Putusan No.41/PDT.G/2019/PN.Spt ditinjau menurut perspektif Hukum Islam.

#### **D. Manfaat Penelitian**

##### **1. Manfaat Teoritis**

Ditinjau dari manfaat teoritis, penelitian ini sebagai bahan kajian lebih lanjut menambah wawasan keilmuan yang berhubungan dengan penegakkan hukum dalam suatu jual beli property terhadap atas jaminan yang dibebani hak tanggungan yang telah dilakukan oleh tergugat dengan penggugat .

##### **2. Manfaat Praktis**

- a. Bagi penulis, penelitian ini dapat memberikan tambahan ilmu pengetahuan terkhususnya upaya hukum atas terjadinya jual beli tanah dan bangunan yang jaminannya sedang dibebani hak tanggungan.
- b. Bagi pembaca, dapat dijadikan sebagai sumber rujukan, acuan, atau landasan dengan praktiknya dalam kehidupan sehari-hari dalam bentuk penegakkan hukum yang konsisten.

## **E. Definisi Operasional**

Dalam penelitian ini terdapat dari dua variable, yaitu variable terikat dan variable bebas. Adapun variable terikat dalam penelitian ini mengenai jual beli tanah dan bangunan dengan status hak tanggungan dalam kasus putusan No. 41/PDT.G/2019/PN. Spt. Sedangkan variable bebas dari penelitian ini terdiri dari Hukum Positif dan Hukum Islam, adapun Hukum positif dalam penelitian ini adalah Undang-Undang Hak Tanggungan dan putusan No. 41/ PDT.G/2019/PN. Spt. Kemudian hukum Islam yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). penelitian ini terdiri dari Hukum Positif dan Hukum Islam, adapun Hukum positif dalam penelitian ini adalah Undang-Undang Hak Tanggungan dan putusan No. 41/ PDT.G/2019/PN. Spt. Kemudian hukum Islam yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

## **F. Penelitian Terdahulu**

Penelitian terdahulu memaparkan penelitian yang sudah dilakukan oleh peneliti sebelumnya bertujuan untuk menduduki serta membedakan penelitian sekarang dengan penelitian sebelumnya. Penelitian terdahulu ini sekaligus memiliki keterkaitan yang sedang dikaji oleh peneliti sekarang yang dapat dijadikan sebagai referensi sehingga menghindari sikap plagiasi terhadap penelitian yang terkait. Disini ada 3 Penelitian terdahulu yang akan dipaparkan ialah :

- I.* Penelitian oleh Dwi Puspita Mustamin, 2018, Fakultas Hukum, yang diterbitkan oleh Departemen Hukum Keperdataan dengan Judul Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Hutang dengan Hutang (*Bai'*

*Al-Kali Bil Kali*) pada jual beli tanah dengan Sertifikat Hak Tanggungan. Penelitian ini menjelaskan tentang jual beli hutang dengan hutang dengan jaminan yang dibebani dengan hak tanggungan. Yang dilakuakn penjual propeti dengan pembeli untuk pengalihan hutang tersebut dengan cara mendatangi bank yang bersangkutan yang kemudian bank melakukan analisa sesuai dengan kemampuan finansial calon debitur barunya atau pembeli *property*.<sup>6</sup>

2. Penelitian oleh Erzan Savero Muhammad, 2017, Fakultas Hukum, yang diterbitkan oleh Program Studi Magister Kenotariatan dengan judul Pengalihan Objek Hak Tanggungan berdasarkan Perjanjian Pengalihan Kredit. Penelitian ini mnejlaskan pada pengalihan kredit debitur yang sudah melakukan wanprestasi. Melihat dari akta pemberian hak tanggungan yang telah disepakati kedua belah pihak, dengan membahas soal bagaimana kedudukan hukum dalam mengalihkan objek hak tanggungan yang telah disepakati dalam perjanjian pengalihan kredit. Bank sebagai kreditur dapat menjual jaminan dengan melakuakn pelelangan umum, dan jika mereka melalukan perjanjian secara dibawah tangan maka keuntungan yang didapatkan oleh semua pihak yang bersengketa lebih tinggi.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Dwi Puspita Mustamin, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual beli Hutang dengan Hutang (*Bai’ Al-Kali Bil Kali*) pada jual beli tanah dengan sertifikat Hak Tanggungan” (Skripsi, Universitas Hasanuddin Makassar, 2018), <http://103.195.142.59/opac/detail-opac?id=40432>.

<sup>7</sup> Erzan Savero Muhammad, “ Pengalihan Objek Hak Tanggungan berdasarkan Perjanjian Pengalihan Kredit” (Undegraduate Thesis, Universitas Hasanuddin, 2017), [http://digilib.unhas.ac.id/uploaded\\_files/temporary/DigitalCollection/YWUxYWEyYmY5YzQ3NzIwNWRmZmRmNzYwYmY2NjBkNjkzZDc1ZDUyNA==.pdf](http://digilib.unhas.ac.id/uploaded_files/temporary/DigitalCollection/YWUxYWEyYmY5YzQ3NzIwNWRmZmRmNzYwYmY2NjBkNjkzZDc1ZDUyNA==.pdf).

3. Penelitian oleh Jafar Sodiq, 2015, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang berjudul Tinjauan Hukum Islam

tentang Hiwalah dalam transaksi Jual Beli Ayam. Penelitian ini membahas tentang transaksi *Hiwalah* atau pengalihan kredit dalam jual beli ayam pada Desa Serdang. Pada Desa Serdang terjadi jual beli ayam dengan transaksi *Hiwalah* yang dilakukan oleh peternak ayam dengan berhutang terlebih dahulu kemudian untuk pembytannya dialihkan. Ketidaksesuaian hutang yang timbul akibat jual beli tidak memiliki kesesuaian jumlah nominalnya dengan piutang yang dimiliki sebelumnya. *Hiwalah* yang terjadi pada transaksi jual beli ayam tersebut merupakan *hiwalah al-muqayyadah*. Jadi, hutang dari pihak pertama kepada pihak kedua maupun hutang pihak ketiga kepada pihak pertama harus sama kualitas dan jumlahnya.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Jafar Sodik, “Tinjauan Hukum Islam tentang Hiwalah dalam Transaksi Jual Beli Ayam” (Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015), <http://repository.radenintan.ac.id/8529/1/SKRIPSI%20JAFAR%20SODIQ.pdf>.

### Gambar Perbandingan Penelitian Terdahulu

No	Penulis	Judul	Persamaa	Perbedaan
1	Dwi Puspita Mustamin	Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Hutang dengan Hutang ( <i>Bai' Al-Kali Bil Kali</i> ) pada jual beli tanah dengan sertifikat Hak Tanggung	dari kedua penelitian ini sama – sama membahas tentang jual beli tanah dan bangunan menurut hukum Islam yaitu dengan akad <i>Hawalah</i>	Peneitian terdahulu hanya meneliti dalam persepektif hukum islam yang berupa jual beli hutang dengan hutang dan <i>Hawalah</i>

2	Erzan Savero Muhammad	Peralihan Objek Hak Tanggung berdasarkan Perjanjian Peralihan Kredit	Dari kedua penelitian ini sama – sama membahas bagaimana kedudukan dan akibat peralihan objek yang dalam hak tanggung atas perjanjian kredit	Penelitian terdahulu membahas hanya membahas dari perspektif hukum positif namun dengan variable yang sama
3	Jafar Sodik	Tinjauan Hukum Islam tentang Hiwalah dalam transaksi Jual Beli Ayam pada Desa	Dari kedua penelitian ini membahas tentang jual beli <i>Hawalah</i> dengan objek yang berbeda pemindahan	Penelitian terdahulu membahas <i>Hiwalah</i> dengan macam hiwalah al- Haqq

		Serdang	sebagai ganti dari pembayaran hutang pihak pertama kepada pihak kedua.	(pemindahan hak) saja dalam jual beli ayam ternak
--	--	---------	---------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------

## **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian sebagai berikut :<sup>9</sup>

### **1. Jenis Penelitian**

Dalam suatu karya ilmiah, jenis penelitian memiliki fungsi sebagai pengetahuan akan jenis penelitian yang sedang dilakukan. Jenis penelitian hukum yang digunakan oleh peneliti adalah penelitian hukum normatif dimana menggunakan studi kasus normatif yang merupakan produk perilaku hukum seperti mengkaji Undang-Undang yaitu meneliti hukum dari perspektif internal dengan objek penelitian adalah norma hukum. Karena pokok kajiannya adalah hukum atau peraturan yang berada di masyarakat baik pemerintah, individu, maupun pelaku usaha. Sumber data penelitian hukum normatif tidak bertolak pada penelitian lapangan, melainkan yang diteliti merupakan bahan – bahan hukum sehingga dapat dikatakan sebagai *library based, focusing on reading and analysis of the primary and secondary materials*. Jika demikian, maka lebih tepat digunakan istilah *kajian ilmu hukum*.<sup>10</sup>

### **2. Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif, yaitu

---

<sup>9</sup> Johnny Ibrahim, *Teori & Metodology Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: BanyumediaPublishing, 2006), hlm 45-46.

<sup>10</sup> Johnny Ibrahim, *Ibid*, 45-46.

untuk membangun pernyataan pengetahuan berdasarkan perspektif konstruktif yang bersumber dari nilai-nilai sosial sejarah atau isu. Metode penelitian dalam penelitian ini yang menggunakan pendekatan peraturan perundang – undangan dan aturan hukum lainnya yang menjadi pedoman dan tema sentral dalam penelitian ini.<sup>11</sup> Tidak hanya itu, pendekatan kualitatif prosedurnya yang menghasilkan data secara deskriptif yang berupa kata – kata tertulis.

### **3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Dalam memperoleh data, penulis melakukan studi dokumen dan studi kepustakaan dengan cara mengkaji dokumen - dokumen terkait topic penelitian (membaca, menelaah, mencatat hasil yang dilihat dan didengar dari berbagai media yang valid serta membuat berbagai ulasan terkait penelitian ini).

Metode studi dokumen (*documenter*) adalah jenis metode yang digunakan sebagai teknik pengumpulan data dalam penelitian sosial karena sebagian besar fakta dan data sosial tidak sedikit disimpan dalam bentuk dokumen yang juga merupakan pelengkap dari metode observasi dan wawancara.

---

<sup>11</sup> Ajat Rukajat, *Pendekatan Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Deepublish Grup Penerbitan CV Budi Utama, 2018), hlm 5.

#### **4. Sumber Bahan Hukum**

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer pada metode penelitian normatif dan data sekunder. Data primer berasal dari berbagai sumber seperti buku, literatur lain tentang Hukum Perlindungan Konsemen, Hukum Agraria, Hukum Perdata, Hukum Perjanjian, Peraturan Presiden, skripsi, tesis, dan jurnal hukum yang berhubungan dengan penelitian ini.

##### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum pertama yang didapatkan. Asas dan kaidah Hukum, Perwujudan asas dan kaidah hukum dapat berupa : Peraturan Perundang – Undangan, Konvensi Ketatanegaraan, Peraturan Dasar, Hukum tidak tertulis, dan Putusan Pengadilan. Dalam penelitian ini data primer yang digunakan sebagai berikut :

- 1) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- 2) Undang – Undang No. 4 Tahun 196 tentang Hak Tanggungan

3) Putusan No. 41/Pdt. G/2019/PN.Spt

serta Bahan hukum yang memperjelas adalah berbagai sumber seperti buku, literatur lain tentang sengketa tanah, skripsi, tesis, buku – buku dengan tema terkait dan jurnal hukum sebagai metode penelitian normatif.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk atau memperjelas bahan primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- 1) Buku – buku Ilmiah yang berkaitan dengan penelitian
- 2) Karya – karya hasil penelitian
- 3) Internet dengan penyebutan nama situsnya

## 5. Analisis Bahan Hukum

Menganalisa bahan hukum merupakan teknik bagaimana caranya mengolah bahan hukum untuk dikumpulkan yang memungkinkan penelitian bersangkutan melakukan analisa yang sebaik – baiknya.<sup>12</sup> Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teknik Analisis Deskriptif, analisis deskriptif berarti uraian apa adanya terhadap suatu kondisi atau posisi dari proposisi-proposisi hukum atau non-hukum dari bahan hukum putusan tersebut dan sesuai yang

---

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif* (Jakarta: Rajawali, 1986), hlm 24.

dipergunakan, pengolahan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui beberapa tahap yaitu : pemeriksaan atau menggambarkan isi putusan tersebut, kemudian akan dijabarkan bahan hukum, mengklarifikasi, bahan – bahan hukum tersebut baik primer ataupun sekunder secara normatif dan yuridis formil dengan alasan – alasan peneliti untuk saling dibandingkan. Dalam penelitian ini, analisis bahan hukum yang digunakan analisis bahan hukum deskriptif dengan menganalisis putusan NO. 41/Pdt.G/2019/PN.Spt terkait Jual beli tanah dan bangunan dengan status hak tanggungan dengan menggunakan Undang-Undang Hak Tanggungan.

#### **H. Sistematika Penulisan**

Sistematika pembahasan dalam penelitian ini terdiri dari beberapa bab sebagai berikut :

##### **BAB I : Pendahuluan**

Dalam bab ini menjelaskan terkait dasar-dasar serta alasan - alasan dilakukannya penelitian ini, permasalahan yang melatarbelakangi penelitian, rumusan masalah untuk memfokuskan pembahasan, tujuan dan manfaat penelitian ini yang merupakan penyampaian yang telah terjadi di lingkungan sosial.

##### **BAB II : Tinjauan Pustaka**

Dalam bab kedua ini mencantumkan penelitian terdahulu yang

pernah dilakukan yang dapat dijadikan penelitian saat ini sebagai bahan

analisis dan terdapat kajian Pustaka yang berkaitan dengan objek penelitian yang berkaitan dengan definisi Perjanjian (Akad), Hukum Hak Tanggungan, hingga akad yang digunakan dalam pengalihan dalam jual beli jaminan dalam hak tanggungan.

### **BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Dalam bab ini membahas terjadinya jual beli tanah dan bangunan dengan status Hak Tanggungan kajian perspektif Undang – undang hak tanggungan dan Hukum Islam.

### **BAB IV : Penutup**

Pada bab yang terakhir adalah penutup yang berisikan terkait kesimpulan dan saran. Kesimpulan yang berisikan poin – poin yang merupakan pokok dari data yang dikumpulkan dan diteliti atau jawaban singkat dari rumusan masalah yang ditetapkan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Jual Beli dalam Hukum Positif**

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan nama pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan, dan yang menjadi esensial dalam perjanjian jual beli adalah harga dan barang.<sup>13</sup> Seperti yang disebutkan pada pasal 1465 KUHPerdara bahwa harga pembelian harus di tentukan oleh kedua belah pihak. Menurut pasal 1458 KUHPerdara perjanjian jual beli adalah konsesnsualisme yang berarti perjanjian jual beli dianggap terjadi sejak tercapainya kata sepakat para pihak. Dalam pasal 1459 KUHPerdara juga bahwa perjanjian jual beli itu bersifat obligatoir yang artinya perjanjian baru meletakkan hak dan kewajiban kepada para pihak, belum memindahkan hak milik. Seperti perjanjian pada jual beli tanah.

##### **1. Jual Beli Tanah**

Dalam jual beli tanah, secara yuridis yang dijual adalah hak atas tanahnya dengan tujuan pembeli yang membeli hak atas tanah dapat menggunakan dan menguasai tanah tersebut. Selain hak atas tanah yang dapat diperjual belikan ada hak milik yang dapat diperjualkan. Dilansir dari buku Boedi Harsono yang menjelaskan jual beli tanah adalah

---

<sup>13</sup> Djaja S Meliala, *Hukum Perjanjian Khusus, Op. Cit*, hlm 3.

perbuatan hukum atas penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama – lamanya) dari penjual ke pembeli. Adapun syarat sah jual beli tanah sebagai berikut :<sup>14</sup>

a. Syarat Materil bagi penjual

1. Berwenang menjual ha katas tanahnya yakni orang yang namanya tercantum dalam sertifikat
2. Bagi penjual harus sudah dewasa, jikalau belum dewasa dapat diwakili oleh walinya
3. Jika penjual diwakili pada orang lain, maka penerima kuasa menunjukka surat kuasa notaril
4. Jika ha katas tanah berupa harta bersama maka harus ada persetujuan dari berbgai pihak yang memiliki harta bersama tersebut

b. Syarat Materil bagi pembeli

1. Jika yang jadi objek jual beli tanah adalah hak milik, yang dapat membeli tanah tersebut mepakan perseorangan warga negara Indonesia, badan keagamaan, badan sosial, serta bank pemerintah
2. Jika yang jadi objek jual beli tanah adalah hak guna usaha, yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum tapi berkedudukan di Indonesia

---

<sup>14</sup> Ramli, *Hak Pengelolaan dalam sistem UUPA* (Jakarta:Rhineka Cipta, 1995), hlm 146.

3. Jika yang jadi objek jual beli tanah berupa hak guna bangunan, yang dapat membeli tanah tersebut adalah perseorangan warga negara Indonesia juga dan badan hukum didirikan menurut hukum Indonesia

c. Syarat Formal

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Ata Tanah (PPAT) seperti yang tertulis dalam pasal 37 ayat (1) peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997. Dalam pasal 37 ayat (2) peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa kepala kantor pertanaan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT. Dibuatnya akta jual beli yang telah dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah maka telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual ke pembeli. Namun hanya kedua belah pihak tersebutlah yang hanya mengetahuinya tidak dengan pihak ketiga. Namun agar diketahui dengan pihak ketiga maka jual beli tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Menurut ketentuan pasal 1867 KUHPerdara akta terbagi menjadi dua jenis yaitu akta dibawah tangan dan akta autentik.

Akta dibawah tangan yaitu akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang seperti notaris, jadi hanya ditandatangani oleh pihak –

pihak yang membuatnya saja. Sedangkan akta autentik akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang seperti notaris, panitera pengadilan, pegawai catatan sipil dan tercantum ahli warisnya karena akta autentik memiliki bukti sempurna.

## **2. Objek Pemindahan Hak Melalui Jual Beli**

Salah satu Objek pemindahan hak atas tanah yaitu dengan cara dialihkan atau pemindahan hak. Maksudnya berpindahnya hak atas tanah dari penjual ke pembeli karena ada suatu tujuan. Perbuatan hukum tersebut dapat dilakukan dengan cara Jual beli, tukar – menukar, hibah, wasita, dan lelang. Namun pemindahan atas hak objek tanah dengan cara jual beli sebagai berikut :

### **a. Hak Milik**

Bahwa hak milik dapat diperjual belikan hal tersebut berlandaskan pada pasal 20 ayat (2) dan pasal 26 Undang – undang Pokok Agraria, pada pasal 20 ayat (2) menyebutkan bahwa ‘‘hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain’’, sedangkan pasal 26 ayat (2) berbunyi ‘‘ Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatanperbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai

kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan

hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha dapat diperjual belikan disebutkan dalam pasal 28 ayat (2) Undang – undang Pokok Agraria secara implisit bahwa “ Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain” sedangkan secara eksplisit hak guna usaha dapat diperjual belikan diatur pada pasal 16 ayat (2) huruf a Undang – undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yakni bahwa “ Peralihan Hak Guna Usaha terjadi dengan cara jual beli”.

c. Hak Guna Bangunan

Pada Hak Guna Bangunan dapat diperjual belikan secara implisit diatur dalam pasal 34 ayat (7) Undang – undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa “ “Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain””. Sedangkan secara eksplisit disebutkan dalam pasal 34 ayat (2) huruf a peraturan pemerintah No. 4 tahun 1996 bahwa “memberikan syarat untuk Peralihan Hak Guna Bangunan atas Hak pengelola harus dengan persetujuan dari

pemegang Hak Pengelola” dan pasal 34 ayat (8) yang menyebutkan bahwa “Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan”.

Dalam Objek Pindahan Hak Melalui Jual Beli untuk terpenuhinya asas publisitas yang artinya alat untuk mensosialisasikan kepada masyarakat untuk mengetahui kedudukan atas benda jaminan dalam pendaftaran tanah agar mengetahui letak, ukuran, batas – batas, status hak tanah, dapat melakukan pendaftaran pindahan hak pada kantor pertanahan dengan mengikuti langkah – langkah sebagai berikut :

1. Persiapan Pembuatan Akta, sebelum melakukan pembuatannya harus dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan tentang ketepatan sertifikat hak atas tanah
2. Pendaftaran Pindahan Hak hingga terjadi penyerahan sertifikat

Dengan dikeluarkannya hak atas tanah adanya penjaminan kepastian hukum akan kepastian status hak atas tanah apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak guna usaha. Selanjutnya juga pasti adanya kepastian subjek hak atas tanah apakah perseorangan atau badan hukum hingga kepastian objek hak atas tanah dengan mengetahui letak tanah, luas hingga batas – batasnya tanah sehingga pihak pemilik atas sertifikat tanah mendapatkan perlindungan hukum.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm 93-95.

## **B. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit**

Perjanjian dalam KUHPerdara adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian dibentuk karena adanya pihak yang mengikatkan dirinya dengan pihak lain. namun definisi perjanjian dilengkapi dengan adanya definisi – definisi perjanjian menurut para ahli. Subekti mengemukakan perjanjian adalah suatu peristiwa di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Menurut Abdulkadir perjanjian adalah persetujuan yang dilakukan anatar dua orang atau lebih untuk mengikatkan diri dalam melaksanakan suatu hal yang terkait dengan harta kekayaan. Namun menurut Salim H.S perjanjian adalah “hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum lainnya dalam bidang harta kekayaannya dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lainnya berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai yang telah disepakati.<sup>16</sup>

Diantara hubungan hukum antara subjek perjanjian dengan subjek yang lain dengan mengikatkan diri dan satu subjeknya berhak atas prestasi serta subjek yang satunya berkewajiban melaksanakan prestasinya dari hal yang telah disepakati. Sahnya perjanjian berpedoman kepada pasal 1320 KUHPerdara sebagai berikut :

---

<sup>16</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm 27-28.

- a. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang mengikatkan diri
- b. Adanya kecakapan kedua belah pihak untuk membuat perjanjian
- c. Adanya sebab yang halal
- d. Adanya objek tertentu

Dari ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, apabila tidak terpenuhinya syarat subjektif perjanjiandapat dibatalkan sebagai konsukensi hukumnya. Dengan demikian pada syarat objektif apabila tidak terpenuhinya syarat objektif juga maka perjanjiannya batal demi hukum.<sup>17</sup>

Kebutuhan kredit digunakan sebagai kebutuhan perekonomian, tidak terbatas terdapat pada perbankan saja. Menurut pasal 1 angka 11 Undang – Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang berbunyi

18  
:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagiahn yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam– meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

---

<sup>17</sup> Riduan Syahrani, *Asas – asas Hukum Perdata* (Bandung: Alumni, 2000), hlm 49.

<sup>18</sup> Pasal 1 ayat 1 Undnag – undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Dari pengertian kredit menurut Undang – Undang Perbankan diatas penulis menyimpulkan bahwa kredit itu adalah tentang kepercayaan, waktu, risiko, serta prestasi. Perjanjian kredit bank dari beberapa pakar hukum mengemukakan bahwa perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan debitur untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan (Sutan Remy Sjahdeini, 1993). Perjanjian kredit bank tergolong sebagai jenis perjanjian pokok. Dapat dilihat dari definisi perjanjian pokok yakni, perjanjian antara kreditur dan debitur yang berdiri sendiri tanpa bergantung kepada adanya perjanjian yang lain. perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya seperti perjanjian pengikatan jaminan.<sup>19</sup> Adapun prinsip – prinsip kredit Bank sebagai pemberian kredit oleh bank kepada nasabah (debitur) sebagai berikut :

a. Prinsip Kepercayaan

Prinsip Kepercayaan ini, Bank memberikan kepercayaan kepada nasabahnya (debitur) sebagai penerima fasilitas kredit atau hutang dimana adanya kredit tersebut memberikan nasabah atau debitur

---

<sup>19</sup> Martha Noviaditya, “Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan” (Skripsi, Universitas Negeri Surakarta Sebelas Maret, 2010), <https://digilib.uns.ac.id/dokumen/detail/14963>.

dalam manfaat sesuai dengan kebutuhan dan debitur yang bersangkutan dijamin mampu untuk melunasi hutangnya dengan jangka waktu yang ditentukan oleh kedua belah pihak.<sup>20</sup>

b. Prinsip Kehati – hatian

Pada prinsip kehati – hatian ini pastinya bank sangat memegang prinsip kehati – hatian dalam pemberian kredit atau pembiayaan bertujuan untuk menghindari terjadinya kredit macet. Oleh sebab itu adanya kredit macet adalah hal – hal yang sangat dihindari oleh Bank karena hal tersebut juga sebagai penentu tingkat sehat atau tidaknya Bank, yang berpedoman pada Pasal 2 Peraturan Bank Indonesia No. 13/1/PBI/2011 mengenai penilaian tingkat kesehatan Bank umum yang berbunyi :

*“Bank wajib memelihara dan/atau meningkatkan tingkat kesehatan bank dengan menerapkan prinsip kehati – hatian dan manajemen risiko dalam melaksanakan kegiatan usaha”.*

Sebelum Bank (kreditur) menentukan untuk memberi hutang kepada nasabah (debitur) Bank wajib menjamin untuk nasabahnya sebagai debitur mampu membayar pelunasan hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan kedua belah pihak. Maka dari itu, bank melakukan upaya

---

<sup>20</sup> Lastuti Abubakar, Tri Handayani, “Telaah Yuridis Terhadap Implementasi Prinsip Kehati-hatian Bank Aktivitas Perbankan Indonesia,” Delegalata Jurnal Ilmu Hukum, no. 1 (2017):2  
<http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata/article/view/1157>.

pengamatan terhadap calon nasabahnya (debitur) yang akan menerima fasilitas kredit sebagai berikut terhadap mengetahui karakteristik atau sifat watak seseorang, Capacity untuk menyaksikan kemampuan calon debiturnya membayar kredit, capital sebagai nasabah yang mengajukan permohonan kredit diwajibkan dapat menyediakan dana dari sumber lainnya atau dengan kata lain calon nasabahnya mendapatkan sumber pembayaran untuk pelunasan tersebut dari mana, selanjutnya ada Colleteral yakni jaminan yang diberikan oleh debitur nantinya, serta Condition of economy yang merupakan penilaian bank terhadap calon nasabahnya terhadap kondisi ekonomi sekarang dan yang akan datang calon nasabahnya.

## **C. Tinjauan Umum Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan**

Istilah hak tanggungan dalam kamus Bahasa Indonesia yaitu diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Hak tanggungan pada pasal 1 angka 1 Undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan yaitu Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana 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 terhadap

kreditor – kreditor lain. Prof. Boedi Harsono, S.H. berpendapat yakni hak tanggungan merupakan penguasaan hak atas tanah berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Akan tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil hasilnya seluruhnya atau sebagian – sebagian pembayaran lunas hutang debitur kepada kreditor. Sedangkan menurut Kartini, S.H., M.H dan Gunawan Widjaja

S.H berpendapat bahwa hak tanggungan itu adalah suatu bentuk jaminan pelunasan hutang, dengan hak mendahului dengan objek jaminannya berupa hak – hak atas tanah yang diatur dalam Undang – undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria atau Undang – undang Pokok Agraria.<sup>21</sup>

Jadi terdapat beberapa unsur dari pengertian hak tanggungan sebagai berikut :

1. Hak Tanggungan dapat dipergunakan menyelesaikan pelunasan hutang debitur yang berhutang pada kreditor jika terjadi cedera janji atau *wanprestasi* dengan cara yang menjadi objek jaminan hak tanggungan dapat dijual.
2. Hak Tanggungan memiliki kedudukan dimana kreditor diutamakan dari pada kreditor – kreditor lainnya.

---

<sup>21</sup> Arba dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2020), hlm 3-5.

3. Hak Tanggungan juga dapat dibebankan hanya pada tanahnya saja namun juga dapat dibebankan kepada bangunan atau benda – benda yang berada di atasnya.
4. Hak Tanggungan juga merupakan hak jaminan yang dibebankan atas tanah, bahwa hak penguasaan secara khusus dapat diserahkan kepada kreditur yang memberi wewenang kepada kreditur untuk menjual tanah yang secara khusus ditunjuk sebagai agunan piutangnya apabila debitur melakukan wanprestasi dan mengambil seluruh atau dari sebagian hasilnya sebagai bentuk pelunasan hutang dengan mendahului dari pada kreditur lainnya. Fungsi dari hak tanggungan yakni sebagai penjaminan hutang yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit.

Dahulu sebelum adanya Undang – undang Hak Tanggungan yang digunakan adalah ketentuan Hipotek yang diatur dalam KUHPerdara, karena semakin lama ketentuan hipotek sudah tidak terupdate maka lahirlah Undang – Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan alasan adanya perintah dalam pasal 51 Undang – undang Pokok Agraria yang berbunyi :

*“Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, pasal 33, pasal 39 diatur dalam Undang – undang.”*

## 2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek pada Hak Tanggungan diatur dalam pasal 8 dan pasal 9 Undang – Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pada Pasal 8 Undang – Undang Hak Tanggungan tertulis sebagai berikut : *“Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang memiliki kewenangan untuk mengupayakan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan”*

Yang dimaksud kewenangan untuk mengupayakan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yaitu harus adapada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Dapat disimpulkan bahwa ada dua pihak dalam perjanjian hak tanggungan pihak yang mengikatkan diri sebagai berikut :<sup>22</sup>

- a. Pemberi Hak Tanggungan, disebut debitur atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan ini dengan ketentuan dapat perorangan maupun badan hukum.
- b. Pemegang Hak Tanggungan, pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari pihutang yang telah diberikannya. Pada pemegang hak tanggungan, dapat teruntuk perorangan ataupun badan hukum sebagai pihak yanag mendapatkan pelunasan dari pihutang yang telah diberikan kepada debitur.

---

<sup>22</sup> Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), hlm 54-55.

Sedangkan diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tertulis dimana sebagai Objek Hak Tanggungan hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan yaitu :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan

Seperti yang disebutkan juga dalam Undang – Undang Pokok Agraria yang mengatur Hak atas tanah, bahwa diperluas pada pasal 4 ayat (2) Undang–Undang Hak Tanggungan atas hak – hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang. Selain itu Undang – undang Hak Tanggungan juga menyebutkan bahwa objek tanah yang dapat dijadikan jaminan adalah tanah yang sudah bersertifikat, namun sebaliknya terhadap tanah yang belum bersertifikat seperti yang telah tertulis pada Pasal 10 ayat (3) Undang – Undang Hak Tanggungan yang berbunyi : *‘‘Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan’’*.

Dahulu adanya pemilikan tanah, adanya hukum adat yang membuat proses administrasi dan konversi belum selesai itu yang dinamakan hak lama. Kemudian, sekarang telah adanya peraturan perundang– undangan

peraturan-peraturan yang didalamnya itulah memuat syarat–

syarat yang harus dipenuhi dimana mengatur pelaksanaan konversi hak – hak lama menjadi Hak milik menurut Undang – Undang Pokok Agraria yang dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah dimana pemberian hak tanggungan dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dilakukan pada keadaan tanah objek hak tanggungan belum bersertifikat. Berarti permohonan pendaftaran hak atas tanah diajukan dengan cara bersamaan dengan mengajukan permohonan hak tanggungan.<sup>23</sup>

### **3. Asas – asas Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan selain yang dapat dibebankan kepada tanah, menurut pasal 4 ayat (4) Undang – Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada bangunan, tanaman, dan hasil karya yang menjadi kesatuan dari tanah tersebut. Berikut adalah asas – asas dalam Hak Tanggungan :<sup>24</sup>

- a. Menurut pasal 1 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan.
- b. Menurut pasal 2 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Hak Tanggungan tidak untuk dibagi-bagi.
- c. Menurut pasal 8 ayat (2) Undang – Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada

---

<sup>23</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Jakarta Djambatan. 2008), hlm 400.

<sup>24</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang hak tanggungan. Oleh karenanya hak atas tanah yang baru akan dimiliki oleh seseorang dikemudian hari tidak dapat dijamin dengan hak tanggungan bagi pelunasan suatu hutang.

#### **4. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan**

Pemberian hak tanggungan didahului karena adanya hubungan hutang piutang antara debitor dengan kreditur. Pada pasal 10 dan pasal 15 Undang – Undang Hak Tanggungan mengenai tata cara pemberian Hak Tanggungan sebagai berikut :

Pada ketentuan pasal 10 pemberian hak tanggungan secara langsung, yang berbunyi :

- a. Hak tanggungan diberikan dengan janji atas dasar pelunasan hutang.
- c. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT.
- d. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT.

Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Pada ketentuan pasal 15 pemberian hak tanggungan dengan pemberian

melalui kuasa, yang berbunyi :

- a. Akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - 1) tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan
  - 2) tidak memuat kuasa substitusi
  - 3) mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.
- b. Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- c. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- d. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Mengambil dari poin c dan d tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit

tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## 5. Peralihan Hak Tanggungan

Peralihan Hak Tanggungan seperti yang diatur dalam pasal 16 dan pasal 17 Undang – Undang No. 4 Tahun 1999 tentang Hak Tanggungan yang dilakukan dengan cara sebagai berikut :<sup>25</sup>

a. *Subrogasi*, merupakan penggantian hak – hak oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditur karena perjanjian maupun undang – undang.<sup>26</sup>

b. *Cessie*, merupakan pemindahan hak piutang, yang sebetulnya merupakan penggantian orang berpiutang lama, yang dalam hal ini dinamakan cedent, dengan seseorang berpiutang baru, yang Pemindahan itu harus dilakukan dengan suatu akta otentik atau di bawah tangan, jadi tak boleh dengan lisan atau dengan penyerahan piutangnya saja.<sup>27</sup>

## 6. Penghapusan Hak Tanggungan

Hapusnya Hak Tanggungan dijelaskan dalam Pasal 18 Undang– Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai berikut :

a. Terhapusnya hutang yang dijadikan jaminan dengan hak

---

<sup>25</sup> Ibid Pasal 16,17 Undang – undang Hak Tanggungan.

<sup>26</sup> Suria Nataadmaja, Advocates & Legal Consultants, Aug 1, 2018, <https://www.surialaw.com/news/subrogasi>.

<sup>27</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan yang lahir dari perjanjian* (Citra Aditya Bakti: Bandung, 2001), hlm. 6.

tanggungan

- b. Lepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan
- c. Pembersihan hak tanggungan yang didasarkan juga oleh penetapan Ketua Pengadilan Negeri
- d. Terhapusnya hak atas tanah yang telah didbebani Hak tanggungan

#### **D. Tinjauan Umum tentang *Over Kredit***

##### **1. Pengertian dan Dasar Hukum *Over Kredit***

Tindakan yang diambil seorang debitur yang disebabkan karena debitur yang memiliki hak kredit mengalihkan hak kreditnya kepada calon debitur baru atau proses pengalihan kredit rumah dari pihak debitur lama ke pihak debitur baru.<sup>28</sup> Dalam KUHPerdara sendiri terdiri atas 3 tata cara untuk mnegalihkan hutang dari debitur kepada debitur baru :

- a. Perpindahan melalui cara Delegasi

Yang dimaksud dari perpindahan melalui cara Delegasi atau pemindahan adalah peralihan hutang dari debitur lama kepada debitur baru yang tercatat dalam akta delegasi dimana debitur lama ikut serta dalam terikat menjamin pelunasan hutang yang dialihkan pada debitur baru. Seperti yang ditegaskan pada Pasal 1417 KUHPerdara bahwa :

*“ Delegasi atau pemindahan, dengan mana seorang berutang memberikan kepada orang yang mengutangkan padanya seorang*

---

<sup>28</sup> Herdi Kadarustiwa, “Cara Transaksi Aman Over Kredit Rumah,” Scribd 2021, diakses 7 Desember 2021, <https://id.scribd.com/doc/49920957/Cara-Transaksi-Aman-Over-Kredit-Rumah>.

*berutang baru mengikatkan dirinya kepada si berpiutang, tidak menerbitkan suatu pembaharuan utang, jika si berpiutang tidak secara tegas menyatakan bahwa ia bermaksud membebaskan orang berutang yang melakukan pemindahan itu dari perikatannya''.*

b. Perpindahan melalui cara Novasi Subjektif Aktif

Perpindahan melalui cara Novasi Subjektif Aktif adalah kreditur baru ditunjuk menggantikan kreditur lama, yakni merupakan perjanjian segitiga karena debitur perlu mengikatkan dirinya dengan debitur baru.

c. Perpindahan melalui cara Novasi Subjektif Pasif

Perpindahan melalui cara Novasi Subjektif Pasif adalah debitur diganti oleh debitur yang baru dimana akibat pergantian tersebut, debitur lama dibebaskan dalam perikatan.<sup>29</sup>

Tujuan utama dari *Over Kredit* adalah untuk menghindari kredit macet hal tersebut dilakukan oleh debitur mengalihkan hutangnya yang berupa angsuran atau cicilan kredit yang diberikan bank sebagai kreditur.

## 2. Pengalihan Hak *Over Kredit*

Pengalihan dari Hak *Over Kredit* disini menyebutkan dalam proses nya ada beberapa dokumen yang harus dibuat sebagai berikut :<sup>30</sup>

a. Perjanjian Jual Beli atau Akta Jual Beli

---

<sup>29</sup> A&A Lawyer, Pembaharuan Hutang (Novasi) *Ask The Lawyer*, diakses pada 7 Desember 2021, <https://aa-lawoffice.com/pembaharuan-hutang-novasi/>.

<sup>30</sup> Juni Purnama Sari Silaban, 'Kajian Yuridis atas Masa Peralihan Hak Tanggungan dalam Proses *Over Kredit*' (Undergraduate thesis, Universitas Sumatera Utara, 2015), <https://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/6986>.

Dokumen yang dapat ditandatangani oleh debitur lama dan debitur baru isi dokumennya menerangkan pengalihan barang jaminan milik debitur lama kepada debitur baru.

b. Akta Pembaharuan Hutang dengan Penggantian Debitur

Dokumen yang ditandatangani oleh debitur lama, debitur baru, serta pihak kreditur yakni Bank dengan dokumen tersebut berisikan yang menerangkan bahwa mengalihkan hutang dan segala hak yang tercatat serta kewajibannya dari debitur lama ke debitur baru.

c. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Pada surat kuasa merupakan dokumen yang ditandatangani oleh debitur baru dan pihak bank atas benda jaminan yang sudah dialihkan dari debitur lama kepada debitur baru.

**3. Proses Pengalihan Hak *Over Kredit***

a. *Over* kredit langsung melalui Bank (Alih Debitur)

Dengan alih debitur melalui, sebagai berikut prosedurnya :

- 1) Debitur atau penjual dan calon debitur baru (pembeli) menghubungi pihak kreditur yaitu bank untuk mengalihkan peralihan. Kemudian pihak calon debitur baru mengajukan permohonan ambil kredit sebagai pengganti debitur lama.
- 2) Pihak Bank melakukan analisa untuk peralihan kredit yang diajukan kepada bank. Sehingga ada kemungkinan bank menolak calon debitur baru (pembeli) untuk menggantikan debitur lama.

- 3) Jika pembeli (debitur baru) disetujui oleh bank, bank akan mengenakan biaya over kredit dan biaya lainnya seperti biaya notaris. Setelah itu debitur baru (pembeli) akan menandatangani perjanjian kredit baru atas nama pembeli tersebut.

Berikut Kelebihan dari tindakan alih debitur melalui bank seperti sertifikat dapat dibaliknamakan atas nama pembeli atau yang disebut debitur baru walaupun jaminan berupa SHM masih pada bank kemudian dapat diambil ketika sudah lunas dan pembeli sebagai debitur baru dapat mengansur atas nama debitur baru itu sendiri. Hanya ada sedikit kelemahan dari alih debitur ini karena membutuhkan waktu lama dimana bank harus menganalisa terlebih dahulu dan kemungkinan dapat ditolak.

b. *Over* kredit di hadapan Notaris

*Over* kredit tidaklah sempurna melalui bank namun juga cukup aman, karena dapat dilakukan dengan cara pengoperan hak atas tanah dan bangunan dengan menggunakan akta notaris.

c. *Over* kredit di bawah tangan

Dalam *Over* kredit dibawah tangan memiliki konsekuensi yang sangat tinggi dan tidak berkekuatan hukum karena tidak melibatkan pejabat-pejabat yang berwenang dan hanya dengan bukti kwitansi. Memang biaya relative lebih murah karena hanya membayar biaya sesuai dengan kwitansi dan memiliki banyak kelemahan sebagai berikut :

- 1) Objek yang dijadikan agunan akan sulit dijual kembali
- 2) Dokumen – dokumen yang bersangkutan tidak berkekuatan hukum dan akan timbul masalah jangka panjang
- 3) Debitur baru akan kesulitan mengambil sertifikat yang dipegang pada kreditu sebagai pihak bank dan harus melibatkan debitur lama (penjual rumah) untuk diabilkan sertifikat pada bank yang kemudian baru dapat dibaliknamakan atas nama pembeli (debitur baru).<sup>31</sup>

## **E. Tinjauan Umum Jual Beli dalam Hukum Islam**

### **1. Pengertian dan Dasar Hukum Jual beli**

Jual beli dalam Islam merupakan kegiatan tukar – menukar harta atas dasar suka sama suka. Dikutip dari Rahmad Syafei Ibn Qudamah menyimpulkan bahwa jual beli adalah tukar – menukar harta untuk saling dijadikan hak milik. Menurut bisnis dalam Islam jual beli merupakan tukar – menukar antara dua belah pihak atas suatu barang atas dasar suka sama suka dengan tujuan memiliki barang tersebut. Jual beli dalam Islam didasari hukum berlandaskan Al- Qur'an dan Hadist sebagai berikut :

Al – Qur'an Surat Al – Baqarah ayat 275 :

---

<sup>31</sup> Juni Purnama Sari Silaban, *Ibid*, hlm. 69.

يُي.ي.تَ خَبِطُهُ ال  
هَشِي طُن مَن الَم  
سِ ذَلِك  
بِ نُنُوم  
جِ اءَه مَوع

الذِي نَوَيْ كُتُون الِربوا لَل  
ي.هُقُومُومَن اهلَكَمَا  
ي.هُقُومُومَن الَذ

ظَةُ امَن هربِه، ُ قَالَوا انا  
الب.يُعِ مَن الِربوا اَوا ح هل  
الَلُّ الب.يُعِ وَوَحهرَم  
الِربوا اَفَمَن



أَمِنُوا أَلذِّي نَ يَا أَيُّهَا

أَنْفَ سَكْمٌ ۖ لَّا كَانَ بِّكُمْ رَحِيًّا

Artinya : *“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”*.

Hadist diriwayatkan oleh Imam Ahmad, Rafi’ Ibn Khudaij yang berkat ‘‘ Rasulullah Saw ditanya oleh seseorang; apakah usaha yang paling baik

wahai Rasulullah. Beliau menjawab seseorang yang bekerja dengan usahanya sendiri dan jual beli yang baik (dibenarkan oleh syariat Islam). Hadis riwayat Ahmad’’.<sup>32</sup>

Adapun dasar hukum jual beli menurut ijma’ adalah jual beli dengan sifat menolong manusia ulama sepakat memperbolehkan jual beli dengan alasan tersebut Pada prinsipnya, dasar hukum jual beli adalah boleh. Imam Syafi’I mengatakan “semua jenis jual beli hukumnya boleh kalau di laukan oleh dua pihak yang masing-masing mempunyai kelayakan untuk melakukan transaksi, kecuali jual beli yang dilarang atau diharamkan dengan izin-Nya maka termasuk dalam kategori yang dilarang. Adapun selain itu maka jual beli boleh hukumnya selama berada pada bentuk yang ditetapkan oleh Allah.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Siti Mujiatun, ‘‘Jual Beli dalam Perspektif Islam Salam dan Istisna: Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis , no. 2 (2013): 13 <http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/akuntan/article/view/149/94>.

<sup>33</sup> Rachmat Syafe’I, *Fiqh Muammalah* (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2001), hlm 75.

## 2. Rukun–rukun dan Syarat Sahnya Jual Beli

Dari adanya dasar – dasar Hukum Islam dalam Jual beli, adapun unsur – unsur pokok pada jual beli yakni rukun – rukun pada Jual Beli dalam Islam yaitu :

1. Penjual, tentu penjual adalah subjek dalam jual beli
2. Pembeli
3. Objek yang dijual
4. Milik orang yang berakad
5. Ijab dan Kabul

Dari adanya rukun – rukun jual beli tersebut adanya syarat–syaratsah yang ditentukan dalam Islam pada Jual Belinya sebagai berikut :<sup>34</sup>

1. Penjual dan Pembeli yang akan terlimbat harus sudah baligh dan berakal, minimal sudah mumayyiz, namun masih harus diwakilkan oleh seperti orang tua untuk jual beli rumah dan tanah.
2. Objek yang ingin dijual harus milik sendiri secara sempurna.
3. Objek yang dijual harus suci menurut syariat Islam serta halal.
4. Objek yang akan dijual harus Nampak jelas wujudnya.

Dalam transaksi Hukum Islam sebagai bentuk mengatasi kredit bermasalah dikenal dengan istilah Hiwalah, Hiwalah dapat menyelesaikan persoalan kredit dengan memindahkan hak tanggungan jaminan kepada orang yang menanggung atas hutang yang dilimpahkan kepada si penanggung,

---

<sup>34</sup> Rachmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah* , hlm 206.

namun hak milik nasabah tetap terlindungi. Atau dengan kata lain disebut pengalihan hutang dari orang yang berhutang kepada orang lain.

### **3. Unsr-Unsur Jual Beli**

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terdapat unsur-unsur jual beli yakni sebagai berikut :<sup>35</sup>

- a. Pihak-pihak yang terkait  
Pihak-pihak yakni terdiri dari penjual dan pembeli yang terlibat dalam perjanjian jual beli yang diadakan.
- b. Objek Jual Beli  
Objek yang dijadikan jual beli adalah benda yang berwujud maupun yang tidak berwujud, bergerak atau yang tidak bergerak, dan barang yang dijual belikan harus ada, harus halal, yang dapat diserahkan, dan harus diketahui oleh calon pembeli.
- c. Persetujuan dari kedua belah pihak  
Persetujuan dalam jual antara kedua belah pihak atau lebih dapat dengan cara tertulis, lisan, ataupun isyarat.

Dalam pasal 91 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) akibat dari jual beli yang sah dan mengikat maka timbul berpindahnya kepemilikan objek jual beli.<sup>36</sup>

### **4. Pengertian dan Dasar Hukum *Hawalah***

*Hawalah* secara Etimologi berasal dari kata *asy-syai' haulan* yang artinya berpindah. *Hawalah* memiliki juga pengertian secara Bahasa

---

<sup>35</sup> Mardani, *Fiqh Muammalah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm 102.

<sup>36</sup> Pasal 91 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

memindahkan hutang dari tanggungan *muhil* atau orang yang memindahkan hutangnya kepada orang lain kepada *muhal alaih* atau orang yang dibebani untuk melunasi hutang muhil.<sup>37</sup> Secara istilah *Hawalah* memiliki pengertian :

---

<sup>37</sup> Abdurrahman Al-Jaziri, *Hiwalah Pemindahan Hutang* (Jakarta: Hikmah, 1990), hlm 56.

- a. Menurut Mazhab Hanafi, *Hawalah* adalah pemindahan kewajiban membayar utang dari orang yang berutang (al-muhal) kepada orang yang berutang lainnya (al-muhal 'alaih) pendapat ini dikemukakan menurut Ibnu Abidin. Sedangkan menurut Kamal bin Humman, mengemukakan *Hawalah* merupakan pengalihan kewajiban membayar utang dari beban pihak pertama kepada pihak lain yang berutang kepadanya atas dasar saling mempercayai.<sup>38</sup>
- b. Menurut Mazhab Maliki, Syafi'i dan Hanbali, *Hawalah* merupakan akad yang berimplikasi pada perpindahan utang dari tanggungan pihak tertentu kepada pihak lain. Menurut Idris Ahmad *Hawalah* yaitu akad (ijab qobul) pemindahan utang dari tanggungan seseorang yang berutang kepada orang lain, dimana orang lain itu mempunyai utang pula kepada yang memindahkan.<sup>39</sup>
- c. Menurut Ibrahim Al-Bajuri *Hawalah* adalah Akad yang menghendaki pemindahan utang dari tanggungan seseorang menjadi tanggungan orang lain.<sup>40</sup>

Adapun dasar Hukum *Hiwalah* sebagai berikut :

Selama transaksi tersebut tidak ada unsur penipuan atau tidak merugikan salah satu pihak maka *hawalah* diperbolehkan. Seperti hadist nabi yang berbunyi :

---

<sup>38</sup> Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam*, (Jakarta:PT Ichtiar Baru Van Hoeve,2006), hlm 560.

<sup>39</sup> Muhammad Ibn Qosim al-Ghazzi, Al-Bajuri, (Semarang:Usaha Keluarga, tth), h. 376.

<sup>40</sup> Dahlan, *Ibid*, hlm 376.

‘‘memperlambat pembayaran dalam hutang merupakan perbuatan zalim bagi yang mampu membayarnya. Maka jika salah satu orang mudah dalam membayar hutang maka disarankan untuk beralih dan diterima pengalihan itu’’.<sup>41</sup>

Arti dari hadist diatas memerintahkan untuk orang yang menghutangkan, jika orang yang berhutang menghiwalahkan kepada orang yang kaya dan berkemampuan, hendaklah ia menerima hiwalah tersebut, dan hendaklah ia mengikuti (menagih) kepada orang yang dihiwalahkannya (muhal'alah), dengan demikian haknya dapat terpenuhi (dibayar).

Adapun Ijma' yang menjadi dasar hukum *hawalah*, karena ulama sepakat bahwa memperbolehkan *hawalah* dalam hutang namun bukan pada barangnya, dilihat dari defisinya sebenarnya *hawalah* itu masuk sebagai pemenuhan hutang.

## 5. Rukun *Hawalah*

### a. Muhil (orang yang berhutang dan berpiutang)

Muhil adalah orang yang berhutang (debitor) yang memindahkan utangnya kepada orang lain. Muhil haruslah orang yang mampu berakad, yaitu orang yang sudah baligh. Hawalah tidak sah jika berasal dari orang gila atau anak kecil yang belum bisa berfikir. Mereka

---

<sup>41</sup> Ratna Ajeng, ‘‘Islam Digest, ‘‘Republika 15 Juni 2020, diakses pada 7 Desember 2021, <http://republika.co.id/berita/qby4zz366/menunda-membayar-utang-adalah-perbuatan-zalim>.

berakal adalah syarat sah untuk melakukan berbagai pemanfaatan harta.

Mazhab Hanafi memperbolehkan hawalah yang dilakukan oleh anak kecil yang sudah bisa berpikir jika diizinkan oleh walinya atau jika akad tersebut sudah terjadi sebelumnya. Namun, Mazhab Syafi'i melarangnya.

b. Muhal (orang yang berpiutang kepada muhil)

Muhal adalah orang yang member pinjaman (kreditor) yang utangnya dipindahkan untuk dilunasi oleh orang lain yang bukan peminjamnya atau orang yang memberi pinjaman kepada muhil yang memindahkan utangnya untuk dilunasi oleh orang lain. Muhal harus orang yang sudah cakap untuk berakad, yaitu berakal. Qabul dari muhal termasuk rukun akad hiwalah. Orang yang tidak berakal tidak akan dapat melakukan qabul. Dipersyaratkan pula bahwa ia sudah baligh. Ini menurut pendapat Mazhab Syafi'i. Sebaliknya, Mazhab Hanafi berpendapat bahwa baligh adalah syarat pelaksanaan bukan syarat sahnya. Jika anak kecil yang sudah bisa berpikir menerima hiwalah, qabul yang dilakukan adalah sah. Akan tetapi, pelaksanaannya bergantung pada izin dari walinya karena dalam hiwalah terdapat unsur mu'awadhah (transaksi). Menurut mereka, transaksi sah dengan izin wali dan boleh dilakukan atas persetujuan wali.

c. Muhal 'Alaih (orang yang berhutang kepada muhil dan wajib membayar hutang kepada muhal) Muhal 'alaih adalah orang yang harus melunasi utang kepada muhal. Muhal 'alaih adalah orang yang sudah baligh. Mazhab Hanafi dan Mazhab Syafi'i sepakat atas hal ini. Hiwalah tidak sah dilakukan oleh orang gila dan anak kecil, sekalipun ia sudah bisa berpikir. Hal ini karena kewajiban melunasi utang merupakan bagian dari *tabbaru'* (berbuat baik), sedangkan orang yang belum baligh tidak sah ber-*tabbaru'*. Oleh karena itu, menurut ulama Mazhab Hanafi, balighnya muhal 'alaih adalah syarat sah, bukan syarat pelaksanaan *hawalah* sebagaimana dalam persyaratan muhil dan muhal.

d. Muhal Bih (hutang muhil kepada muhal)

Muhal bih adalah hak muhal yang harus dilunasi oleh muhil. Namun kewajiban (untuk melunasi) hak itu, kemudian dialihkan oleh muhil kepada muhal 'alaih. Syarat muhal bih adalah sebagai berikut:

(1) Berupa utang. *Hawalah* tidak sah dalam bentuk benda-benda berwujud karena *hawalah* merupakan pengalihan hukum. Akad ini mengalihkan utang yang berada dalam suatu tanggungan ke tanggungan orang lain. Pengalihan benda-benda berwujud merupakan pengalihan hakiki, bukan pengalihan hukum. Barang-barang berwujud bukan sesuatu yang "berada dalam 40 tanggungan kewajiban". Oleh sebab itu, tidak ada hiwalah padanya.

(2) Utang tersebut bersifat tetap, seperti harga (yang harus dibayar) setelah barang diserahkan dan masa khiyar telah habis. Boleh juga menuju sifat yang tetap, seperti harga sudah disepakati, namun belum habis masa khiyar. Harga ini akan menuju sifatnya yang tetap setelah habis masa khiyar.

## 6. **Macam–macam *Hawalah***

Mazhab Hanafi membagi *hawalah* dalam beberapa bagian.

Ditinjau dari segi objek akad, maka *hawalah* dapat dibagi dua.

1) *Hawalah al-haqq* (pemindahan hak) *hawalah al-haqq* (pemindahan hak) yaitu, apabila yang dipindahkan merupakan hak menuntut hutang.

2) *Hawalah ad-dain* (pemindahan utang) *hawalah ad-dain* (pemindahan utang) yaitu, apabila yang dipindahkan itu kewajiban untuk membayar utang Ditinjau dari sisi lain, hiwalah terbagi dua:

1) *Hawalah al-muqayyadah* *Hawalah al-muqayyadah* (pemindahan bersyarat), yaitu pemindahan sebagai ganti dari pembayaran hutang pihak pertama kepada pihak kedua. 2) *Hawalah al-muthlaqah* (pemindahan mutlak). *Hawalah al-muthlaqah* yaitu pemindahan utang yang tidak ditegaskan sebagai ganti rugi dari pembayaran utang pihak pertama kepada pihak kedua.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Jafar Sodik, Tinjauan Hukum Islam Tentang Hiwalah dalam Transaksi Jual Beli Ayam'' (Skrpsi, Universitas Islam Negeri Raden Intam Lampung, 2015), hlm 45.

## **BAB III**

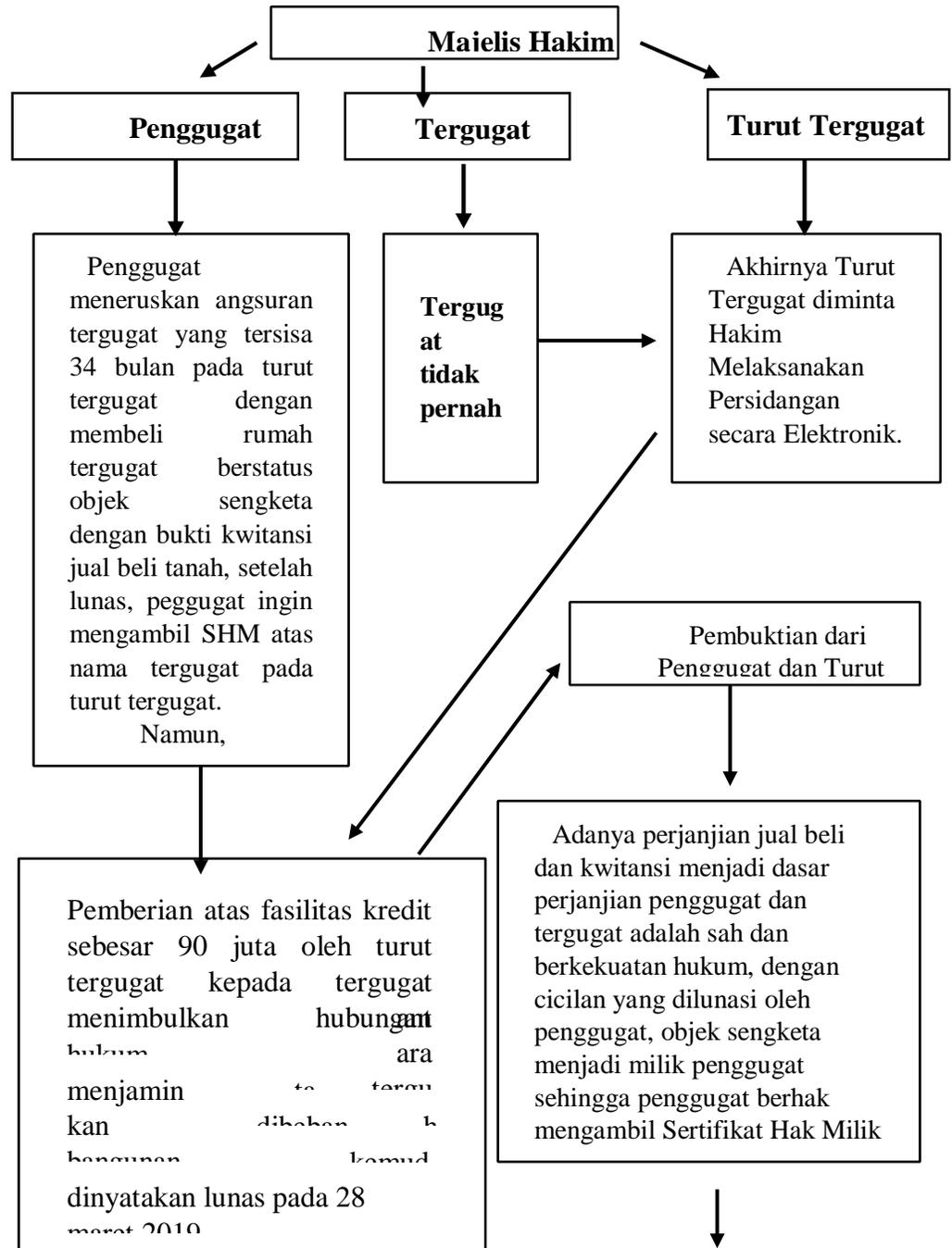
### **PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Status Hak Tanggungan dalam Kasus Putusan No.41/PDT.G/2019/PN.Spt ditinjau menurut perspektif Undang–Undang Hak Tanggungan**

Jual beli adalah suatu tindakan transaksi yang dimana jual beli melibatkan dua belah pihak atau lebih untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian sehingga menimbulkan hubungan hukum antara kedua belah pihak yang berakad. Oleh sebab itu jual beli juga disebut hubungan antar manusia, ditambah dengan perkembangan teknologi jual beli apapun dapat diakses dengan mudah. Dalam kehidupan sehari – hari apa yang manusia butuhkan tidak terlepas oleh transaksi jual beli, yang dapat berupa jual beli pangan, sandang, hingga papan dengan harga yang menyesuaikan kondisi pasar. Oleh karena itu sebagai penjual haruslah cerdas dalam menentukan harga barang yang akan dijual olehnya. Tidak hanya itu, pembeli juga terkadang melakukan penawaran terhadap harga barang yang akan dibelinya sehingga menimbulkan perjanjian jual beli antar penjual dan pembeli. Salah satu kebutuhan manusia yaitu kebutuhan papan akan tempat tinggal yaitu tanah dan bangunan. Tanah dan bangunan menjadi suatu kebutuhan manusia dapat sebagai tempat didirikannya bangunan yang akan menjadi tempat tinggal seperti Perkantoran, Apotek, Pasar, Swalayan, dan lain sebagainya dimana kegiatan

diatas tanah tersebut merupakan kegiatan transaksi jual beli sehingga antar penjual dan pembeli saling berinteraksi akan kebutuhan hidupnya. tanah tersb dalam hal ini penggugat dan tergugat melakukan jual beli tanah. perkembangan kebutuhan rumah tinggal khususnya menimbulkan seseorang untuk membangun rumah baik itu hanya membeli sebidang tanahnya terlebih dahulu sehingga membangun rumah sesuai yang dikehendaknya atau langsung membeli rumah melalui pengembang dengan sistem KPR maupun secara random dalam suatu perkampungan. Tidak sedikit juga orang – orang membeli tanah digunkana sebagai lahan pertanian hingga bangunan yang digunakan untuk disewakan sebagai kantor ataupun tempat tinggal. Namun banyak juga orang – orang yang menjual tanah atau rumah yang dimilikinya dengan alasan ekonomi atau lain sebagainya. Seperti pada kasus putusan No.41/PDT.G/2019/PN.Spt yang akan diteliti. Dalam putusan tersebut seorang penggugat yang bernama Bapak Musa telah membeli tanah atas pengalihan kredit penjual yaitu Ibu Rusliana sebagai tergugat. tindakan yang dilakukan oleh tergugat mengalihkan kreditnya kepada penggugat dengan cara menjual tanah bangunan yang menjadi objek sengketa dikarenakan tergugat tidak dapat melunasi kredit hutangnya kepada Bank Negara Indonesia yang telah memberikan fasilitas kredit sehingga semenjak fasilitas kredit diterima oleh tergugat, tergugat menajaminkan tanah dan bangunan miliknya yang dibebani Hak Tanggungan.

Gambar Alur Kasus Putusan No. 41/PDT.G/2019/PN. Spt



Hakim mengabulkan seluruh gugatan penggugat sehingga menyatakan perjanjian jual beli rumah dengan SHM atas nama tergugat sah dan berkekuatan hukum dan penggugat berhak mengambil SHM tersebut pada turut tergugat karena sudah

Dalam jual beli memiliki syarat – syarat tertentu agar kegiatan jual beli dikatakan sah. Syarat sahnya jual beli tanah dan bangunan dikaitkan dengan kasus putusan No. 41/PDT.G/2019/PN.Spt sebagai berikut syarat materilnya bagi penjual :

1. Adanya tergugat sebagai penjual dan penggugat sebagai pembeli tanah dan bangunan sengketa milik tergugat.
2. Adanya ijab Kabul sebagaimana perjanjian dibawah tangan yang telah dibuat dan disepakati penggugat dan tergugat tanpa ada paksaan.karena niat dari penggugat adalah membantu penggugat untuk terlepas dari hutangnya.
3. Adanya objek yang dijual serta harga yang telah ditentukan tergugat, harga yang telah ditentukan tersebut merupakan harga yang harus dikeluarkan penggugat dengan penyaluran dananya kepada Bank Neagara Indonesia dan kepada tergugat atas pengembalian uang yang telah masuk pada Bank Negara Indonesia yang bersangkutan. sebagaimana objek yang dijual adalah objek sengketa yaitu berupa tanah dan bangunan atas nama tergugat namun berstatus jaminan dengan dibebani hak tanggungan.

Tanah dan bangunan yang diperjual belikan tersebut merupakan harta atas nama tergugat sebagai pemilik pada Sertifikat Hak Milik No. 198 dan dalam kuasa Bank Negara Indonesia. Yang dijadikan syarat materil bagi pembeli sebagai yaitu Penggugat dapat membeli tanah dan bangunan tersebut karena penggugat merupakan perseorangan warga negara

Indonesia yang bertempat tinggal di Indonesia dan objek yang dijual adalah hak milik dan hak guna bangunan.

Adapaun syarat formil yang harus dilengkapi dalam jual beli tanah yaitu adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Sebagaimana yang diatur dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menegaskan bahwa *"yang memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan warga negara Indonesia yang didaftarkan kepala kantor pertanahan terlebih dahulu"*.

Objek yang digunakan jual beli antar penggugat dengan tergugat merupakan objek tanah yang sedang dalam kuasa Bank Negara Indonesia. Cara pengalihan pada objek tanah dan bangunan pada kasus dalam putusan No. 41/PDT.G/2019/PN.Spt dengan cara dialihkn bukan pemindahan dengan tujuan tertentu dari kedua belah pihak yang berakad. Jika saja jual beli tanah antara penggugat dan tergugat dengan cara pemindahan hak, karena pemindahan hak sendiri bertujuan untuk pemenuhan asas publisitas mengetahui status tanah dan bangunan tersebut. Untuk dapat melakukan pendaftaran pemindahan hak, maka harus mengikuti langkah – langkah pada kantor pertanahan yaitu penggugat melakukan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap ketetapan sertifikat tanahnya, namun harus didampingi oleh tergugat sebagai nama yang tercantum dalam sertifikat namun juga harus melibatkan Bank Negara Indonesia sebagai pemegang Hak Tanggungan

atas tanah dan bangunan tersebut hingga keluarnya sertifikat sehingga lebih menjamin kepastian hukum atas status hak atas tanah dan pemilik sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut mendapat perlindungan hukum.

Perjanjian kredit yang dilakukan tergugat dengan turut tergugat atas kepentingan kedua belah pihak tersebut sehingga tergugat mendapatkan fasilitas kredit dari turut tergugat. Menurut penulis sendiri definisi perjanjian kredit sendiri adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh kreditur dan debitur yang mengikatkan diri membuat kesepakatan, dengan kreditur memberikan pinjaman sedangkan debitur menerima pinjaman tersebut dengan jangka waktu yang disepakati dimana dikaitkan dengan penelitian ini tergugat wajib memenuhi prestasinya untuk membayar angsuran dan turut tergugat juga berhak menerima pengembalian. Sebagaimana yang ditegaskan dalam pasal 1320 Kitab Undang – Undang Perdata bahwa perjanjian sah apabila terpenuhinya syarat – syarat sebagai berikut :<sup>43</sup>

1. Tergugat dan turut tergugat sepakat atas perjanjian atas kesepakatan mengenai pemberian kredit dan jangka waktu pengembaliannya.
2. Kecakapan tergugat dan penggugat.
3. Objek tanah dan bangunan sebagai agunan.
4. Adanya sebab yang halal.

Sebab yang halal sebagai salah satu persyaratan pada perjanjian manapun yang dimaksud dalam penelitian ini adalah perjanjian penggugat dan

---

<sup>43</sup> Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

tergugat yang tidak melibatkan turut tergugat sehingga tidak adanya sebab yang halal karena perjanjian antara penggugat dan tergugat melanggar Undang – Undang yang berlaku. Sebagaimana disebutkan pada pasal 11 ayat 2 huruf (g) Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa “*memindahkan objek jaminan yang dibebani hak tanggungan harus atas persetujuan dan diketahui oleh pemegang hak tanggungan*”.<sup>44</sup> Untuk itu yang seharusnya tergugat melibatkan dan meminta persetujuan dari turut tergugat namun tergugat tidak melibatkan sehingga turut tergugat tidak mengetahui disamping itu juga tergugat masih memiliki hubungan hukum dengan turut tergugat serta juga tergugat dapat melakukannya dihadapan pejabat yang berwenang, namun tidak dilakukan oleh tergugat dan penggugat sementara objek dan tanah tersebut dalam kuasa turut tergugat dengan status hak tanggungan.

Hak Tanggungan adalah lembaga hak jaminan kebendaan hak atas tanah beserta benda – benda berkaitan dengan tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang diperuntukkan sebagai pelunasan atas hutang, dengan kedudukan yang diutamakan adalah kreditur pemegang hak tanggungan dari pada kreditur – kreditur lainnya.<sup>45</sup> Pada kasus putusan No. 41/PDT.G/2019/PN. Spt penggugat dengan tergugat melakukan jual beli tanah dan bangunan milik tergugat yang dijual kepada penggugat dengan status hak

---

<sup>44</sup> Pasal 11 ayat 2 huruf (g) Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

<sup>45</sup> Rudi Indrajaya, Ika Ikmassari, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang* (Jakart Selatan: Visimedia, 2016), hlm 29.

tanah tersebut dalam hak tanggungan sebagai jaminan tergugat dengan turut tergugat atas pemberian kredit oleh pihak turut tergugat kepada tergugat. Jual beli tanah dengan status tanah hak tanggungan antara penggugat dengan tergugat dikarenakan telah terjadi kredit macet dimana tergugat sudah tidak menyanggupi untuk membayar kredit yang diberikan turut tergugat kepada tergugat. Sehingga tergugat mengalihkan angsuran pembayarannya hingga lunas kepada penggugat dengan cara tergugat menjual rumahnya kepada penggugat dengan perjanjian jual beli namun sertifikat hak milik yang dimiliki tergugat masih genggam tangan turut tergugat sebagai pihak yang memberikan kredit kepada tergugat. Tergugat menjual rumahnya kepada penggugat dengan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang artinya perjanjiannya hanya melibatkan dua belah pihak saja yakni penggugat dengan tergugat dan tidak melibatkan turut tergugat maupun pihak yang berwenang. Hak tanggungan memiliki beberapa unsur diantaranya :<sup>46</sup>

1. Hak tanggungan dapat dijadikan objek jaminan yang dapat dijual, sehingga apabila tergugat wanprestasi maka objek jaminan tersebut berupa tanah dan bangunan milik tergugat dapat dijual oleh Bank Negara Indonesia dalam praktek perbankan Bank Negara Indonesia biasanya melelang agunan tersebut.
2. Bank Negara Indonesia adalah kreditur utama sebagai kedudukan yang utama dalam penguasaan jaminan tergugat. Sehingga Bank Negara Indonesia berhak atas jaminan tersebut apapun yang terjadi.

---

<sup>46</sup> Arba, Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan*, hlm. 6.

3. Hak tanggungan atas tanah tergugat, Bank Negara Indonesia dapat membebaskan hak tanggungan pada tanahnya saja ataupun tanaha dan bangunan serta benda – benda diatasnya.

Adapun dalam hak tanggungan terdapat subjek hak tanggungan yang diatur dalam pasal 8 dan pasal 9 Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tntang Hak Tanggungan sebagai berikut :<sup>47</sup>

1. Tergugat sebagai pemberi hak tanggungan menjamin objek tanah dan bangunannya.
2. Turut tergugat sebagai pemegang hak tanggungan yang objeknya diberikan oleh tergugat, atas jaminan hutang yang diberikan turut tergugat kepada tergugat.

Sedangkan objek hak tanggungan diatur dalam pasal 4 ayat (1) Undang– Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai berikut :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan

Dalam Hak Milik, tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan atas hak tanggungan merupakan tanah milik terguggat yang sekarang kedudukannya dalam kuasa Bank Negara Indonesia. Karena hak tanggungan dapat

---

<sup>47</sup> Andrian, *Hukum Hak Tanggungan*, hlm. 55.

dibebankan kepada tanah saja ataupun tanah dan bangunan serta benda–benda yang terdapat di atasnya, terdapat asas–asas hak tanggungan dalam hak tanggungan dalam penelitian ini adalah :

1. Turut tergugat sebagai kreditur memiliki hak yang diutamakan dibandingkan kreditur lainnya karena merupakan kreditur pemegang hak tanggungan.<sup>48</sup>
2. Hak tanggungan dalam kuasa turut tergugat tidak dapat dibagi–bagi, kecuali sebelumnya ada perjanjian dalam akta pemberian hak tanggungan antara tergugat dengan turut tergugat.<sup>49</sup>
3. Adanya pemberi hak tanggungan yaitu tergugat pada saat pendaftaran.<sup>50</sup>

Dalam memberikan hak tanggungan, tata cara pemberian hak tanggungan diatur dalam pasal 10 dan pasal 15 Undang–Undang No. 4 Tahun 1999 tentang Hak Tanggungan yaitu sebagai berikut :

1. Pertama hak tanggungan diberikan tergugat kepada turut tergugata atas dasar pelunasan hutang.
2. Hak tanggungan yang diberikan tergugat kepada turut tergugat harus dibuatkan akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

---

<sup>48</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

<sup>49</sup> Pasal 2 ayat (1) Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

<sup>50</sup> Pasal 8 ayat (1) Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Dalam pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi :

*''Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada''*

Pada kasus tersebut, Bank Negara Indonesia sebagai pemegang hak tanggungan kemudian objek yang berupa tanah dan bangunan sekarang sudah berpindah dari tangan tergugat kepada penggugat. Dalam pasal 16 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa beralihnya hak tanggungan karena *subrogasi*, pihak ketiga yang membayar kepada kreditur yang disebabkan oleh perjanjian. Dihubungkan dengan kasus dalam putusan No. 41/PDT.G/2019/PN. Spt bahwa tergugat memberikan hak kreditnya kepada penggugat untuk tergugat dapat di *cover* pembayaran hutangnya atau dialihkan kreditnya kepada turut tergugat sehingga tergugat mendapatkan pengembalian dana dari penggugat atas pembayaran yang telah dibayarkan tergugat kepada turut tergugat saat dahulu tergugat masih menyanggupi mencicil hutangnya kepada turut tergugat.

Dilihat dari tata cara peralihan hak tanggungan tersebut, berkaitan dengan kasus putusan No. 41/PDT.G/2019/PN. Spt, Artinya disini penggugat sebagai pihak ketiga menggantikan hak kredit tergugat untuk mengansur cicilan kepada turut tergugat atas dasar suatu perjanjian. Dalam kasus putusan No. 41/PDT.G/2019/PN.Spt, tidak adanya perjanjian pihak ketiga yaitu penggugat untuk penggantian hak kredit tergugat untuk menggantikan membayar angsuran tergugat karena tergugat dan

penggugat hanya melakukan perjanjian dibawah tangan dimana hanya diketahui oleh penggugat dan tergugat saja.

Adapun hak tanggungan tersebut dapat hilang atau terhapus yang disebabkan oleh telah hilangnya hutang tergugat kepada turut tergugat, telah dilepaskannya hak tanggungan oleh turut tergugat. Turut tergugat dapat meepaskan hak tanggungan ketika tergugat telah melunasi hutangnya dengan prosedur – prosedur yang telah disepakati. Karena perjanjian yang dilakukan tergugat dengan penggugat adalah perjanjian dibawah tangan, dimana yang hanya kedua belah pihak saja yang mengetahui sehingga tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, jadi turut tergugat sebagai pemegang hak tanggungan harus melihat terlebih dahulu hak tanggungan tersebut pantas dilepaskan berhubungan yang melakukan pelunasan atas hak tanggungan tersebut adalah pihak lain yakni penggugat.

Isitlah perjanjian dibawah tangan perjanjian yang dilakukan antara penggugat dan tergugat merupakan jual beli tanah perjanjian dibawah tangan, dimana perjanjian dibawah tangan itu merupakan perjanjian yang tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat yang mengakibatkan ketika salah satu wanprestasi maka pihak lainnya akan kesulitan untuk membuktikan. Dari adanya perjanjian timbullah sebuah perikatan yang timbul karena persetujuan dua belah pihak dimana seorang atau lebih mengikatkan diri terhadap pihak lain. berpedoman pada pasal 1457 KUHPerdara jual beli adalah orang atau pihak yang mengikatkan diri kepada pihak lain untuk menyerahkan barang yang

dimilikinya dan pihak yang lain untuk membayar barang yang telah diberikan. Terikatnya hak tanggungan kepada Bank dengan sistem konvensional maupun syariah pada dasarnya tidak menganjurkan untuk melakukan jual beli dibawah tangan karena memiliki konsekuensi yang cukup tinggi tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat.

Pada prakteknya biasanya bank melakukan pelelangan atas jaminan yang dibebani hak tanggungan tersebut dari pada penjualan dibawah tangan karena selain memiliki kekuatan hukum yang kuat juga jika suatu saat terjadi sengketa pemegang hak sebagai debitur yakni turut tergugat (Bank Negara Indonesia) seperti yang terlibat dalam kasus putusan No. 41/PDT.G/2019/PN. Spt memiliki bukti yang kuat sebagai pemegang hak tanggungan. Hal tersebut berpedoman pada pasal 20 ayat (1) huruf a dan huruf b Undang – Undang Hak Tanggungan yang mengatur tentang pihak yang sebagai pemegang hak yakni turut tergugat (Bank Negara Indonesia) memiliki pilihan eksekusi objek jaminan sebagai berikut :

1. Eksekusi objek jaminan dengan cara melakukan penjualan dibawah tangan
2. Eksekusi objek jaminan dengan cara lelang

Sesuai Undang – undang, bank biasanya mengikuti pilihan kedua yakni eksekusi objek jaminan dengan cara lelang dikarenakan pihak bank sudah diberikan kuasa secara tidak langsung oleh Undang–Undang untuk melakukannya sebab sudah dijamin oleh Undang – Undang. Penjualan objek hak tanggungan dibawah tangan dapat dilakukan oleh dua pihak hak terikat namun harus ada kesepakatan bersama. Artinya, turut tergugat

sebagai kreditur yakni Bank Negara Indonesia pemegang hak dapat menjual objek hak tanggungan apabila tergugat sebagai pemberi hak tanggungan wanprestasi atau tidak melangsungkan angsuran pembayaran sampai jatuh tempo dan sebaliknya jika dirasa tergugat sebagai pemberi hak tidak sanggup lagi untuk mengangsur pembayaran kredit dan pula tidak ingin tanahnya dilelang tergugat sebagai pemberi hak tanggungan dapat juga menjual objek yang dijadikan hak tanggungan tersebut akan tetapi diwajibkan atas persetujuan dari pemegang hak yaitu turut tergugat (Bank Negara Indonesia).<sup>51</sup> Pada kasus putusan No. 41/PDT.G/2019/PN. Spt Ruslana sebagai tergugat yang pemberi hak tanggungan telah menjual objek hak tanggungan kepada Musa sebagai penggugat diluar dari kepentingan pihak Bank Negara Indonesia sebagai turut tergugat atau tidak melibatkan hal apapun selaku penerima hak tanggungan, tentu hal tersebut dalam situasi Ruslana sebagai tergugat dan pihak Bank Negara Indonesia sebagai turut tergugat masih terikat hubungan hukum pemberian hutang/fasilitas kredit (hutang piutang) dengan perjanjian kredit dan atas objek tanah diikat Hak Tanggungan sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat 2 huruf g Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang isinya menyatakan janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis

---

<sup>51</sup> Kiki Anggriyani, Erlina, Nurjannah, Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah dan Bangunan yang dibebani Hak Tnaggungan : Alauddin Law Development, no. 1 (2019): 1 <http://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/aldev/article/view/10138>.

terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan dihubungkan dengan ketentuan dalam Perjanjian Kredit Nomor 2011/212/Griya yang telah ditandatangani oleh Rusliana sebagai Tergugat dengan Turut Tergugat.<sup>52</sup> Pada kasus putusan No. 41/PDT.G/2019/PN. Spt pihak Rusliana sebagai pihak tergugat yang menerima fasilitas kredit dari Bank Negara Indonesia sebagai turut tergugat diberi kepercayaan oleh Bank dengan jaminan tanah dan bangunan yang dibebani Hak Tanggungan, karena dalam perjalanan mengangsur kredit tersebut Rusliana sebagai tergugat sudah tidak menyanggupi mengangsur maka Rusliana sebagai tergugat dan debitur yang menerima fasilitas kredit tersebut melakukan *over kredit* kepada Musa sebagai penggugat.

Over kredit merupakan tindakan yang diambil seorang debitur yang disebabkan karena debitur yang memiliki hak kredit mengalihkan hak kreditnya kepada calon debitur baru atau proses pengalihan kredit rumah dari pihak debitur lama ke pihak debitur baru.<sup>53</sup> Dilihat dari definisi *over kredit* sudah jelas *over kredit* sendiri memiliki prosedur sesuai dengan peraturan perundang – undangan dimana yang seharusnya menempuh langkah – langkah sesuai prosedur hukum yang dapat menjamin keamanan dalam transaksi dari debitru lama kepada debitur baru. Dalam kasus putusan No. 41/PDT.G/2019/PN.Spt diketahui tergugat sebagai debitur lama yang memiliki hubungan hukum dengan Bank Negara Indonesia tidak melakukan

---

<sup>52</sup> Studi Kasus Putusan No. 41/PDT.G/2019/PN. Spt hlm 6.

<sup>53</sup> Herdi Kadarustiwa, “Cara Transaksi Aman Over Kredit Rumah,” Scribd 2021, diakses 7 Desember 2021, <https://id.scribd.com/doc/49920957/Cara-Transaksi-Aman-Over-Kredit-Rumah>.

prosedur yang sesuai peraturan perundang-undangan yang seharusnya tindakan pegalihan kredit atau *over* kredit melibatkan notaris dan Bank dimana Bank adalah pihak yang menerima hak tanggungan atas tanah dan bangunan berupa Sertifikat Hak Milik. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sendiri membahas tata cara mengalihkan hutang kepada debitur lama kepada debitur baru sebagai berikut :

1. Melalui Delegasi
2. Melalui cara Novasi Subjektif Aktif
3. Melalui cara subjektif Pasif

Dikaitkan dengan dengan penelitian atas kasus dalam putusan No. 41/PDT.G/2019/PN.Spt, sebagai upaya pengalihan hak dari tergugat kepada penggugat maka cara yang dipakai adalah dengan cara delegasi atau disebut dengan pemindahan yakni tergugat memberikan atau menunjukkan kepada turut tergugat atas debitur baru yaitu penggugat yang akan mengikatkan diri kepada turut tergugat. Apabila turut tergugat menerbitkan pembaharuan hutang itu karena turut tergugat sebagai Bank Negara Indonesia menegaskan membebaskan tergugat yang melakukan pemindahan dari perikatan tersebut. Namun sebaliknya, apabila Bank Negara Indoensesia (turut tergugat) tidak menegaskan untuk menrbitkan pembaharuan hutang berarti tergugat masih dalam perikatan tersebut. Pada kasus putusan No. 41/PDT.G/2019/PN.Spt tergugat tidak mengalihakn pemindahan hak kredit secara delegasi karena seperti dijelaskan pernyataan diatas untuk delegasi sendiri juga harus

diketahui oleh pihak bank, namun tergugat juga tidak melibatkan Bank Negara Indonesia dalam pemindahan hak kreditnya kepada penggugat maka perjanjian jual beli tergugat dan penggugat tidak berkekuatan hukum. dikarenakan tergugat sampai saat ini tidak diketahui keberadaannya dan atas tindakan yang diambil tergugat dan pengguat tanpa melalui cara delegasi adalah tindakan yang akan merugikan pihak penggugat sebagai pembeli tanah dan bangunan yang dibebani hak tanggungan tersebut.

Selanjutnya sebelum tergugat mengalihkan hak kreditnya kepada penggugat dengan cara menjual tanah dan bangunan yang menjadi jaminan kepada turut tergugat, tergugat dan penggugat harus menempuh beberapa persyaratan sebagai berikut :

1. Membuat Perjanjian Jual Beli dibuktikan dengan akta Jual Beli Pesyaratan pertama ini, merupakan berkas yang harus ditandatangani oleh tergugat dan penggugat dan berkas tersebut mendalilkan tentang pengalihan hak kredit atas hutang dari tergugat kepada penggugat.
2. Akta pembaharuan hutang dengan penggantian debitur  
Persyaratan kedua ini, dokumen yang ditandatangani oleh tergugat (Ibu Rusliana), penggugat (Bapak Musa), dan turut tergugat (Bank Negara Indonesia) yang dimana isi dari akta pembaharuan hutang tersebut berisikan tentang untuk mengalihkan hutang dan segala hak yang tercantum dari tergugat kepada penggugat.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini adalah dokumen yang ditandatangani oleh penggugat (Pak Musa) dan turut tergugat (Bank

Negara Indonesia) atas tanah dan bangunan yang sudah dialihkan dari tergugat kepada penggugat.

Dalam proses pengalihan Hak Kredit langkah yang dapat ditempuh tergugat adalah sebagai berikut :

1. Melakukan Pengalihan Hak Kredit Melalui Bank Negara Indonesia yang bersangkutan.

Cara ini ditempuh tergugat dan penggugat menghubungi Bank Negara Indonesia untuk mengalihkan peralihan kredit kepada penggugat. Kemudian dilanjutkan dengan penggugat sebagai calon debitur baru mengajukan permohonan ambil kredit sebagai pengganti tergugat dengan melalui prosedur sebagai berikut :

- a) Bank Negara Indonesia menganalisa atas peralihan kredit yang diajukan penggugat kepada Bank Negara Indonesia, setelah menganalisa ada kemungkinan Bank Negara Indonesia untuk menolak atau menerima pengalihan kredit untuk menggantikan tergugat.
- b).Langkah selanjutnya, Apabila Bank Negara Indonesia menyetujui atas permohonan penggugat pengalihan kredit tersebut, Bank Negara Indonesia akan mengenakan biaya pengalihan kredit serta biaya lainnya yang kemudian penggugat menandatangani perjanjian kredit baru atas nama penggugat itu sendiri sebagai pembeli sah tanah dan bangunan.

Pengalihan hak kredit melalui Bank Negara Indonesia yang bersangkutan dikaitkan dengan kasus dalam putusan No. 41/PDT.G/2019/PN.Spt bertujuan untuk melindungi hak penggugat sebagai pembeli tanah dan bangunan tersebut. Dalam putusan No. 41/PDT.G/2019/PN.Spt gugatan yang dilakukan penggugat tersebut dikarenakan penggugat kehilangan haknya untuk mengambil sertifikat dan pembalikan nama atas tanah tersebut berhubungan pengalihan kredit yang dilakuakn tergugat dan penggugat dilakukan tanpa melibatkan pejabat-pejabat yang berwennag. Hak penggugat yang dapat terlindungi tersebut adalah :

- 1) Sertifikat atas tanah dan bangunan yang telah dilunasi oleh penggugat sebagai pembeli tersebut dapat dibaliknamakan atas nama penggugat sendiri sebagai debitur baru walaupun sertifikat tersebut masih berada pada Bank Negara Indonesia sebagai pemegang Hak Tanggungan.
- 2) Dalam melakukan angsuran atas pengalihan hak kredit penggugat sebagai debitur baru dapat sekaligus pembeli mengangsur atas namanya sendiri.

## 2. Melakukan Pemindahan Kredit di hadapan Notaris

Pemindahan kredit di hadapan Notaris memang tidak sesempurna pada bank, namun dari pada dibawah tangan dihadapan Notaris merupakan cara yang kedua yang dapat ditempuh tergugat dan penggugat.

Karena pengalih hak kredit dibawah tangan seperti dalam kasus putusan No. 41/PDT.G/2019/PN.Spt memiliki konsekuensi yang tinggi untuk digunakan dalam peralihan hak kredit tergugat dan penggugat. Dimana dokumen–dokumen yang bersangkutan tidak berkekuatan hukum selain itu dapat menimbulkan masalah jangka panjang pada tergugat dan penggugat seperti pada kasus putusan No. 41/PDT.G/2019/PN.Spt seperti penggugat sebagai pemebli kesulitan untuk mengambil sertifikat hak milik yang masih atas nama tergugat yang hutangnya tergugat dilunasi oleh penggugat melalui pegalihan kredit dibawah tangan.

Dapat dilihat dari Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah :<sup>54</sup>

1. Hak Milik
2. Hak Guna Bangunan
3. Hak Guna Usaha

Tindakan yang dilakukan tergugat dengan menjual tanah dan bangunan kepada penggugat dengan status hak tanggungan dalam perjanjian jual beli rumah adalah tidak sah secara hukum, karena Selama kredit belum lunas, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank, Penerima Kredit atau pemegang hak atas barang jaminan dilarang memindah tangankan, menyewakan, meminjam, dan atau memberikan hak

---

<sup>54</sup> Pasal 4 ayat (1) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

kepada pihak lain atas barang jaminan tersebut baik seluruh atau sebagian menjadi dibawah penguasaan pihak lain bahwa tergugat sebagai debitur yang masih memiliki hubungan hukum dengan Bank Negara Indonesia secara diam – diam mengalihkan obyek sengketa tanpa sepengetahuan dari pihak Bank Negara Indonesia sebagai Turut Tergugat dalam masa jangka waktu kredit yang masih berjalan dan adanya pembebanan hak tanggungan adalah telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata syarat sahnya suatu Perjanjian harus memenuhi 4 unsur yaitu diantaranya :<sup>55</sup>

- e. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang mengikatkan diri
- f. Adanya kecakapan kedua belah pihak untuk membuat perjanjian
- g. Adanya sebab yang halal
- h. Adanya objek tertentu

Ada yang tidak terpenuhinya dalam syarat sahnya perjanjian yaitu tidak terpenuhinya sebab yang halal yaitu suatu perjanjian tidak bertentangan undang-undang atau ketentuan hukum yang berlaku atas perbuatan Penggugat dan Tergugat sebagai yang pada tanggal 20 Februari 2016 yang melakukan pengalihan hak secara dibawah tangan sementara antara Tergugat sebagai debitur dan Turut Tergugat sebagai pihak Bank Negara Indonesia yang memberikan fasilitas kreditu sekaligus penerima jaminan yang dibebani hak tanggungan tersebut masih terikat hubungan

---

<sup>55</sup> Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

hukum.<sup>56</sup> Dengan pengalihan kredit tanpa sepengatuan bank menimbulkan masalah baru bagi debitur atau penggugat sebagai penerima pengalihan kredit yang menimbulkan ketidakpastian hukum serta kewenangan kepemilikan bagi pihak penerima pengalihan kredit yang disebabkan oleh selama pelunasan jangka waktu kredit penggugat sebagai debitur penerima pengalihan kredit tidak memiliki wewenang apapun bersama pihak turut tergugat yaitu Bank Negara Indonesia karena Sertifikat Hak Milik dan perjanjian kredit atas nama tergugat sebagai pihak pertama yang menerima fasilitas kredit dari Bank Negara Indonesia.

Tindakan yang dilakukan oleh tergugat sebagai debitur lama yakni melakukan *over* kredit kepada penggugat sebagai debitur baru dikarenakan alasan ekonomi. Dimana tujuan dari *over* kredit adalah untuk menghindari kredit macet hal tersebut dilakukan oleh debitur mengalihkan hutangnya yang berupa angsuran atau cicilan kredit yang diberikan bank sebagai kreditur. Dalam kasus putusan No. 41/PDT.G/2019/PN. Spt ini yang diputuskan oleh hakim adalah perjanjian jual beli dan kwitansi yang menjadi dasar perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yang hanya diketahui oleh kedua pihak tersebut saja adalah sah dan berkekuatan hukum. Namun pada seharusnya untuk mengalihkan kredit yang dilakukan dengan cara jual beli rumah antara kedua belah pihak tersebut harus diketahui oleh Bank Negara Indonesia juga sebagai pemegang Hak Tanggungan dengan cara membuat akta yang

---

<sup>56</sup> *Op.Cit* Putusan No. 41/PDT.G/2019/PN. Spt hlm 19.

ditandatangani oleh penggugat sebagai debitur

baru, tergugat sebagai debitur lama, dan Bank Negara Indonesia sebagai kreditur dengan kepentingan pengalihan hutang debitur lama kepada debitur baru. Pengalihan tersebut dilakukan dengan cara langsung mendatangi bank negara Indonesia sehubungan tergugat memiliki hubungan hukum dengan Bank Negara Indoneisa sebagai berikut langkah-langkahnya :

1. Tergugat sebagai penjual serta penggugat sebagai pembeli menghubungi pihak Bank Negara Indonesia bertujuan untuk mengalihkan peralihan kredit dengan cara penggugat sebagai calon debitur baru mengajukan permohonan ambil kredit sebagai pengganti tergugat yakni debitur lama. Kemudian pihak Bank Negara Indonesia melakukan analisa untuk peralihan kredit. Jadi ada kemungkinan juga untuk ditolak.
2. Ketika Bank Negara Indonesia sudah menyetujui, bank negara Indoneisa akan mengenakan baiaya *over* kredit dan biya lainnya seperti biaya notaris. Setelah itu penggugat sebagai debitur baru (pembeli) akan menandatangani perjanjian kredit baru atas nama pembeli tersebut yakni penggugat.

Dalam putusan No. 41/PDT.G/2019/PN Spt dijelaskan bahwa penggugat sebagai pembeli yang melakukan jual beli rumah dengan tergugat sebagai penjual secara dibawah tangan dan sudah lunas dalam pokok perkaranya tidak dapat mengambil sertifikat hak milik sebagai hak nya karena sudah melunasi fasilitas kredit tersebut tidak dapat mengambil sertifikat hak

milik atas nama tergugat (penjual) pada Bank Negara

Indonesia dan tidak dapat membalik nama. Melihat pada putusan No. 41/PDT.G/2019/PN Spt menggunakan *Over* kredit dibawah tangan yang memiliki konsekuensi yang sangat tinggi dan tidak berkekuatan hukum karena tidak melibatkan pejabat- pejabat yang berwenang dan hanya dengan bukti kwitansi. Dengan dijelaskannya peralihan hak kredit melalui jual beli diatas, *Over* kredit melalui Bank juga adalah tindakan secara resmi yakni dengan melibatkan pihak kreditur juga. Beberapa kelebihan *over* kredit dengan cara jual beli tanah dan bagunannya yang dibebani hak tanggungan melalui Bank Negara Indonesia dihubungkan dalam kasus putusan No. 41/PDT.G/2019/PN Spt :

- 1) sertifikat dapat dibaliknamakan atas nama pembeli (penggugat) atau yang disebut debitru baru walapun jaminan berupa Sertifikat Hak Milik masih pada bank negara Indonesia kemudian dapat diambil ketika sudah lunas dan pembeli (penggugat) sebagai debitur baru dapat mengangsur atas nama debitur baru itu sendiri.
- 2) Serta hak kredit tergugat juga akan di bebani kepada penggugat sebagai debitur baru sehingga debitur baru dapat mengangsur atas namanya sendiri yakni nama penggugat atas nama Musa, H.H.I.

**B. Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Status Hak Tanggungan dalam Kasus Putusan No.41/PDT.G/2019/PN.Spt ditinjau menurut perspektif Hukum Islam**

Jual beli menurut Islam merupakan pertukaran barang dengan harta lain yang bernilai. Jual beli juga berhubungan erat dengan hutang piutang dalam hukum Islam hukumnya diperbolehkan. Bahkan dalam Islam orang yang menghutangi atau memberi hutang mendapatkan pahala lebih besar. Yang tidak diperbolehkan hutang piutang yakni yang mengandung riba'. Bank Negara Indonesia sebagai lembaga keuangan juga mempraktikkan transaksi hutang piutang, dimana Bank Negara Indonesia ini memberikan fasilitas kredit/hutang kepada nasabahnya sebagai debitur Pada kasus putusan No. 41/PDT.G/2019/PN. Spt muncul permasalahan anatar Bank Negara Indonesia dengan tergugat sebagai debitur lama dimana tidak beresnya dalam pegembalian dana dari Bank tersebut. Sehingga tergugat untuk tetep dapat melunasi pada Bank Negara Indonesia, tergugat mengalihkan hutangnya kepada penggugat dengan cara jual beli. Adapaun rukun – rukun jual beli tanah dan bangunan yang dikaitkan dengan kasus putusan No. 41/PDT.G/2019/PN.Spt adalah sebagai berikut

:

1. Adanya tergugat dan penggugat sebagai subjek dalam jual beli yang dilakukan dengan syarat jual beli tanah yang berlaku dengan cara sah.
2. Tanah dan bangunan sebagai objek yang dijual belikan

3. Objek Tanah dan bangunan tersebut milik yang berakad sehingga menimbulkan Ijab dan Kabul antara tergugat dan penggugat.

Sebagai syarat sahnya jual beli dalam konteks jual beli tanah dengan status hak tanggungan pada kasus putusan No. 41/PDT.G/2019/PN.Spt adalah sebagai berikut :

1. Objek tanah dan bangunan yang akan dijual tergugat haruslah miliknya sendiri secara sempurna, artinya jual beli yang dilakukan tergugat dan penggugat tidak sah menurut Hukum Islam karena tanah dan bangunan dalam sengketa dengan Bank Negara Indonesia.
2. Objek tanah dan bangunan yang akan dijual tergugat kepada penggugat tersebut harus suci dan sebab yang halal. Menurut Hukum Islam berarti pada kasus putusan No. 41/PDT.G/2019/PN.Spt jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan tergugat dan penggugat tidak sah karena tergugat memiliki hubungan hukum dengan turut tergugat (Bank Negara Indonesia) soal objek tanah dan bangunan yang dijual belikan kepada penggugat tersebut.

Ditinjau dari hukum dan sifat jual beli, jumhur ulama sepakat membagi jual beli menjadidua macam yaitu jual beli yang dikategorikan sah dan jual beli yang dikategorikan tidak sah. Jual beli sah adalah jual beli yang memenuhi ketentuan syara' baik rukun maupun syaratnya. Sedangkan jual beli tidak sah adalah jual beli yang tidak memenuhi salah satu rukun dan syarat sehingga jual beli menjadi rusak (fasid) atau batal.

Dari kasus pada putusan No. 41/PDT.G/2019/PN. Spt, jikalau jual beli dan tanah tersebut sah Karena antara penggugat dan tergugat sama sama suka dan mau yang disebutkan dalam Pasal 91 Kompilasi Ekonomi Syariah ‘*jual beli yang sah mengikat berakibatberpindahnya kepemilikan ojek jual beli*’ sehingga objek tanah milik tergugat sudah menjadi milik penggugat. Akan tetapi, bahwa dapat disimpulkan jual beli tanah dan bangunan dalam putusan tersebut adalah tidak sah karena tidak terpenuhinya beberapa syarat sah dalam jual beli tanah tersebut yakni syarat objek sebagai sebab yang halal dan objek tanah yang dijual tersebut juga tidak memenuhi syarat kepemilikan yang sempurna karena tanah tersebut sedang dalam sengketa atau sedang dalam jaminan yang dibebani hak tanggungan kepada Bank Negara Indonesia / turut tergugat. Karena objek tanah dan bangunan tersebut Sertifikat Hak Miliknya sedang dalam jaminan Bank Negara Indonesia Sehingga untuk dapat sahnya jual beli objek tanah dan bangunan dalam putusan No. 41/PDT.G/2019/PN. Spt tersebut seharusnya digunakan akad *Hawalah*, *Hawalah* adalah pemindahan hutang dari pihak satu kepihak lainnya konteks disini adalah perpindahan hutang dari tergugat kepada penggugat, dimana akad *hawalah* tersebut sebagai penyelesaian jual beli tanah dan bangunan dari tergugat kepada penggugat atas dasar pengalihan hutang tergugat kepada penggugat. Seperti yang telah disebutkan oleh pendapat beberapa Mazhab, *Hawalah* ialah pemindahan atau pengalihan hak untuk menuntut pembayaran utang dari satu pihak ke pihak lain. Artinya pengalihak hak berupak hak kredit

dari tergugat kepada penggugat dimana Bank Negara Indonesia dapat menuntut pembayaran atas pengalihan kredit tersebut kepada penggugat sebagai penerima pengalihan hak kredit dari tergugat. Dalam Hadist Bukhari dan Muslim dari Abu Hurairah bahwa Rasulullah SAW bersabda yang artinya ”Menunda pembayaran bagi orang mampu adalah suatu kezaliman. Dan jika salah seorang dari kamu diikutkan (*diHiwalahkan*) kepada orang yang mampu/kaya, terimalah Hawalah itu”. Artinya selama penggugat menyanggupi untuk pembayaran hutang tergugat kepada Bank Negara Indonesia maka penggugat harus menerima hak tersebut.

Dalam konsep *Hawalah* pengalihan hutang yang digunakan adalah pengalihan hak kredit atau pemenuhan hak yang ditanggung oleh penggugat sebagai penerima *hawalah*.<sup>57</sup> Pada putusan No. 41/PDT.G/2019/PN. Spt tergugat sebagai debitur lama mengalihkan hutang nya kepada penggugat sebagai debitur baru. Bersumber juga pada Hadis Hadis Nabi Riwayat Imam Ahmad dan al-Baihaqi dari Ibnu Umar, Nabi SAW yang menyebutkan “Siapa saja yang dialihkan hak-nya pada yang mampu maka dia harus menerima pengalihan itu”. Dalam kasus putusan no. 41/PDT.G/2019/PN. Spt penggugat sebagai yang menerima pengalihan menyanggupi sampai dengan lunas.

Dalam rukun *Hawalah* agar sah pengalihan kredit dengan jual beli tersebut maka adapaun rukun – rukun dari *hawalah* tersebut sebagai berikut :

---

<sup>57</sup> Hiwalah, <http://eprints.walisongo.ac.id/6573/3/BAB%20II.pdf>, diakses pada 7Desember 2021.

1. Adanya *Muhil*

*Muhil* merupakan orang yang berhutang dapat juga yang berpiutang tergantung dilihat bagaimana konfliknya. Dalam konteks putusan No. 41/PDT.G/2019/PN. Spt Yang disebut *Muhil* disini adalah tergugat sebagai debitur lama yang mengalihkan hutang atau hak kreditnya kepada orang lain yaitu penggugat.

2. Adanya *Muhal*

*Muhal* adalah orang yang meminjamkan kredit kepada *Muhil* yakni Bank Negara Indonesia yang memberikan fasilitas kredit kepada tergugat sebagai debitur lama.

3. Adanya *Muhal Alaih*

*Muhal Alaih* adalah orang yang berhutang kepada *muhil* dan wajib membayar hutangnya kepada *muhal*. Dalam konteks putusan No. 41/PDT.G/2019/PN. Spt dapat disebut orang yang dibebani hak kredit untuk melunasi hutang tergugat. Maka *Muhal Alaih* nya adalah penggugat.

4. Adanya *Muhal Bih*

*Muhal Bih* merupakan lebih merujuk pada suatu hak seseorang. Dimana *Muhal Bih* sendiri dapat diartikan dengan hutang *muhil* kepada *muhal*. Yang berarti yang berhak atas *Muhal Bih* ini adalah *Muhal* (Bank Negara Indonesia/turut tergugat). Dapat dikatakan hutang tergugat kepada turut tergugat yang harus dibayar.

Adapun syarat–syarat yang harus dipenuhi untuk hutang dapat dilunasi oleh *muhil*, dalam *hiwalah* dialihkan oleh *muhil* (tergugat) kepada *muhaal alaih* (penggugat) sebagai berikut :

1. Hutang. Dalam *hiwalah* Adanya peralihan hutang merupakan pengalihan hukum. Jadi harus didasari karena ada hutang.

Adanya hutang tergugat kepada turut tergugat terjadinya pengalihan hukum dari tergugat kepada penggugat.

2. Harga yang disepakati dalam pengalihan hutang

Harga yang disepakati dalam pengalihan hutang maksudnya, ijab yang diucapkan oleh tergugat sebagai *muhil* untuk mengalihkan hak kreditny. Sedangkan Kabul diucapkan oleh *muhal alaih* untuk menerima pengalihan hutang dari tergugta.

Adapun *hiwalah* ada macam–macamnya untuk menentukan jenis sutau pengalihan hutang sebagai berikut :

1. *Hiwalah Al–Haqq*, jenis *hiwalah* ini merupakan pemindahan hak yang berwenang untuk menuntut hutang adalah Bank Negara Indonesia sebagai *Muhal*.
2. *Hiwalah Ad–dain*, jenis *hiwalah* dapat diarikan sebagai pemindahan hutang. *Hiwalah Ad-dain* juga terdapat jenisnya, yaitu salah satunya adalah *Hiwalah Al–Muqayyadah*, jenis *hiwalah* merupakan *hiwalah Al–Muqayyadah* yang pemindahan dengan bersyarat yaitu atas

pemindahan hutang yang dilakukan tergugat kepada penggugat tersebut turut tergugat menganggap merupakan ganti dari pembayaran hutang.

Tergugat sebagai *Muhil* memindahkan hutangnya kepada penggugat sebagai *Muhal Alaih* yaitu sebagai penerima *hiwalah*. Muhtal sebagai orang yang bersedia pihutangna dibayarkan oleh pihak ketiga Muhtal yakni Bank Negara Indonesia. Jual beli tanah dan bangunan dengan status Hak tanggungan diperbolehkan dalam Islam menggunakan akad yang disebut *Hawalah*. melihat dari kasus putusan No. 41/PDT.G/2019/PN. Spt, jika dihubungkan dengan hukum Islam seperti yang telah disebutkan dalam hukum Islam *Hiwalah* dilakukan harus dengan persetujuan tergugat (*Muhil*), Bank Negara Indonesia (*Muhal*), serta penggugat (*Muhal a'laih*) dengan akad yang dituangkan secara tertulis atau cara-cara komunikasi modern dan menyatakan secara tegas kepada kedudukan dan kewajiban para pihak.

Jadi pengalihan atas hutang dalam hukm Islam atas dasar jual beli tanah dan bangunan disebut dengan istilah *Hiwalah* dengan dasar tolong menolong karena pihak tergugat (*Muhil*) membutuhkan uang sehingga menjual objek jaminannya yang mash dibebani hak tanggungan dalam keadaan darurat kepada penggugat (*Muhal a'laih*) namun harus melibatkan pihak Bank Negara Indonesia (*Muhal/Muhtal*)serta harus jelas agar tidak ada dirugikan.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Hasil penelitian penulis tentang tinjauan undang–undang hak tanggungan dan hukum Islam dalam Jual beli tanah dan bangunan dengan status Hak Tanggungan dalam kasus Putusan No. 41/Pdt.G/2019/PN.Spt dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Perspektif Undang–Undang Hak Tanggungan terhadap jual beli tanah dan bangunan dengan status hak tanggungan dalam Kasus Putusan No.41/Pdt.G/2019/PN.Spt adalah dengan cara *over* kredit. *Over* kredit atas hutang tergugat kepada turut tergugat yang dialihkan kepada penggugat dengan menggunakan *akad* jual beli. Jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan tergugat dengan penggugat harus terlebih dahulu memenuhi langkah–langkah sebagai berikut :

- a) Membuat perjanjian jual beli yang dibuktikan dengan akta jual beli ditandatangani oleh keduanya.
- b) Membuat akta pembaharuan hutang dengan penggantian debitur yang ditandatangani oleh pembeli (penggugat), penjual (tergugat), dan Bank Negara Indonesia (turut tergugat).

Membuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan, yang ditandatangani oleh pembeli (penggugat) dan Bank Negara Indonesia (turut tergugat) atas tanah dan bangunan yang sudah dialihkan dari penjual

(tergugat) kepada pembeli (penggugat). Setelah dirasa persyaratan berkas-berkas lengkap, langkah selanjutnya adalah proses pengalihan kreditnya dengan cara melakukan pengalihan hak kredit melalui Bank Negara Indonesia atau menghubungi Bank Negara Indonesia yang bersangkutan yang kemudian calon pembeli (penggugat) mengajukan permohonan ambil kredit lalu langkah yang dilakukan Bank Negara Indonesia adalah menganalisa terlebih dahulu calon pembeli (penggugat) yang akan menerima pengalihan kredit. Apabila Bank Negara Indonesia menyetujui maka Bank Negara Indonesia akan mengenakan biaya pengalihan kredit serta biaya lainnya yang kemudian penggugat menandatangani perjanjian kredit baru atas nama penggugat itu sendiri sebagai pembeli sah tanah dan bangunan.

Perspektif Hukum Islam terhadap jual beli tanah dan bangunan dengan status hak tanggungan dalam Kasus Putusan

No.41/PDT.G/2019/PN.Spt adalah tidak sah karena terdapat 2 syarat sah yang tidak terpenuhi menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yaitu sebab yang halal karena tergugat masih memiliki hubungan hukum dengan Bank Negara Indonesia sebagai pemegang hak objek tanah tersebut namun tergugat sudah menjualnya kepada penggugat dan syarat kepemilikan tanah tergugat tidak sempurna karena tanah dan bangunan tersebut adalah objek sengketa tergugat dengan Bank Negara Indonesia. Untuk dapat sempurna jual beli tanah dan bangunan antara tergugat dengan penggugat yang berstatus hak tanggungan tersebut oleh karena objek tanah dalam

kuasa Bank Negara Indonesia maka jual beli tersebut seharusnya menggunakan akad *hawalah* atas dasar tolong menolong sebagai akad pengalihan hutang dengan cara jual beli tanah dan bangunan. dimana pengalihan atas hutang tergugat (penjual) kepada penggugat (pembeli) sebagai debitur baru yang akan menggantikan posisi tergugat sebagai debitur lama yang didasari dengan tolong menolong sesuai dengan telah disebutkan hadist hadist dalam hutang piutang karena penggugat (pembeli) lebih mampu. namun harus melibatkan pihak Bank Negara Indonesia (*Muhal/Muhtal*) serta harus jelas agar tidak ada dirugikan maka dalam Hukum Islam Jual beli tersebut diperbolehkan. Dari macam-macam *Hiwalah* dalam kasus putusan no. 41/PDT.G/2019/PN.Spt ini termasuk kepada *Hiwalah Ad- dain* yang artinya pemindahan hutang, *Hiwalah Ad- dain* (pemindahan hutang) adalah pemindahan bersyarat, Bersyarat maksudnya jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan dengan cara pengalihan kredit tersebut harus melibatkan Bank Negara Indonesia sebagai pemegang hak tanggungan atas jaminan dan memenuhi prosedur yang telah ditentukan, sehingga berakhirnya *akad hiwalah* ketika *Muhal Alaih* (pembeli) melaksanakan prestasinya kepada *Muhal* (Bank Negara Indonesia).

## **B. Saran**

### **1. Untuk Penulis**

Hasil dari penelitian ini masih jauh dari kata sempurna, penulis berharap akan saran dan kritikan untuk membangun. Semoga penelitian

ini dapat dijadikan bahan rujukan bagi pembaca serat penulis lainnya dan bermanfaat.

## **2. Untuk Mahasiswa**

Penulis berharap agar hasil penelitian ini dapat meberikan kontribusi pemikiran untuk perkembangan ilmu pengetahuan terlebih khususnya bagi mahasiswa program studi Hukum Ekonomi Syariah serta dapat dijadikan sebagai salah sat bahan referensi untuk penelitian selanjutnya mengenai putusan pengadilan serta pertimbangan hakim.

## **3. Untuk Akademik**

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai pertimbangan dalam bidang hukum dan diharapkan sebagai referensi serta informasi.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang–Undangan

Kitab Undang–Undang Hukum Perdata

Undang–Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Putusan No. 41/PDT.G/2019/PN. Spt

### B. Buku

Al-Ghazzi, Ibn Qosim, dan Al-Bajuri. Semarang: Usaha Keluargat tth.

Arba. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

HS, Salim. *Hukum Kontrak Tteori dan Teknik Penyusunan Kontrak*.

Jakarta:Sinar Grafika, 2003.

Ibrahim, Johny. *Teori dan Metodology Penelitian Hukum Normatif*.

Malang: Banyumedia, 2006.

Indrajaya, Rudi, dan Ikmassari Ika *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang*. Jakarta Selatan: Visimedia, 2016.

Lubis Rahim, Abdul. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar

Maju, 2008.

Meliala, Djaja. *Hukum Perjanjian Khusus*. Bandung: Nuansa Aulia, 2012.

Mulada, Ade, dan Arba, *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.

- Ramli. *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA*. Jakarta: Rhineka Cipta, 1995.
- Rukajat, Ajat. *Pendekatan Hukum Normatif*. Yogyakarta: Deepublish Grup Penerbit CV Budi Utama, 2018.
- Satrio J. *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Soedewi, Sr, Siofwan, Masjchoen *Hukum Jaminan di Indonesia pokok-pokok hukum jaminan dan jaminan perorangan*. Yogyakarta: Liberty, 2003.
- Soekanto, Soerjono. *Penelitian Hukum Normatif* Jakarta: Rajawali, 1986.
- Sutedi, Andrian. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Syahrani, Riduan. *Asas-asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni, 2000.
- Waskito, Hadi, Arnowo. *Pertanahan Agraria dan Tata Ruang*. Jakarta: Pranadamedia, 2017.
- Wibawanti, Sri, Erna *Hukum Pengawasan dan Regulasi Pemerintah tentang Property*. Yogyakarta: Liberty, 2013.

### **C. Karya Tulis**

- Dwi Puspita Mustamin, ‘‘Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual beli Hutang dengan Hutang (*Bai’ Al-Kali Bil Kali*) pada jual beli tanah dengan sertifikat Hak Tanggungan’’ (Skripsi,

Universitas Hasanuddin Makassar, 2018),  
<http://103.195.142.59/opac/detail-opac?id=40432>.

Jafar Sodiq, “Tinjauan Hukum Islam tentang Hiwalah dalam Transaksi  
Jual Beli Ayam,” (Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden  
Intan Lampung, 2015),  
<http://repository.radenintan.ac.id/8529/1/SKRIPSI%20JAFAR%20SODIQ.pdf>.

Juni Purnama Sari Silaban, “Kajian Yuridis atas Masa Peralihan Hak  
Tanggung dalam Proses *Over Kredit*,” (Undergraduate  
thesis, Universitas Sumatera Utara, 2015),  
<https://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/6986>.

Kiki Anggriyani, Erlina, Nurjannah, “Tinjauan Yuridis terhadap Jual Beli  
Tanah dan Bangunan yang dibebani Hak Tanggungan,”  
Alauddin Law Development, no. 1 (2019): 1 [http://journal.uin-  
alauddin.ac.id/index.php/aldev/article/view/10138](http://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/aldev/article/view/10138).

Lastuti Abubakar, Tri Handayani, “Telaah Yuridis Terhadap  
Implementasi Prinsip Kehati-hatian Bank Aktivitas Perbankan  
Indonesia,” *Delegasi Lata Jurnal Ilmu Hukum*, no. 1  
(2017): 2  
<http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata/article/view/1157>.

Martha Noviaditya, ‘‘Perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan’’, (Skripsi, Universitas Negeri Surakarta Sebelas Maret, 2010), <https://digilib.uns.ac.id/dokumen/detail/14963>.

#### **D. Lain – lain**

Suria Nataadmaja, Advocates & Legal Consultants, *surilaw*, 1 Agustus 2008, diakses 7 Desember 2021, <https://www.surialaw.com/news/subrogasi>.

Ratna Ajeng, Islam Digest, *Republika*, 15 Juni 2020, diakses 7 Desember 2021, <https://republika.co.id/berita/qby4zz366/menunda-membayar-utang-adalah-perbuatan-zalim>.

Herdi Kadarustiwa, ‘Cara Transaksi Aman Over Kredit Rumah, *Scribd* 2021, diakses pada 7 Desember 2021, <https://id.scribd.com/doc/49920957/Cara-Transaksi-Aman-Over-Kredit-Rumah>.