

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERUBAHAN OBJEK HAK  
TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT**

**SKRIPSI**

**Oleh:**

**Zafiratul Jamilah MZ**

**Nim 16220056**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG**

**2020**

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERUBAHAN OBJEK HAK  
TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT**

**SKRIPSI**

**Oleh:**

**Zafiratul Jamilah MZ**

**Nim 16220056**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG**

**2020**

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Demi Allah SWT,

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

### **TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERUBAHAN OBJEK HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT**

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

Malang, 11 Mei 2020

Penulis,



Zafiratul Jamilah MZ  
NIM. 16220056

## **HALAMAN PERSETUJUAN**

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Zafiratul Jamilah MZ  
NIM:16220056 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah  
Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul:

### **TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERUBAHAN OBJEK HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT**

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

Malang, 23 April 2020

Dosen Pembimbing

Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Hukum Ekonomi Syariah

Dr. Fakhruddin, M.H.I.  
NIP.197408192000031002

Dr.Burhanuddin Susamto, S.HI.,  
M.Hum.  
NIP.197801302009121002



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK  
IBRAHIM MALANG  
**FAKULTAS SYARIAH**  
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399  
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

### BUKTI KONSULTASI SKRIPSI

Nama : Zafiratul Jamilah MZ  
NIM : 16220056  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Dosen Pembimbing : Dr. Burhanuddin Susanto, S.H.I., M.Hum.  
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Terhadap Perubahan Objek Hak  
Tanggung Jawab Dalam Perjanjian Kredit

No	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	29 November 2019	Proposal Skripsi	1.
2.	04 Desember 2019	ACC Proposal Skripsi	2.
3.	05 Februari 2020	BAB I	3.
4.	16 Maret 2020	Revisi BAB I dan II	4.
5.	23 Maret 2020	BAB II	5.
6.	27 Maret 2020	Revisi BAB II	6.
7.	23 April 2020	BAB III dan VI	7.
8.	17 April 2020	Revisi BAB III dan VI	8.
9.	23 April 2020	Abstrak	9.
10.	23 April 2020	ACC Skripsi	10.

Malang, 2020  
Mengetahui,  
Ketua Program studi Hukum Ekonomi Syariah

Dr. Fakhruddin, M.H.I.  
NIP.197408192000031002

## PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi Saudari Zafiratul Jamilah MZ , NIM 16220056 , Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul :

### TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERUBAHAN OBJEK HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT

Telah dinyatakan lulus dengan nilai : A

Malang, 3 Agustus 2020

Dekan



Dr. H. Saifullah, SH., M.Hum  
NIP. 196512052000031001

## MOTTO

وَلَا تَيْأَسُوا مِنْ رَوْحِ اللَّهِ

**“Dan jangan kamu berputus asa dari rahmat Allah”**

فَإِذَا عَزَمْتَ فَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَوَكِّلِينَ

**“Kemudian, apabila engkau telah membulatkan tekad, maka bertawakallah kepada Allah. Sungguh, Allah Mencintai orang yang bertawakal.”**

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Alhamdulillah Allâhi Rabb Al-‘Alamin, la Hawl wala Quwwat illa bi Allah al-‘Aliyy al-Adhim*, dengan rahmat dan pertolongan serta hidayah-Nya penulisan skripsi yang berjudul: “Tinjauan Hukum Terhadap Perubahan Objek Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit ” dapat diselesaikan. Shalawat dan salam senantiasa kita haturkan kepada baginda Rasulullah, Muhammad SAW yang telah memberikan uswatun hasanan kepada kita dalam menjalani kehidupan secara syar’i. Dengan mengikuti beliau semoga kita tergolong oarang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaatnya diakhir kiamat. Amin.

Dengan segala upaya, bimbingan, pengarahan dan hasil diskusi dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Abd. Haris, M.Ag, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. H. Saifullah, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.H.I., selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Dr.Burhanuddin Susamto, S.HI., M.Hum., selaku dosen pembimbing penulis.  
Terimakasih banyak penulis sampaikan kepada beliau yang telah memberikan

waktu, bimbingan, arahan serta motivasi selama menempuh perkuliahan hingga menyelesaikan penulisan skripsi ini.

5. H.Khoirul Anam, Lc., M.H., selaku dosen wali penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, saran, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
6. Segenap Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan pembelajaran kepada kami semua. Dengan niat yang ikhlas, semoga amal mereka semua menjadi bagian dari ibadah untuk mendapat ridha Allah SWT.
7. Staf karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terimakasih atas partisipasinya dalam proses penyelesaian skripsi ini.
8. Kepada ibu tercinta Mustrifah, S.Ag, Abah tercinta Drs. Zuhri Hosni dan kakak-kakak tercinta Nur Izzi Rifqi Ferdian dan Helmatun Nasi'ah MZ, serta adik-adik tercinta Filla Syarifah MZ dan Moh. Mutawakkil Alallah MZ yang senantiasa memberikan semangat, inspirasi, motivasi, kasih sayang, dan doa yang tidak pernah putus untuk keberhasilan penulis hingga skripsi ini selesai.
9. Teman-teman S1 Hukum bisnis Syariah 2016 Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dan kawan-kawan kos 43 sebagai pendukung untuk menyelesaikan skripsi dan menjadi rekan perjuangan dalam menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih atas dukungan, bantuan dan doa.
10. Kepada semua pihak yang telah membantu penyelesaian skripsi ini.

Dengan terselesaikannya laporan skripsi ini, harapan ilmu yang telah kami peroleh selama kuliah dapat memberikan manfaat amal kehidupan di dunia dan akhirat. Sebagai manusia yang tak pernah luput dari kekhilafan, penulis sangat mengharapkan pintu maaf serta kritikan dan saran dari semua pihak demi upaya perbaikan diwaktu yang akan datang

Malang, 23 April 2020  
Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Zafiratul Jamilah MZ' with a stylized flourish underneath.

Zafiratul Jamilah MZ  
NIM. 16220056

## PEDOMAN LITERASI

Transliterasi adalah pemindah alihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk kategori ialah nama Arab dari bangsa Araba, sedangkan nama Arab dari bangsa Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftarpustaka tetap menggunakan ketentuan transliterasi. Pedoman transliterasi adalah pedoman untuk pemindah alihan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Pedoman transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang berdasarkan Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1988, No. 158/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide to Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

### A. Konsonan

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

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak diawal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak ditengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma diatas (´), berbalik dengan koma (˘) untuk pengganti lambang “ع”.

## B. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dolmah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal (a) panjang	= â	misalnya قال	menjadi qâla
Vokal (i) panjang	= î	misalnya قيل	menjadi qîla
Vokal (u) panjang	= û	misalnya دون	menjadi dûna

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

Diftong (aw)	= و	misalnya قول	menjadi qawlun
Diftong (ay)	= ي	misalnya خير	menjadi khayrun

## C. Ta’ marbûthah (ة)

*Ta’ marbûthah* ditransliterasikan dengan “t” jika berada ditengah kalimat, tetapi apabila ta’ marbûthah tersebut berada diakhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرساله

المدرسة menjadi *al-risalat li al-mudarrisah*, atau apabila berada ditengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudhaf* dan *mudhaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan *t* yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya في رحمة الله menjadi *fi rahmatillâh*.

#### **D. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah**

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

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

#### **E. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan**

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut:

“... Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapus nepotisme, kolusi dan orupsi dari muka

bui Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan salat diberbagai kantor pemerintahan, namun...”

Perhatikan penulisan nama “Abdurrahman Wahid,” “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dari orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-Rahmân Wahîd,” “Amîn Raîs,” dan bukan ditulis dengan “shalât”.

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG.....	
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
BUKTI KONSULTASI.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	v
MOTTO .....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
PEDOMAN LITERASI.....	x
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR TABEL.....	xvii
ABSTRAK .....	xviii
ABSTRACT .....	xix
ملخص البحث .....	xx

### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Batasan Masalah.....	8
D. Tujuan Penelitian .....	8
E. Manfaat Penelitian .....	9
F. Definisi Operasional.....	10
G. Metode Penelitian.....	13

1. Jenis Penelitian.....	13
2. Pendekatan Penelitian .....	14
3. Bahan Hukum.....	14
4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum .....	16
5. Metode Pengolahan Bahan Hukum.....	17
H. Penelitian Terdahulu .....	19
I. Sistematika Pembahasan .....	25

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Perjanjian Kredit .....	27
1. Perjanjian Kredit Perspektif Perundang-Undangan .....	27
a) Pengertian Perjanjian Kredit .....	27
b) Dasar Hukum Perjanjian Kredit .....	28
c) Syarat Sah Perjanjian .....	29
d) Jenis-jenis Perjanjian Kredit .....	32
e) Perbuatan Melawan Hukum, Kredit Macet, dan Wanprestasi .	33
2. Perjanjian Kredit Perspektif Hukum Islam .....	36
a) Pengertian Perjanjian Kredit .....	36
b) Dasar Hukum Perjanjian Kredit .....	37
c) Rukun dan Syarat Perjanjian.....	39
d) Berakhirnya Perjanjian.....	39
e) Kaidah-kaidah Muamalah .....	40
B. Hukum Jaminan .....	42
1. Hukum Jaminan Perspektif Perundang-undangan .....	42
a) Pengertian Hukum Jaminan .....	42
b) Asas-asas Hukum Jaminan.....	43
c) Jenis-jenis Jaminan.....	44
d) Tinjauan tentang Hak Tanggungan .....	45
1) Pengertian Hak Tanggungan .....	45
2) Asas-Asas Hak Tanggungan .....	47
3) Subjek-dan objek Hak Tanggungan .....	47

4) Tata cara Pemberian dan Pendaftaran Hak Tanggungan ..	49
5) Peralihan Hak Tanggungan .....	51
6) Hapusnya Hak Tanggungan .....	52
7) Eksekusi Hak Tanggungan.....	54
2. Hukum Jaminan (Rahn) Perspektif Hukum Islam .....	55
a) Pengertian Jaminan (Rahn) .....	55
b) Dasar Hukum Jaminan (Rahn).....	56
c) Prinsip Jaminan (Rahn).....	57
d) Rukun dan Syarat-Syarat Jaminan (Rahn).....	57
e) Berakhirnya Jaminan (Rahn).....	59

### **BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN**

A. Prespektif Peraturan Perundang-undangan terhadap Perubahan Objek Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit.....	61
B. Prespektif Hukum Islam terhadap Perubahan Objek Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit.....	76

### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	95
B. Saran.....	96

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>98</b>
-----------------------------	-----------

<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>102</b>
-----------------------------------	------------

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu.....</b>	<b>24</b>
--------------------------------------------	-----------

## ABSTRAK

**Jamilah MZ, Zafiratul**, 16220056, 2020. **Tinjauan Hukum Terhadap Perubahan Objek Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit.** Skripsi. Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.  
Pembimbing: Dr.Burhanuddin Susanto, S.HI., M.Hum.

---

### **Kata Kunci: Hak Tanggungan, Objek Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit**

Hak tanggungan merupakan salah satu jenis jaminan yang sering diaplikasi perjanjian kredit didunia perbankan. Dalam penerapan hak tanggungan harus memenuhi syarat, rukun maupun asas yang telah ada dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yakni Objek hak tanggungan harus memenuhi asas publikasi dan spesialisasi, diharuskan untuk ditetapkan dan dijelaskan keadaannya secara terperinci. Namun dalam kenyataan seringkali terjadi perubahan objek hak tanggungan ditengah-tengah pelaksanaan perjanjian kredit seperti halnya jaminan hak tanggungan berupa bangunan rumah beserta tanah dirubah menjadi bangunan masjid sehingga menyebabkan fungsi, nilai dan status benda jaminan tersebut berubah, hal ini berpengaruh pada perjanjian kredit tersebut.

Tujuan penelitian ini yakni mengetahui bagaimana perspektif perundang-undangan dan hukum islam terhadap perubahan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit. Jenis penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan paradigma positifisme. Pendekatan penelitian termasuk dalam pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Bahan hukum primer, sekunder dan tersier dikumpulkan dengan metode studi kepustakaan, dan metode pengelolaan bahan hukum melewati tahap pemeriksaan (*editing*), klasifikasi (*classifying*), analisis (*analysing*), dan kesimpulan (*concluding*).

Hasil penelitian menurut perspektif perundang-undangan, perubahan objek hak tanggungan ini terdapat unsur kesengajaan dapat termasuk wanprestasi dan ataupun perbuatan melawan hukum, pemecahan untuk perbuatan ini yakni pelaksanaan hak tanggungan harus sesuai dan sebaiknya diwajibkannya janji-janji dalam Pasal 11 ayat 2 UUHT agar tidak berdampak pada pelaksanaan Pasal 6 UUHT. Selain itu kreditur dapat menuntut ganti rugi berdasarkan Pasal 1236 dan Pasal 1365 KUHPerdara. Menurut perspektif hukum islam perbuatan tersebut dapat dikategorikan wanprestasi dan atau perbuatan ghasab atau melawan hukum mutahin dapat menuntut ganti rugi yang seimbang atas tindakan *rahin* atau debitur tersebut. Pemecahan yang ditawarkan islam kreditur dapat melalui kekeluargaan, arbitrase ataupun pengadilan

## ABSTRACT

**Jamilah MZ, Zafiratul**, 16220056, 2020. **Legal Review of Changes in Mortgage Objects in Credit Agreements**. Essay. Sharia Economic Law Department, Sharia Faculty, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University Malang.

Supervisor: Dr. Burhanuddin Susanto, S.HI., M.Hum.

---

### **Keywords: Mortgage Rights, Object Mortgage Rights, Credit Agreement**

Mortgage is one of the types of collateral that is often applied to credit agreements in the banking world. The application of mortgage rights must meet the requirements, pillars, and principles that already exist in Act Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, that is, the object of the mortgage right must meet the principles of publication and specialization, required to be specified and explained in detail. However, in reality, there are often changes in the object of mortgage right in the middle of the implementation of the credit agreement. It seems that the collateral rights in the form of houses and land are converted into mosque buildings, causing the function, value, and status of the collateral objects to change, this affects the credit agreement.

The purpose of this study is to find out how the perspective of laws and Islamic law towards changes in the object of mortgage rights in credit agreements. This type of research is a normative juridical study using the paradigm of positivism. The research approach is included in the statutory approach. Primary, secondary, and tertiary legal materials are collected by the method of literature study, and methods of managing legal materials pass through the stages of editing (classification), classification (classifying), analysis (analysis), and conclusions (concluding).

The results of the study according to the perspective of the legislation, changes in the object of this mortgage there are elements of pleasure can include default and or acts against the law, the solution to this act that is the implementation of mortgage rights must be following and should be promised promises in Article 11 paragraph 2 of the UUHT so as not to impact in the implementation of Article 6 of the UUHT. Besides, creditors can claim compensation based on Article 1236 and Article 1365 of the Civil Code. According to the Islamic legal perspective, those actions can be categorized as defaults and or acts of ghasab or against the law of mutahin, which can demand equal compensation for the actions of rahin or the debtor. The solution offered by Islamic creditors can be through family, arbitration or court.

## ملخص البحث

الجمميلة م ز، زفيرة، 16220056، 2020. المراجعة القانونية للتغيرات في كائنات الرهن العقاري في الاتفاقيات الائتمانية. أطروحة. قسم القانون الاقتصادي الشرعي، كلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم مالانج. المشرف: الدكتور. برهان الدين سوسامتو الماجيساير.

### الكلمات الرئيسية: حقوق الرهن العقاري، حقوق الرهن العقاري الموضوع، اتفاقية الائتمان

الرهن العقاري هو أحد أنواع الضمانات التي يتم تطبيقها غالبًا على اتفاقيات الائتمان في عالم البنوك. في تطبيق حقوق الرهن يجب أن تفي بالمتطلبات والأركان والمبادئ الموجودة بالفعل في القانون رقم 4 لعام 1996 بشأن حقوق الرهن العقاري، أي أن موضوع حق الرهن يجب أن يستوفي مبادئ النشر والتخصص، المطلوب تحديدها وشرحها بالتفصيل. ومع ذلك، في الواقع، غالبًا ما تكون هناك تغييرات في موضوع الرهن العقاري في منتصف تنفيذ اتفاقية الائتمان، ويبدو أن الحقوق الضمانية في شكل منازل وأرض يتم تحويلها إلى مباني مسجد، مما يتسبب في تغيير وظيفة وقيمة وحالة الأشياء الإضافية، مما يؤثر على اتفاقية الائتمان. الغرض من هذه الدراسة هو معرفة كيفية منظور القوانين والشريعة الإسلامية تجاه التغييرات في موضوع حقوق الرهن العقاري في اتفاقيات الائتمان. هذا النوع من البحث هو دراسة قانونية معيارية باستخدام نموذج الإيجابية. يتم تضمين نهج البحث في النهج القانوني. يتم جمع المواد القانونية الأولية والثانوية والثالثة من خلال طريقة دراسة الأدبيات، وتتم طرق إدارة المواد القانونية عبر مراحل التحرير (التصنيف) والتصنيف (التصنيف) والتحليل (التحليل) والاستنتاجات (الخاتمة).

نتائج الدراسة وفقا لمنظور التشريع، والتغيرات في موضوع هذا الرهن هناك عناصر من المتعة يمكن أن تشمل التخلف و / أو الأفعال المخالفة للقانون، يجب أن يكون الحل لهذا القانون الذي هو تنفيذ حقوق الرهن العقاري متوافقا مع وعود واعدة في المادة 11 الفقرة 2 من UUHT حتى لا تؤثر في تنفيذ المادة 6 من UUHT. بالإضافة إلى ذلك، يمكن للدائنين المطالبة بتعويض على أساس المادة 1236 والمادة 1365 من القانون المدني. ووفقًا للمنظور القانوني الإسلامي، يمكن تصنيف هذه الأفعال على أنها تقصير و / أو أفعال غضب أو ضد قانون المطاعين، والتي يمكن أن تطالب بتعويض متساوٍ عن أفعال الرابين أو المدين. يمكن أن يكون الحل المقدم من الدائنين الإسلاميين من خلال الأسرة أو التحكيم أو المحكمة

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Dewasanya masyarakat Indonesia mengalami banyak perubahan yang terencana maupun tidak terencana. Perubahan-perubahan itu memiliki pengaruh yang sangat luas baik dibidang fisik maupun mental. Perubahan-perubahan ini menjadi faktor pemicu dan penggerak dari nilai-nilai sosial masyarakat terutama dalam kesadaran akan hukum. Salah satu dari sekian banyak perubahan yang terjadi di dunia terutama di Indonesia terjadi pada dibidang hukum, ekonomi dan bisnis. Ketiga bidang diatas menjadi prioritas bagi masyarakat yang sadar akan pentingnya kesadaran hukum dan menjawab perkembangan saat ini terjadi. Ekonomi dan bisnis secara konvensional maupun syariah memiliki tujuan sama yakni menjamin keadilan dan mencapai kepastian hukum serta menjadi motor penggerak untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat Indonesia.

Perubahan perkembangan perekonomian nasional yang bergerak cepat menciptakan persaingan yang begitu ketat serta tantangan yang kompleks, sehingga memerlukan penyesuaian kebijakan dari bidang ekonomi, bisnis dan hukum. Penyesuaian kebijakan dari ketiga bidang ini terjadi salah satunya pada para lembaga perbankan. Nilai strategis dikehidupan perekonomian suatu negara akan terwujud pada para lembaga perbankan yang sesuai dengan perubahan dan perkembangan yang terjadi. Bank merupakan badan usaha

dibidang keuangan yang mempunyai fungsi sebagai penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat berbentuk simpanan dan kredit, hal ini sebagai bentuk untuk meningkatkan taraf hidup rakyat dan jasa dalam lintas pembayaran dan peredaran uang. Seperti diketahui di Indonesia menganut dua sistem perbankan yakni bank konvensional dan bank syariah . Pengaturan hukum bank konvensional diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan. Sedangkan untuk perbankan syariah diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 belum spesifik sehingga dikhususkan dan lahirilah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Bank syariah adalah bank yang dalam kegiatan usahanya bergerak dengan prinsip syariah dan berdasarkan jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah<sup>1</sup>. Sedangkan bank konvensional merupakan bank yang dalam kegiatan usahanya secara konvensional dan terdiri dari bank umum konvensional dan bank perkreditan rakyat.<sup>2</sup> Kedua bank tersebut memiliki fungsi yang sama sebagai badan usaha dibidang keuangan yakni memberikan pelayanan terhadap masyarakat yaitu mengumpulkan dan menyalurkan dana dari dan untuk masyarakat.

Bentuk penyaluran dana dari bank yang merupakan bantuan kepada masyarakat dengan cara pemberian kredit atau pembiayaan sebagai bentuk menjalankan usaha dengan tujuan meningkatkan taraf hidup rakyat Indonesia.

---

<sup>1</sup> Pasal 1 ayat 7 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

<sup>2</sup> Pasal 1 ayat 4 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Dalam pemberian kredit atau pembiayaan bank wajib mempunyai keyakinan dan analisis secara mendalam terkait kemampuan debitur untuk melunasi pinjamannya, maka dari itu untuk memupuk keyakinan bank dalam memberikan kreditnya, debitur harus mengajukan jaminan . Bagi kreditur atau bank sendiri jaminan memiliki beberapa fungsi diantaranya: (1) untuk memberikan hak dan kekuasaan pada bank, demi mendapatkan pelunasan dengan barang jaminan yang dimaksud, (2) untuk menjamin bahwa debitur berperan dan turut serta dalam transaksi tersebut, (3) untuk memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit tersebut.<sup>3</sup>

Ada banyak jenis jaminan yang dapat digunakan oleh debitur untuk bank syariah atau bank konvensional dalam memberikan fasilitas kredit atau pembiayaan, diantaranya jenis jaminan benda bergerak ( berlaku hukum gadai dan fidusia), jaminan atas kepemilikan kapal yang telah didaftarkan (hipotik), jaminan resi gudang dan juga jaminan barang tidak bergerak berupa tanah dan bangunan di atasnya (berlaku hukum hak tanggungan) . Dari beberapa jaminan, hak tanggungan merupakan pengikatan jaminan yang paling sering dilakukan oleh lembaga keuangan syariah maupun konvensional karena nilai objek jaminan yang tetap dan mudah dalam pengekseskuannya.

Jaminan barang tidak bergerak khususnya tanah diatur khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT). Hak tanggungan

---

<sup>3</sup> Usman Rachmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001), 287.

didalam ketentuan umum Pasal 1 ayat 1 merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah seperti yang telah 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, sebagai pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>4</sup>

Kondisi ideal dalam memberikan hak tanggungan sesuai dengan Pasal 10 UUHT menyatakan bahwa, pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang selaras dengan salah satu asas dalam hukum jaminan yakni asas *publicitet* (publikasi) . Asas *Publicitet* (Publikasi) yakni semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksud supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut telah atau sedang dilakukan pembebanan jaminan dan mempermudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.<sup>5</sup> Selanjutnya dalam Pasal 11 UUHT menyatakan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib mencantumkan: (1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan; (2) Domisili pihak-pihak yang dimaksud oleh huruf a.; (3) Penunjukan secara jelas utang yang dijamin sebagai mana dimaksud Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1); (4) Nilai tanggungan; (5) Uraian yang jelas tentang objek hak tanggungan . Segala ketentuan ideal

---

<sup>4</sup> Pasal 1 'Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT)

<sup>5</sup> Ashibly, *Buku Ajar Hukum Jaminan* (Bengkulu: MIH Unihaz, 2018), 4.

diatas menjadi acuan pasti dan tidak bertentangan dengan Pasal 6 UUHT jika debitur melakukan cidera janji.

Jaminan dalam hukum islam sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 5/DSN-MUI/III/2002 dikenal dengan akad *rahn*. *Rahn* adalah menahan barang sebagai jaminan atas utang, hal ini digunakan untuk membayar utang (*marhûn bih*) ketika pihak berhutang (*râhin*) tidak bisa membayar utang tersebut, sekaligus sebagai bentuk upaya kehati-hatian bank dalam pelaksanaan transaksi. Dasar hukum akad *rahn* ialah boleh, telah jelas termaktub dalam ayat Al-Quran, yakni

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي  
 أُؤْتِيَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكُونُوا الشَّاهِدَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آتِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ  
 عَلِيمٌ - ٢٨٣ -

“Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhan-nya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barangsiapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”<sup>6</sup>

Jaminan benda tidak bergerak dikenal dengan *rahn tasjily*. *Rahn tasjily* yakni jaminan dimana kondisi barang yang menjadi jaminan utang hanya diserahkan bukti sah atas kepemilikannya, sedang fisik barang masih tetap ditangan *rahin* atau pemberi jaminan sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah

<sup>6</sup> QS. Al-Baqarah (2): 283

Nasional Nomor; 68/DSN-MUI/III/2008. *Rahn* dalam istilah perbankan dikenal dengan agunan atau jaminan utang yang berbentuk perjanjian sebagai fasilitas pelunasan pembiayaan atau kredit yang diberikan oleh bank atau kreditur kepada debitur.<sup>7</sup> Terjadinya akad *rahn* bermula dengan adanya para pihak, *rahin* (pemberi agunan) dan *murtahin* (pemegang agunan), akad (dalam perbankan biasanya berbentuk perjanjian tertulis), *marhun bih* (utang), *marhun* (agunan atau barang jaminan) .<sup>8</sup> Barang jaminan atau *marhun* menjadi tolak ukur akan sahnya dan sempurnanya akad *rahn*, maka dari hal itu keberadaan *marhun* atau barang jaminan menjadi penting. Selain itu, untuk mempermudah pihak berpiutang untuk melaksanakan eksekusi apabila terjadi cidera janji.

Akan tetapi terjadi perbedaan antara kondisi ideal yang sesuai dengan ketentuan diatas dengan kondisi empiris. Seperti halnya peristiwa hukum di Sukoharjo, Solo Jawa Tengah. Dilansir oleh Banjarmasin.tribunnews.com pada Kamis tanggal 31, Oktober 2019 dengan judul “Viral Masjid dilelang Bank, Fakta dibalik Masjid Riyadhul Jannah di Sukoharjo”<sup>9</sup> awal munculnya kabar ini karena PT BPR Central Internasional, Jalan Yos Sudarso No. 1, Kratonan-Solo memasang plakat pada masjid sebagai tanda bahwa masjid tersebut akan dilelang, plakat tersebut bertuliskan "Tanah Bangunan Ini Dalam

---

<sup>7</sup>Sultan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014)., 363.

<sup>8</sup> Miftahul Khairi, *Ensiklopedia Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab* (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009).,159-164

<sup>9</sup>Restudia, “Viral Masjid Dilelang Bank, Fakta Dibalik Masjid Riyadhul Jannah di Sukoharjo,” *Tribunnews*, 31 Oktober 2019, diakses 1 November 2019, <https://banjarmasin.tribunnews.com/2019/10/31/viral-masjid-dilelang-bank-fakta-dibalik-masjid-riyadhul-jannah-di-sukoharjo>

Pengawasan PT BPR Central Internasional, Jalan Yos Sudarso No. 1, Kratonan-Solo". Awal peristiwa hukum ini pada tahun 1998 sertifikat tanah ini diagunkan namun bangunan yang dijadikan agunan bukanlah masjid melainkan bangunan rumah. Pada tahun 2011 bangunan yang awalnya rumah berganti dengan masjid atas permintaan keluarga Yatimin Yitno Diharjo (pemilik rumah) dan diwakafkan pada tahun 2012 namun hanya secara lisan. Namun dalam kenyatannya sertifikat tanah tersebut telah menjadi agunan di bank sejak tanggal 21 Februari 2011 oleh anak Yatimin. Dan saat ini anak Yatimin mengalami kredit macet dan pihak bank menyita tanah dan masjid yang dijadikan agunan kredit tersebut. Sehingga pihak BPR atau kreditur terhalang dalam melakukan eksekusi dikarena keberadaan agunan yang telah berubah.

Berdasarkan pengungkapan kondisi ideal dan kondisi empiris diatas muncul ketimpangan diantara keduanya kemudian menimbulkan permasalahan terkait bagaimana status hukum perjanjian kredit dengan keadaan objek jaminan tanah (hak tanggungan) yang berubah dari bangunan dengan kepemilikan pribadi menjadi bangunan milik umum dalam perseptif perundang-undangan maupun hukum islam, dan apakah akibat hukum yang ditimbulkan karena adanya perubahan objek hak tanggungan tersebut serta menjadi indikasi terjadi kekuarangan dalam peraturan terkait jaminan hak tanggungan.

Gambaran latar belakang diatas menjadi dasar penulis untuk melakukan analisis lebih lanjut dan pentingnya penulisan dengan permasalahan diatas

dengan judul penelitian Tinjauan Hukum Terhadap Perubahan Objek Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan deskripsi latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perubahan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit persektif peraturan perundang-undangan?
2. Bagaimana perubahan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit persektif hukum islam?

### **C. Batasan Masalah**

Penulis dalam penelitian ini hanya membahas terkait permasalahan status hukum dan dampak dari adanya perubahan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit. Adapun dasar hukum yang dipakai penulis ialah undang-undang hak tanggungan No.4 Tahun 1996 dan Kitab Undang-undang Hukum perdata yang menjadi acuan dalam jaminan hak tanggungan, untuk hukum islam penulis menggunakan Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn* Tasjily, buku karangan Prof. Dr. Wahbah Az-Zuhaili yang berjudul *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, dan kaidah-kaidah fiqih muamalah yang berkaitan dengan *rahn*.

### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan perspektif peraturan perundang-undangan terhadap perubahan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit
2. Untuk memahami dan mendeskripsikan persektif hukum islam terhadap perubahan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit

#### **E. Manfaat Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah diatas, diharapkan penelitian ini dapat memberi manfaat secara teoritis dan praktis. Adapun manfaat penelitian ini adalah:

##### 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini merupakan pendapat yang didasarkan pada penelitian dan penemuan yang telah didukung dengan sumber hukum yang mampu menghasilkan fakta keilmuan yang pasti. Sehingga diharapkan hasil penelitian ini memberikan kontribusi dalam pengetahuan dan perkembangan hukum khususnya pada akademisi dalam perkembangan keilmuan dibidang hukum terutama pada bidang hak tanggungan, berikut diantaranya:

- a. Dapat berguna sebagai bahan referensi penelitian selanjutnya yang memiliki topik pembahasan sama dengan penelitian ini
- b. Bermanfaat untuk mengembangkan keilmuan dibidang hukum jaminan dan jaminan dalam hukum islam, terutama berkaitan dengan perubahan objek jaminan dalam perjanjian kredit

- c. Menambah wawasan mengenai perubahan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit

## 2. Manfaat Praktis

### a. Bagi Masyarakat

Memberikan tambahan informasi dan pengetahuan mengenai perubahan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan *rahn*.

### b. Bagi Pemerintah

Memberikan pemahaman dan informasi kepada masyarakat umum yang belum secara keseluruhan memahami hukum, khususnya dibidang perubahan objek hak tanggungan.

### c. Bagi Peneliti

Memberikan pemahaman terkait substansi dalam dua hukum yang ada di Indonesia terkait hak tanggungan dan *rahn*, serta menambahkan pengetahuan tentang perubahan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit.

## **F. Definisi Operasional**

Untuk mempermudah pemahaman terhadap pembahasan pada penelitian ini, perlu penjelasan terkait beberapa kata kunci yang sangat berkaitan dengan penelitian ini yang bersifat konsep dan operasional sehingga menjadi acuan dalam penelitian, yakni:

### **1. Hak Tanggungan**

Hak tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) menyatakan bahwa “hak tanggungan merupakan 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”<sup>10</sup> Jadi yang dimaksud Hak Tanggungan adalah salah satu jaminan yang objek bendanya telah diatur dalam Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yakni tanah termasuk bangunan di atasnya, dengan tujuan pelunasan hutang (kredit) sebagai salah satu fasilitas kredit dengan nilai ekonomi besar dan menjadikan kreditor memiliki kedudukan yang diutamakan.

## **2. Perjanjian Kredit**

Perjanjian atau kontrak merupakan hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan yang lain dalam bidang kekayaan, dimana salah satu pihak berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan.<sup>11</sup> Sedangkan kredit berarti kepercayaan

---

<sup>10</sup> Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT)

<sup>11</sup> H.Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Yogyakarta: Andi Offset, 2005), 15-17.

yang didapatkan seorang nasabah dari bank untuk mendapatkan kredit (pinjaman).<sup>12</sup> Sehingga perjanjian kredit merupakan hubungan hukum antara dua belah pihak yakni debitur dan kreditur dalam perjanjian pinjam meminjam berlandaskan kepercayaan, dengan atau tanpa jaminan dimana pihak debitur harus melaksanakan prestasi dalam jangka waktu tertentu.

### **3. Peraturan Perundang-undangan**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, peraturan perundang-undangan merupakan peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan.<sup>13</sup> Peraturan perundang-undangan mengacu pada Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

### **4. Hukum Islam**

Hukum islam atau syariat islam adalah sistem kaidah-kaidah yang berdasarkan pada wahyu Allah SWT dan Sunnah Rasul mengenai

---

<sup>12</sup> R. Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemeberian Kredit menurut Hukum Indonesia* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1991), 1.

<sup>13</sup> Pasal 1 Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Peraturan Perundang-undangan

tingkah laku mukallaf yang diakui dan diyakini, yang mengikat bagi semua pemeluknya.<sup>14</sup> Hukum islam yang dimaksud dalam penelitian ini yakni kaidah-kaidah dalam fiqh muamalah dan fatwa-fatwa yang berkaitan dengan *rahn* atau jaminan dalam hukum islam khususnya mengenai perubahan objek hak tanggungan.

## **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian dalam penulisan penelitian ini menggunakan metode yang terarah dan sistematis. Metodologi ini dilakukan dengan menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran sehingga penulisan ini dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya dan nilai ilmiahnya. Metode yang terarah dan sistematis sesuai untuk memperoleh hasil penelitian dengan prosedur yang benar. Berikut metode yang digunakan dalam penulisan ini:

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian yuridis normatif atau penelitian hukum doktrinal. Penelitian hukum doktrinal menurut soerjono soekanto merupakan suatu kegiatan ilmiah berdasarkan metode, sistematis dan pemikiran tertentu tujuan untuk mempelajari hukum tertentu dengan cara menganalisisnya.<sup>15</sup> Berdasarkan objek penelitian ini yakni mengetahui status dan akibat hukum perubahan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit. Peneliti memilih jenis penelitian yuridis normatif yang bersifat teoritis nasional sehingga pengungkapannya

---

<sup>14</sup>Eva Iryani, "Hukum Islam, Demokrasi dan Hak Asasi Manusia," *Jurnal Ilmiah Universitas Jambi*, no.2 (2017): 24 <http://ji.unbari.ac.id/index.php/ilmiah/article/view/357>

<sup>15</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011). 18.

terikat pada metode berdasarkan logika rasional.<sup>16</sup> Metode berfikir yang digunakan dalam penelitian normatif ialah metode berfikir deduktif yakni cara berfikir dari sesuatu yang bersifat umum untuk sesuatu yang sifatnya khusus.<sup>17</sup> Dengan menggunakan paradigma positifisme, yakni menggunakan padangan subjektif dari satu pihak untuk mengetahui staus dan akibat hukum terhadap perubahan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit.

## **2. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian menentukan nilai ilmiah dari suatu pembahasan masalah terhadap objek yang diteliti.<sup>18</sup> Dalam penelitian normatif ini menggunakan pendekatan diantaranya pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yakni menelaah semua perundang-undang dan konseptual dalam hukum islam yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti<sup>19</sup>, isu hukum yang diteliti yakni perubahan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit.

## **3. Bahan Hukum**

Sumber atau bahan yang dijadikan objek kajian berbeda dengan penelitian sosial. Sumber atau bahan penelitian disebut dengan bahan

---

<sup>16</sup> Ali, *Metode Penelitian Hukum*, 20.

<sup>17</sup> Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* (Jakarta: Rajawali Pres, 2001), 13-14.

<sup>18</sup> Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif (Edisi Revisi)* (Malang: Bayumedia Publishing, 2007), 299

<sup>19</sup> Tim Penyusun Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah Fakultas Syariah, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Malang: Uin Malang, 2015), 20-21

hukum.<sup>20</sup> Dalam penelitian hukum tidak mengenal istilah data namun menggunakan istilah bahan hukum, dikarenakan sumber penelitian normatif tidak berasal dari lapangan akan tetapi bahan-bahan kepustakaan.<sup>21</sup> Berikut bahan hukum yang dikumpulkan dan digunakan dalam penelitian ini dengan kategori yakni bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dan tersier, diantaranya:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yakni bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat seperti peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah pembuatan perundang-undangan dan memiliki keterkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti.<sup>22</sup>

Bahan hukum primer yang digunakan terdiri atas:

- 1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT)
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 3) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)
- 4) Prof. Dr. Wahbah Az-Zuhaili dalam bukunya yang berjudul *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*

---

<sup>20</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2010), 141

<sup>21</sup> Soejono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif* (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2006), 135

<sup>22</sup> Marzuki, *Penelitian Hukum*, 141

- 5) Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn* Tasjily
- 6) Kaidah-kaidah ushul fiqh yang berhubungan dengan muamalah

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum pendukung dari bahan hukum primer.<sup>23</sup> Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi ilmiah tentang hukum berupa dokumen resmi, buku-buku teks, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.<sup>24</sup> Bahan hukum sekunder yang menjadi rujukan penelitian ini adalah buku-buku tentang hukum hak tanggungan, hukum jaminan secara hukum islam, dan hukum perbankan terkait perjanjian kredit secara konvensional maupun syariah

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan hukum yang berfungsi dalam memberikan penjelasan terhadap bahan primer dan sekunder yang masih multi makna, seperti kamus besar bahasa indonesia, kamus hukum, ensiklopedia dan lain-lain.<sup>25</sup>

#### 4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

---

<sup>23</sup> Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, 13

<sup>24</sup> Marzuki, *Penelitian Hukum*, 141

<sup>25</sup> Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif (Edisi Revisi)*, 392.

Metode atau teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian normatif, yakni dengan studi pustaka (*library reseach*) terhadap bahan primer, bahan sekunder yang sudah ditentukan oleh peneliti. Penelusuran bahan hukum dilakukan dengan membaca, mendengar, melihat serta menggunakan internet sebagai media dalam menelusuri sumber data.<sup>26</sup>

Menurut Irawan, studi pustaka merupakan tehnik pengumpulan data yang ditunjukkan kepada subyek penelitian.<sup>27</sup> Setelah melakukan studi kepustakaan dengan kegiatan membaca dan menggunakan internet. Peneliti memilih, menentukan, inventarisasi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang relevan dan mengkaji bahan hukum tersebut sesuai dengan isu hukum penelitian yakni perubahan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit.

## **5. Metode Pengelolaan Bahan Hukum**

Setelah melewati tahap pengumpulan bahan hukum, bahan hukum yang telah terkumpulan selanjutnya diolah. Pada tahap ini bahan hukum yang terkumpul diolah dan dianalisis. Pada penelitian normatif analisis bahan hukum menggunakan metode analisis deskriptif<sup>28</sup> dengan langkah-langkah sebagai berikut:

---

<sup>26</sup>Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 160.

<sup>27</sup>Sukandarrumidi, *Metodologi Penelitian Petunjuk Praktis Untuk Penelitian Pemula* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2006), 100.

<sup>28</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Baksti, 2004), 126.

- a. Pemeriksaan (*editing*), merupakan tahap pertama yakni menyeleksi atau memeriksa ulang bahan hukum yang terkumpul. Pemeriksaan ulang dilakukan berdasarkan bahan hukum yang diperoleh terkait status objek hak tanggungan yang mengalami perubahan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dan konsep hukum islam.
- b. Klasifikasi (*classifying*), dilakukan untuk mengklasifikasikan bahan hukum berdasarkan pada fokus permasalahan. Fokus penelitian ini yakni perubahan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit.
- c. Analisis (*analysing*), merupakan tahap menghubungkan dan menganalisis bahan hukum yang telah dikumpulkan dengan fokus status dan akibat hukum objek hak tanggungan yang mengalami perubahan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dan konseptual hukum islam. Penyusunan penulisan bahan hukum pada penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif. Analisis dilakukan dengan cara mendeskripsikan, menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan hal yang diteliti dengan jelas dan ringkas.
- d. Kesimpulan (*concluding*), pada tahap ini dilakukan penyimpulan dari pembahasan yang ada di dalam rumusan.

## H. Penelitian Terdahulu

Berikut ada beberapa penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian ini, diantaranya:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Hendri Budiyanto pada tahun 2015, mahasiswa Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang dengan judul: *Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan dalam Perubahan Status Menjadi Hak Milik*.<sup>29</sup> Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pembebanan hak tanggungan terhadap hak guna bangunan dalam proses perubahan status menjadi hak milik. Penelitian ini termasuk dalam penelitian empiris dalam hal ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara dan studi dokumen, serta menggunakan teknik analisis kualitatif dengan model interaktif.

Hasil penelitian ini ialah proses perubahan status hak guna bangunan menjadi hak milik di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara berakibat hapusnya hak guna bangunan kembali menjadi tanah negara. Hak guna bangunan tersebut dicoret (roya) terlebih dahulu kemudian dilakukan pengecekan kembali baru kemudian diterbitkan hak atas hak milik. Proses perubahan tersebut membutuhkan waktu dari segi waktu, biaya yang dikeluarkan lebih besar. Pendaftaran hak

---

<sup>29</sup> Hendri Budiyanto, "Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan dalam Perubahan Status Menjadi Hak Milik" *Repertorium* 3, vol. 3(2015), <http://jurnal.hukum.uns.ac.id/index.php/repertorium>

tanggung akan tertunda karena perubahan tersebut, serta dalam prakteknya tidak seluruhnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan standar pelayanan dan pengaturan badan pertanahan nasional.

Persamaan penelitian ini terletak pada objek penelitian yakni tentang perubahan objek hak tanggungan. Perbedaan penelitian ini dan penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu mengenai fokus penelitian dan jenis penelitian. Penelitian yang dilakukan oleh Hendri Budiyanto mengambil fokus pembahasan terkait proses perubahan status hak guna bangunan menjadi hak milik di berakibat hapusnya hak guna bangunan kembali menjadi tanah negara dan penelitian ini termasuk penelitian empiris. Sedangkan penelitian ini terfokus pada Perubahan objek hak tanggungan terfokus pada status dan akibat yang ditimbulkan setelah adanya perubahan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit dan termasuk dalam penelitian normatif.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Puji Rahayu pada tahun 2014, mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul: *Praktek Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan terhadap Nasabah Wanprestasi (Studi Kasus di Bank Muamalat Kab. Jombang)*.<sup>30</sup>

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana praktek eksekusi

---

<sup>30</sup> Puji Rahayu, "Praktek Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan terhadap Nasabah Wanprestasi (Studi Kasus di Bank Muamalat Kab. Jombang)" (Undergraduate thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2014), <http://etheses.uin-malang.ac.id/330/>

jaminan hak tanggungan terhadap nasabah wanprestasi di Bank Muamalah Kabupaten Jombang, kendala-kendala apa saja yang dihadapi Bank Muamalat Kabupaten Jombang dalam praktek eksekusi jaminan hak tanggungan terhadap nasabah wanprestasi. Penelitian ini termasuk dalam penelitian empiris dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Pencarian data dengan proses observasi, wawancara, dan dokumentasi melalui 2 orang narasumber pihak Bank .

Hasil penelitian ini ialah pertama praktek eksekusi jaminan hak tanggungan terhadap nasabah wanprestasi di Bank Muamalat Kabupaten Jombang sudah pernah terjadi terhadap beberapa nasabah. Kedua dalam pandangan islam praktek eksekusi jaminan hak tanggungan terhadap nasabah yang wanprestasi seharusnya mempunyai landasan syariah agar tidak ada pihak yang mengalami kerugian. Ketiga kendala-kendala yang dihadapi Bank Muamalat Kabupaten Jombang dalam praktek eksekusi jaminan hak tanggungan terhadap nasabah wanprestasi menjadi evaluasi terhadap kinerja mereka selanjutnya.

Persamaan penelitian ini terletak pada objek penelitian yakni sengketa hak tanggungan dikerenakan debitur wanprestasi dilihat dari segi hukum islam dan hukum konvensional. Perbedaan penelitian ini dan penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu mengenai fokus penelitian dan jenis penelitian. Penelitian yang dilakukan oleh Puji Rahayu mengambil fokus pembahasan terkait bagaimana praktek

eksekusi barang jaminan hak tanggungan terhadap nasabah wanprestasi, penelitian ini termasuk penelitian empiris. Sedangkan penelitian ini terfokus pada status dan akibat hukum yang ditimbulkan karena adanya perubahan objek hak tanggungan ditengah-tengah perjanjian kredit yang termasuk dalam penelitian normatif.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Rendi Andika pada tahun 2017, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung, Bandar Lampung dengan judul: *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Penyelesaian Kredit Macet Study Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Bandar Lampung*.<sup>31</sup> Penelitian ini membahas tentang faktor-faktor yang menjadi penyebab kredit macet, kedua tentang hambatan-hambatan dalam proses penyelesaian kredit macet, dan bagaimana tata cara eksekusi hak tanggungan sebagai penyelesaian kredit macet melalui penjualan lelang dan penjualan dibawah tangan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Bandar Lampung (BTN). Metode penelitian yang digunakan adalah normatif empiris dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, dengan tipe penelitian deskriptif. Teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan dan wawancara langsung pada BTN. Pengelolaan data dan analisis yang diuraikan secara kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kredit macet pada BTN disebabkan oleh faktor dari pihak kreditor, debitor dan faktor diluar

---

<sup>31</sup> Rendi Andika, "Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Penyelesaian Kredit Macet Study pada PT.Bank Tanbungan Negara (Persero) Tbk Cabang Bandar Lampung" (Undergraduate thesis, Universitas Lampung, 2017), <http://digilib.unila.ac.id/25723/>

kemampuan kreditur dan debitur. Proses penyelesaian kredit macet dilakukan melalui pelelangan umum sedangkan untuk penjualan dibawah tangan dirasa kurang efektif yang disebabkan sulit tercapainya kesepakatan. Proses lelang terhadap objek hak tanggungan yang telah dieksekusi di BTN dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Setelah itu bank mempunyai hak *preference* akan memperoleh pembayaran kredit dari debitur, yang kemudian sisanya akan dikembalikan kepada debitur.

Persamaan penelitian yang diteliti oleh Rendi Andika ialah sama-sama meneliti terkait hak tanggungan yang menjadi objek jaminan pada lembaga perbankan. Perbedaan penelitian ini ialah terletak pada objek dan jenis penelitian ini, objek penelitian oleh Rendi Andika tentang proses pelelangan objek hak tanggungan dan faktor adanya kredit macet sedangkan jenis penelitian termasuk dalam penelitian empiris. Adapun penelitian ini terfokus pada perubahan objek jaminan hak tanggungan yang terjadi ditengah-tengah perjanjian kredit sedangkan jenis penelitian ini termasuk penelitian normatif menggunakan kaidah hukum islam dan hukum konvensional.

Tabel 1.1

## Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti Tedahulu	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Hendri Budiyanto	Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan dalam Perubahan Status Menjadi Hak Milik	Objek penelitian sama-sama mengenai perubahan objek hak tanggungan	Perubahan objek hak tanggungan terfokus pada status dan akibat yang ditimbulkan setelah adanya perubahan, sedangkan penelitian ini termasuk dalam penelitian normatif
2.	Puji Rahayu	Praktek Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan terhadap Nasabah Wanprestasi (Studi Kasus di Bank Muamalat Kab. Jombang)	Sengketa hak tanggungan dikerenakan debitur wanprestasi dilihat dari segi hukum islam dan hukum koonvensional	Penulis menelitin tentang sengketa objek hak tanggungan berkaitan dengan status dan akibat hukum yang ditimbulkan karena adanya perubahan ditengah-tengah perjanjian kredit dan termasuk dalam penelitian

				normatif
3.	Rendi Andika	Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Penyelesaian Kredit Macet Study Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Bandar Lampung	Sama-sama meneliti terkait hak tanggungan yang menjadi objek jaminan pada lembaga perbankan	-Termasuk penelitian normatif dan empiris -terfokus pada proses eksekusi dan pelelangan jamina hak tanggungan

### I. Sistematika Pembahasan

Peneliti menyusun sistematika penulisan ini, dengan tujuan untuk mempermudah menelusuri dan agar dapat terstruktur dengan baik. Berikut sistematika penulisan penelitian:

#### Bab I Pendahuluan

Pada bab pendahuluan ini berisi latar belakang penulis dalam memilih judul penelitian. Selanjutnya rumusan masalah berupa pertanyaan yang kemudian akan dijawab pada tujuan masalah. Kemudian manfaat penelitian berisi kegunaan penelitian secara teoritis maupun praktis. Setelah itu definisi operasional memuat kata kunci yang berkaitan dengan penelitian ini secara jelas dan singkat. Selanjutnya metode penelitian sebagai acuan sistematika penelitian dalam penelitian ini. Kemudian penelitian terdahulu memuat karya ilmiah dari penelitian-penelitian sebelumnya sebagai rujukan penguat dan pembeda penelitian ini. Dan terakhir tentang sistematika pembahasan, didalamnya mendikripsikan ringkasan materi penelitian.

## **Bab II Tinjauan Pustaka**

Tinjauan pustaka memaparkan penjelasan-penjelasan yang berkaitan dengan penelitian ini, yakni tentang teori-teori yang berkaitan dengan konsep perjanjian dan jaminan hak tanggungan secara peraturan perundang-undangan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan hukum islam khususnya *rahn*.

## **Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Bab ketiga ini merupakan bab inti dari penelitian karena akan diterangkan secara mendetail dan terperinci tentang pembahasan penelitian ini. Bahan hukum primer, sekunder dan tersier dan teori-teori akan dianalisis sesuai dengan isu hukum penelitian ini sehingga memperoleh jawaban dari permasalahan penelitian ini.

## **Bab IV Penutup**

Bab empat ini terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan hasil akhir dari pembahasan pembahasan sebagai jawaban pada rumusan masalah penelitian dan saran berupa ungkapan unutm masyarakat ataupun peneliti secara khusus. Bagian akhir terdiri dari dafatar pustka dan riwayat hidup peneliti

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Perjanjian Kredit

##### 1. Perjanjian Kredit Perspektif Perundang-undangan

###### a) Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian diatur di dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang “Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian”, mulai Pasal 1313 sampai Pasal 1351. Perjanjian dalam Pasal 1313 berbunyi: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan antara satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap orang lain”.<sup>32</sup> Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>33</sup> Sedangkan menurut Salim H.S, perjanjian atau kontrak adalah hubungan hukum antara subjek hukum satu dengan yang lain dalam bidang kekayaan, dimana salah satu pihak berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati.<sup>34</sup>

Kredit secara istilah berasal dari bahasa romawi yaitu “credere” yang berarti kepercayaan.<sup>35</sup> Istilah kredit ada dalam Undang-Undang

---

<sup>32</sup> Soedaryo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 328.

<sup>33</sup> H.R. Daeng Naja, *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia* (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), 84.

<sup>34</sup> H.Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, 15-17.

<sup>35</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis* (Jakarta: Djambatan, 1996), 44.

Pokok Perbankan No.10 Tahun 1998 (UU Perbankan), Pasal 1 butir

11 pengertian kredit ialah:

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

Menurut Subekti, kredit berarti kepercayaan yang didapatkan seorang nasabah dari bank untuk mendapatkan kredit (pinjaman).<sup>36</sup>

Berdasarkan uraian diatas dapat diartikan bahwa perjanjian kredit merupakan hubungan hukum antara subjek hukum (nasabah) dengan subjek hukum lain (bank) dalam perjanjian pinjam meminjam, berlandaskan prinsip kepercayaan, salah satu pihak wajib melaksanakan prestasinya dalam jangka waktu tertentu.

#### b) Dasar Hukum Perjanjian Kredit

Ruang lingkup pengaturan tentang perjanjian kredit sebagai berikut:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Bab XIII, mengenai pinjam-meminjam uang.
- 2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, meliputi:

Pasal 1 angka 11 tentang pengertian kredit

- (a) Perjanjian anjak-piutang, yaitu perjanjian pembiayaan dalam bentuk pembelian atau pengalih sertan dan atau

---

<sup>36</sup>R. Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemeberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, 1.

tagihan-tagihan jangka pendek dari suatu perusahaan dari suatu transaksi.

- (b) Perjanjian kartu kredit, yakni perjanjian dengan menggunakan kartu kredit dalam pembayarannya.
- (c) Perjanjian sewa guna usaha, yakni perjanjian sewa-menyewa barang dengan opsi akan meneruskan atau melakukan jual beli
- (d) Perjanjian sewa beli, yaitu perjanjian yang pembayarannya dilakukan secara angsuran dan hak atas kepemilikan barang beralih kepembeli setelah pelunasan angsuran.<sup>37</sup>

Rumusan dalam Undang-Undang Perbankan mengenai Perjanjian Kredit dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit ialah perjanjian pinjam-meminjam uang. Pinjam-meminjam uang secara luas dapat diartikan bahwa objek perjanjian adalah benda yang habis pakai dimana uang termasuk didalamnya.

#### c) Syarat Sah Perjanjian

---

<sup>37</sup>Martha Noviadtya, "Pelindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tangungan" (Undergraduate thesis, Univesitas Sebelas Maret, 2010 ): 32, <http://core.ac.uk/reader/16507510>

Syarat sah perjanjian telah diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu<sup>38</sup>:

1) Adanya persetujuan para pihak

Persetujuan para pihak merupakan kesepakatan dua pihak yang didahului negosiasi untuk menentukan presatasi masing-masing pihak. Persetujuan kehendak para pihak bersifat bebas, yakni terlepas dari paksaan dan tekanan dari pihak manapun termasuk kekhilafan dan penipuan.<sup>39</sup> Pasal 1324 KUHPerdata menjelaskan bahwa tidak adanya paksaan ataupun dibawah ancaman, jika ditemukan bahwa perjanjian tersebut disetujui karena paksaan atau dibawah ancaman maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan kepada hakim.<sup>40</sup>

Kesepakatan atau persetujuan para pihak merupakan syarat subjektif. Perjanjian dapat dibatalkan dengan jika salah satu pihak memita pembatalan kepada hakim, jika tidak perjanjian dianggap sah. Kesepakatan kedua belah pihak, diatur dalam Pasal 1320 ayat 1 KUHPerdata. Terjadinya kesepakatan atau persetujuan para pihak bisa secara lisan maupun tulisan.

2) Kecakapan para pihak

---

<sup>38</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2000), 228-232.

<sup>39</sup> Retna Gumanti, "Syarat Sahnya perjanjian (ditinjau dari KUHPerdata)," *Jurnal Pelangi Ilmu*, no.01 vol.05 (2012): 15 <http://ejurnal.ung.ac.id/index.php/JPI/article/view/900>

<sup>40</sup> Pasal 1324 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kecakapan berarti memiliki kemampuan melakukan perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum. Ukuran kedewasaan yakni umur 21 tahun dan/atau sudah kawin berdasarkan Pasal 330 KUHPerdara. Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap<sup>41</sup> kecuali orang-orang yang tidak cakap dan tidak memiliki kewenangan diantaranya: anak dibawah umur, orang dibawah pengampuan dan istri ( Pasal 1330 KUHPerdara), namun dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum berdasarkan Pasal 31 UU Nomor 1 tahun 1974 Jo. SEMA no.3 tahun 1963. Akibat hukum ketidakcakapan membuat perjanjian ialah perjanjian dapat dibatalkan dengan meminta pembatalannya kepada hakim, apabila tidak ada pembatalan maka perjanjian tetap sah dan berlaku.<sup>42</sup>

### 3) Suatu hal atau objek tertentu

Suatu hal atau objek tertentu ialah adanya pokok perjanjian, objek perjanjian dan prestasi yang harus disepakati. Prestasi harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Syarat ini merupakan syarat objektif jika tidak

---

<sup>41</sup> Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>42</sup>Gunawan Wijaya, *Jual Beli* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), 68.

terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada.<sup>43</sup>

#### 4) Adanya sebab yang halal

Pasal 1320 tidak menjelaskan tentang pengertian kausa halal. Namun dalam Pasal 1337 KUHPerdara menyebutkan klausa yang terlarang, maka dari itu klausa halal merupakan hal yang selain klausa yang terlarang. Klausa terlarang ialah suatu sebab yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>44</sup> Akibat hukumnya ialah apabila tidak terpenuhi maka perjanjiannya tersebut baal demi hukum atau perjanjian dianggap tidak pernah ada, syarat ini merupakan syarat objektif dari suatu perjanjian.

#### d) Jenis-jenis Perjanjian Kredit

Berdasarkan segi jaminannya jenis kredit dapat dibedakan menjadi dua, diantaranya<sup>45</sup>:

- 1) Kredit tanpa jaminan atau kredit blanko, yakni pemberian kredit tanpa jaminan materiil dengan syarat telah teruji bonafiditas, kejujuran dan ketaatan oleh kreditur. Kredit jenis ini memiliki resiko besar sehingga berlaku bahwa

<sup>43</sup> Gumanti, *Syarat Sahnya perjanjian (ditinjau dari KUHPerdara)*. 17.

<sup>44</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Baku (Standard) Perkembangannya di Indonesia* (Bandung: Alumni, 1980), 21.

<sup>45</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006), 497-498.

seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan pemenuhan pembayaran utang.

- 2) Kredit dengan jaminan, kredit ini selain berpegang pada prinsip kepercayaan juga disandarkan pada agunan atau jaminan yang dikhususkan oleh debitur untuk kredit tersebut. Hal ini juga memudahkan kreditur untuk mendapatkan pelunasan apabila debitur wanprestasi.

e) Perbuatan Melawan Hukum, Kredit Macet dan Wanprestasi

1) Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatigedaad* ialah perbuatan yang tidak halal, hal ini disandarkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara yaitu mewajibkan orang-orang yang melakukan perbuatan melawan hukum untuk memberikan ganti rugi karena kesalahannya merugikan orang lain tanpa perlu adanya hubungan kontraktual antara pihak yang dirugikan dan pihak yang menimbulkan kerugian.<sup>46</sup> Perbuatan melawan hukum dalam ilmu hukum terbagi atas tiga kategori perbuatan, yaitu: Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, perbuatan melawan hukum tanpa unsur kesalahan maupun kelalaian dan perbuatan melawan hukum kelalaian.<sup>47</sup> Maka dari itu perbuatan melawan hukum harus mengandung hal-hal

---

<sup>46</sup> Sedyo Prayogo, "Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian," *Jurnal Pembaharuan Hukum*, no.2 vol.III (2016): 283 <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1453/1124>

<sup>47</sup> Munir Fuadi, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2005), 2-3.

berikut: adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, timbulnya kerugian bagi korban dan juga hubungan adanya hubungan kausal antaran perbuatan dengan kerugian yang dialami. Akibat yang ditimbulkan dari adanya perbuatan melawan hukum, pihak korban dapat menuntut ganti rugi atas perbuatan yang dilakukan oleh pihak yang menimbulkan kerugian

## 2) Kredit Macet

Kredit macet merupakan keadaan dimana debitur tidak dapat melaksanakan prestasinya tepat pada waktunya. Keadaan ini dalam hukum perdata digolongkan wanprestasi. Keadaan-keadaan yang digolongkan wanprestasi apabila telah memenuhi beberapa kriteria, diantaranya<sup>48</sup>: (1)Debitur tidak melaksanakan sama sekali apa yang telah diperjanjikan, (2)Debitur melaksakan sebagian apa yang telah diperjanjikan, (3)Debitur terlambat melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, (4)Debitur menyerahkan sesuatu yang tidak diperjanjikan, (5)Debitur melakukan perbuatan yang dilarang oleh perjanjian yang telah dibuatnya atau menyalagunakan isi perjanjian. Prestasi yang dimaksud adalah angsuran kredit yang harus dibayar debitor kepada kreditor.

---

<sup>48</sup>Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. 131

### 3) Wanprestasi

Menurut Yahya Harahap, istilah wanprestasi atau cidera janji ada dalam Pasal 1243 jo. Pasal 1763 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu<sup>49</sup>:

- (a) Pasal 1243 KUHPerdata, pengertian wanprestasi atau cidera janji, yaitu: a) lalai memenuhi perjanjian, b) tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, c) tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tegang waktu yang ditentukan.
- (b) Pasal 1763 KUHPerdata menjelaskan lebih spesifik pengertian wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam waktu yang telah ditentukan.

## 2. Perjanjian Kredit Perspektif Hukum Islam

### a) Pengertian Perjanjian Kredit

Secara bahasa perjanjian berasal dari kata ‘*Aqad*’ mempunyai beberapa arti, antara lain<sup>50</sup>:

- 1) Mengikat (*Ar-Rabtu*), yaitu “mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga

<sup>49</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua edn (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), 201

<sup>50</sup> Abdul Karim Zaidan, *Pengantar Studi Syariah Mengenal Syari'ah Islam Lebih dalam* (Jakarta: Robbani Press, 2008)., 61

bersambung, kemudian keduanya menjadi sebagai sepotong banda”

- 2) Sambungan (*'Akidah*), yaitu “sambungan yang memegang kedua ujung itu dan mengikatnya”
- 3) Janji (*Al- 'Ahud*), yaitu dijelaskan dalam Al-Quran:

-بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ -٧٦

“Siapa yang menempati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa, Maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa”<sup>51</sup>

Berdasarkan uraian diatas dapat dipahami bahwa setiap *'aqdi* (persetujuan) menyakup tiga hal, yaitu: perjanjian (*'ahdu*), persetujuan dua buah perjanjian atau lebih, perikatan.

Secara istilah perjanjian diistilahkan dengan akad atau *mu'aaqqadqh Ittifa'* atau akad.<sup>52</sup> Menurut Ahmad Azhar Basyir, akad merupakan suatu perikatan antara *ijab* dan *kabul* dengan cara yang dibenarkan syarak yang menetapkan adanya akibat hukum pada objeknya, *ijab* merupakan pernyataan pihak pertama mengenai isi perjanjian dan *kabul* menjadi pernyataan pihak kedua sebagai bentuk penerimaan.<sup>53</sup> Akad menurut Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2018 tentang Perbankan Syariah yakni kesepakatan tertulis antara bank syariah dan pihak lain yang

<sup>51</sup> QS. Al-Imran (3): 76

<sup>52</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), 24

<sup>53</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata)* (Yogyakarta: UII Press, 2000), 65.

memuat adanya hak dan kewajiban bagi-bagi masing-masing pihak sesuai prinsip syariah. Jadi akad adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban berdasarkan prinsip syariah.

Kredit dalam transaksi bank syariah terdapat dalam bentuk pembiayaan sebagai bentuk penyediaan dana dalam transaksi pinjam meminjam berbentuk piutang *qardh*. *Qardh* secara etimologi merupakan bentuk mashdar yang berarti memutuskan, *al-Qardh* adalah sesuatu yang diberikan oleh pemilik untuk dibayar.<sup>54</sup> Adapun secara terminologi *qard* adalah memberikan harta kepada orang yang akan memanfaatkannya dan mengembalikan gantinya dikemudian hari.<sup>55</sup> Selain *qard* pemberian kredit dengan menggunakan jaminan juga disebut akad *rahn*, *rahn* perjanjian penyerahan barang jaminan yang digunakan sebagai fasilitas pelunasan pembiayaan yang diberikan oleh bank atau kreditur.<sup>56</sup>

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan perjanjian kredit adalah kesepakatan tertulis antara dua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban, dimana prestasi salah satu pihak sebagai pemanfaatan harta dan mengembalikannya diwaktu yang sudah ditentukan kepada pihak lain sesuai dengan prinsip syariah.

#### b) Dasar Hukum Perjanjian Kredit

---

<sup>54</sup> Khairi, *Ensiklopedia Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, 153.

<sup>55</sup> Khairi, *Ensiklopedia Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, 154.

<sup>56</sup> Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, 364.

Dasar hukum disyariatkannya *qardh* (hutang piutang) diantaranya<sup>57</sup>

#### 1) Al-Qur'an

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضَاعِفَهُ لَهُ أَضْعَافًا كَثِيرَةً وَاللَّهُ

يَقْبِضُ وَيَبْسُطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ - ٢٤٥ -

“Barangsiapa meminjami Allah dengan pinjaman yang baik maka Allah Melipatgandakan ganti kepadanya dengan banyak. Allah Menahan dan Melapangkan (rezeki) dan kepada-Nya-lah kamu dikembalikan.”<sup>58</sup>

Ayat diatas menyatakan bahwa salah satu amal kebaikan ialah pinjaman (hutang) karena orang yang berbuat baik melakukannya untuk mendapatkan gantinya sehingga menyerupai orang yang menghutangkan sesuatu agar mendapat gantinya.

#### 2) Hadits

Dari Ibnu Mas'ud Radhiyallahu anhu bahwa Nabi saw bersabda:

مَا مِنْ مُسْلِمٍ يُقْرِضُ مُسْلِمًا قَرْضًا مَرَّتَيْنِ إِلَّا كَانَ كَصَدَقَتِهَا مَرَّةً.

“Tidaklah seorang muslim memberi pinjaman kepada muslim yang lain dua kali kecuali, ia seperti menyedekahkannya sekali”

<sup>57</sup> Khairi, *Ensiklopedia Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, 154-155.

<sup>58</sup> QS. Al-Baqarah (2): 245

3) Ijma', bahwa semua kaum muslimin telah sepakat dibolehkannya hutang piutang.

c) Rukun dan Syarat Perjanjian Kredit

Rukun dan syarat *qardh* (hutang piutang) ada tiga, yaitu<sup>59</sup>

1) *Shighah*, yang dimaksud ialah *ijab* dan *qobul*. sahnya *shighah* ialah semua lafadz baik secara lisan, tulisan, dan perilaku yang dipahami oleh para pihak yang melakukan akad

2) '*Aqidain* (dua pihak yang melakukan transaksi)

*Aqidain* disini ialah pemberi hutang dan penghutang. Syarat bagi pemberi hutang diaalah termasuk ahli tabarru' (orang yang boleh memberikan derma), yakni merdeka, baligh, berakal sehat, dan pandai (dapat membedakan yang baik dan yang buruk). Sedangkan syarat bagi penghutang ialah merdeka, baligh, berakal sehat dan mampu mengganggu hutang.

3) Harta yang dihutangkan, syarat harta yang dihutangkan ialah milik sendiri (pemberi hutang), benda yang dapat memberi manfaat dan bernilai, dan harta tersebut diketahui kadar dan sifatnya agar mudah dalam pembayaran.

d) Berakhirnya Perjanjian

---

<sup>59</sup> Khairi, *Ensiklopedia Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, 159-164.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan berakhir jika telah terpenuhi tiga hal sebagai berikut<sup>60</sup>:

- 1) Berakhirnya masa berlakunya akad, dalam kebiasaan sebuah perjanjian telah ditentukan batas waktunya, sehingga jika lampau waktunya maka secara otomatis perjanjian berakhir, kecuali ditentukan lain oleh oara pihak.
  - 2) Dibatalkan oleh para pihak-pihak yang berakad, hal ini terjadi jika salah satu pihak melanggar ketentuan perjanjian atau terdapat unsur kekhilafan dan penipuan. Kekhilafan bisa menyangkut objek perjanjian meupun mengenai orangnya.
  - 3) Jika salah satu yang berakad meninggal dunia. Hal ini berlaku pada perikatan untuk berbuat sesuatu, sedangkan jika perjanjian dibuat dalam hal memberikan sesuatu, maka perjanjian tetap berlaku bagi ahli warisnya.
- e) Kaidah-kaidah Muamalah

Penerapan akad *rahn* tidak terlepas dari kaidah-kaidah ushul fiqh dalam kegiatan ekonomi syariah, menurut Yusuf Qardawi kaidah ekonomi syariah terbagi menjadi dua yakni<sup>61</sup>:

---

<sup>60</sup> Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, 37-38.

<sup>61</sup> Satya Haprabu, "Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam," *Repertorium*, vol. 4 no. 1(2017): 57 <http://media.neliticom/media/publication/213277-none.pdf>

- 1) Kaidah hukum dasar muamalat adalah boleh, hukum dalam bidang ekonomi adalah boleh dilakukan selama tidak ada larangan secara tegas atas tindakan tersebut. Khususnya perjanjian, maka tindakan dan kausul perjanjian apapun dapat dibuat sejauh tidak ada larangan.
- 2) Kaidah hukum tentang kemaslahatan, kaidah ini berkaitan dengan kesejahteraan umum. Konsekuensi dari kaidah ini ialah melarang adanya penipuan, pemalsuan, gharar(ketidakpastian), larangan kepada orang yang tidak sempurna akalnya, adanya pemberian hak syuf;ah demi mencegah timbulnya kesusahan, larangan merusak barang milik orang lain.
- 3) Kaidah hukum mendatangkan kemaslahatan dan meninggalkan kemudharatan
- 4) Kaidah hukum tentang saling menerima (ridha), keridhaan juga menjadi tolak ukur sahnya akad.
- 5) Kaidah hukum tentang memperingan dan mempermudah bukan mempersulit
- 6) Kaidah hukum tentang larangan kemanfaatan utang bagi piutang, kaidah ini menjelaskan bahwa dalam utang piutang dilarang menambahkan pengembalian

utang kepada pihak pemberi utang karena hal itu dapat dikategorikan riba.

- 7) Kaidah hukum berdasarkan ‘urf atau kebiasaan. Adat kebiasaan masyarakat dapat dijadikan dasar penetapan hukum.

## **B. Hukum Jaminan**

### **1. Hukum Jaminan Perspektif Perundang-undang**

#### a) Pengertian Hukum Jaminan

Asal mula hukum jaminan ialah terjemahan dari *security of law*, *zakerheidsstelling*, atau *zekerheidsrechten*. Menurut J. Satrio, hukum jaminan diartikan peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap debitor.<sup>62</sup> Menurut Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, bahwa hukum jaminan adalah<sup>63</sup>

“Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup menyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian, kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah, besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah”

Berdasarkan pengertian diatas, unsur-unsur yang terkandung dalam perumusan pengertian hukum jaminan ialah: Serangkaian ketentuan yang bersumber dari hukum yang tertulis ataupun hukum

<sup>62</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 1

<sup>63</sup> Ashibly, *Buku Ajar Hukum Jaminan*, 4-5

tidak tertulis. Ketentuan tersebut mengatur mengenai hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitur) dan penerima jaminan (kreditor). Jaminan tersebut diserahkan oleh debitur kepada kreditor. Pemberian jaminan dimaksudkan sebagai pelunasan utang atau untuk mendapatkan pinjaman berdasarkan asas kepercayaan dan sebagai pengamanan pelunasan utang atau pinjaman tersebut.

b) Asas-Asas Hukum Jaminan

Asas-asas hukum jaminan terbagi menjadi 5 (lima) asas penting, berikut diantaranya<sup>64</sup>:

- 1) Asas *Publicitet* (Publikasi), yakni semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksud supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut telah atau sedang dilakukan pembebanan jaminan.
- 2) Asas *Specialitet*, Bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas barang-barang yang sudah didaftarkan atas nama orang tertentu.
- 3) Asas tak dapat dibagi-bagi, yakni asas dapat dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dibaginya hak jaminan (hak tanggungan, hak fidusia, hipotek dan hak gadai) walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.

---

<sup>64</sup> Ashibly, *Buku Ajar Hukum Jaminan*, 6

4) Asas *Inbezittstelling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.

5) Asas Horizontal, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan.

c) Jenis-jenis Jaminan

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku baik di Indonesia maupun diluar negeri. Jenis jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu<sup>65</sup>:

1) Jaminan imateriil (perorangan) atau *bortouch* yakni jaminan yang menimbulkan hubungan langsung terhadap perorangan tertentu. jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda0benda tertentu, namun hanya dijamin harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.

2) Jaminan materiil (kebendaan) yakni jaminan yang berhubungan dengan benda tertentu milik debitur. Jaminan kebendaan terbagi menjadi dua yakni (1) Benda tidak bergerak, terdiri dari tanah (hak tanggungan) dan bukan tanah (hipotik), (2) Benda bergerak, terdiri dari gadai dan fidusia. Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti

---

<sup>65</sup> Ashibly, *Buku Ajar Hukum Jaminan*, 16

memberikan hak mendahului diatas benda-benda tertentu dan sifatnya melekat serata mengikuti benda yang bersangkutan.

Jaminan kebendaan merupakan fasilitas yang sering digunakan dalam perjanjian kredit terutama oleh lembaga keuangan. Jaminan dapat menambah kepercayaan pihak kreditur dalam memberikan fasilitas kredit dan sekaligus melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan perjanjian kredit terutama sebagai lembaga penyalur dana kepada masyarakat.<sup>66</sup> Objek jaminan atau barang jaminan yang sering dipakai dan memiliki nilai ekonomis dalam perjanjian kredit diantaranya: sertifikat tanah (hak tanggungan), surat mobil (fidusia) dan jaminan resi gudang.

#### d) Tinjauan tentang Hak Tanggungan

##### 1) Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan salah satu bentuk jaminan yang memiliki nilai ekonomis besar dalam mendapatkan fasilitas kredit dari pihak perbankan (kreditor). Hak tanggungan berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) menyatakan

---

<sup>66</sup> Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, 498

bahwa “hak tanggungan merupakan 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”<sup>67</sup>

Menurut H.Salim H.S., hak tanggungan memiliki ciri-ciri sebagai berikut<sup>68</sup>:

- (a) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya atau *droit de preference*
- (b) Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut *droit de suite*
- (c) Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan
- (d) Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya

Jadi pengertian Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang objek bendanya telah diatur dalam UU No.5 tahun 1960

---

<sup>67</sup> Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT)

<sup>68</sup> H.Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, 98

tentang Pokok-Pokok Agraria, dengan tujuan pelunasan hutang dan menjadikan kreditor memiliki kedudukan yang diutamakan.

## 2) Asas-asas Hak Tanggungan

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dikenal asas-asas hak tanggungan, diantaranya<sup>69</sup>:

(1) Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggungan, (2) Tidak dapat dibagi-bagi, (3) Hanya dibebankan pada hak atas tanah telah ada, (4) Dapat dibebankan selain tanah juga benda yang berkaitan dengan tanah, (5) Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari, (6) Sifat perjanjian adalah tambahan (*accessoir*), (7) Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada, (8) Dapat menjamin lebih dari satu utang, (9) Mengikuti objek dalam tangan siapapun objek itu berada, (10) Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan, (11) Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu, (12) Wajib didaftarkan, (13) Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti, (14) Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu,

## 3) Subjek dan Objek Hak Tanggungan,

---

<sup>69</sup> Ashibly, *Buku Ajar Hukum Jaminan*, 73

### (a) Subjek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan telah diatur didalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 UUHT adalah<sup>70</sup>:

- (1) Pemberi hak tanggungan, yakni orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan dalam melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan.
- (2) Pemegang hak tanggungan, yakni orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

### (b) Objek Hak Tanggungan

Setiap tanah tidak dapat dijadikan objek jaminan utang, Objek jaminan harus terlebih dahulu memenuhi syarat<sup>71</sup>: (1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang, (2) Termasuk dalam daftar umum untuk memenuhi syarat publisitas, (3) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, (4) Memerlukan penunjukkan dengan undang-undang. Objek hak tanggungan adalah tanah, namun tidak semua hak atas tanah yang telah ditetapkan didalam UU No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-

---

<sup>70</sup> SH Guse Prayudi, *Pengetahuan Yuridis Praktis "Jaminan Dalam Perjanjian Utang Piutang"* (Yogyakarta: Merkid Press, 2008), 120

<sup>71</sup> H.Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, 103-104

Pokok Agraria dapat dijaminkan, berikut hak atas tanah yang dapat menjadi jaminan utang piutang atau dibebankan hak tanggungan, adalah<sup>72</sup>:

- (1) Hak milik, dalam Pasal 25 UUPA telah dinyatakan hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan
- (2) Hak guna usaha, terdapat dalam Pasal 33 UUPA dinyatakan hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan
- (3) Hak guna bangunan, dalam Pasal 39 UUPA dinyatakan hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan
- 4) Tata cara pemberian, Pendaftaran, dan Peralihan Hak Tanggungan
  - (a) Tata cara pemberian hak tanggungan

Prosedur pemberian hak tanggungan telah diatur dalam Pasal 10 UUHT, dilakukan dengan cara berikut<sup>73</sup>:

- (1) Didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan peunasan utang

---

<sup>72</sup> Guse Prayudi, *Pengetahuan Yuridis Praktis "Jaminan Dalam Perjanjian Utang Piutang"*, h. 118

<sup>73</sup> H.Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, 146

piutang, dan tidak terpisahkan dengan perjanjian utang piutang

- (2) Dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) oleh pejabat akta tanah berdasarkan perundang-undangan yang berlaku
- (3) Objek hak tanggungan berupa hak atas tanah dan telah memenuhi syarat didaftarkan. Pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran tanah yang bersangkutan

(b) Pendaftaran hak tanggungan

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 UUHT, yaitu<sup>74</sup>:

- (1) Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah ditanda tangani wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak tanggungan dan warkat lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan, yakni diantaranya: (1) Surat Pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuat dalam rangka 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan, (2) Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari

---

<sup>74</sup> H.Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, 179-184

penerima hak tanggungan, (3) Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan, (4)Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan, (5) Lembar kedua akta pemberian hak tanggungan (6) Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan untuk disahkan Kepala Kantor Pertanahan, (7) Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan.

- (3) Kantor pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan memcatatnya sebagai objek hak tanggungan serta menyalin catatannya tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan
- (4) Tanggal buku tanah adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran
- (5) Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan ( Pasal 13 UUHT) sebagai bukti keabsahan kewenangan hak tanggungan dan penerapan asas publisitas
- (6) Kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan

#### 5) Peralihan hak tanggungan

Dari ketentuan Pasal 16 ayat 1 UUHT dapat diketahui sebab peralihan hak tanggungan, dikarenakan<sup>75</sup>:

- (a) *Cessie*, yakni perbuatan huku pengalihan piutang oleh kreditor pemegang hak tanggungan kepada orang lain
- (b) Subrogasi, yakni penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasii utang debitor
- (c) Pewarisan, berdasarkan Pasal 833 dan Pasak 955 KUH Perdata, dengan meninggalnya pewaris maka demi hukum segala hak dan kewajiban pewaris beralih kepada ahliwarisnya.
- (d) Sebab-sebab lain, misalnya terjadi penggabungan atau pengambil alihan perusahaan

#### 6) Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya hak tanggungan sebagaimana telah diatur didalam Pasal 18 ayat 1 UUHT, diantaranya<sup>76</sup>: (1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan, (2) Dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan, (3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, (4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

---

<sup>75</sup> Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, 472-473

<sup>76</sup> Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*), 482-483

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa terdapat 6 (enam) cara berakhirnya atau hapusnya hak tanggungan, yaitu <sup>77</sup>: (1) Dilunasinya hutang atau dipenuhinya prestasi secara sukarela oleh debitur, (2) Debitur tidak memenuhi tepat waktu, yang berakibat debitur akan ditegur oleh pihak kreditur untuk memenuhi prestasinya, (3) Debitur cidera janji, dengan adanya cidera janji tersebut maka kreditur dapat mengadakan *parate eksekusi* dengan menjual lelang barang yang dijaminan tanpa melibatkan pengadilan. Utang dilunasi dari hasil penjualan lelang tersebut. Dengan demikian, perjanjian utang piutang berakhir, (4) Debitur cidera janji, maka kreditur dapat mengajukan sertifikat hak tanggungan ke pengadilan untuk dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR yang diikuti pelelangan umum. Dengan dilunasi utang dari hasil penjualan lelang, maka perjanjian utang piutang berakhir, (5) Debitur cidera janji dan tetap tidak mau memenuhi prestasi, maka kreditur dapat menggugat debitur, yang kemudian diikuti oleh putusan pengadilan yang memenagkan kreditur, (6) Debitur tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang mengalahkannya dan menghukum melunasi utangnya maka putusan pengadilan dieksekusi secara paksa dengan pelelangan

---

<sup>77</sup> H.Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, 187-188

umum yang hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitur, dan mengakibatkan perjanjian utang-piutang berakhir .

#### 7) Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu<sup>78</sup>: (1) Pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 6 UUHT. Hal ini sebagai perwujudan dari kedudukan diutamakan bagi pemegang hak tanggungan berdasarkan janji yang dilakukan debitur, bahwa apabila debitur cedera janji maka pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi pada pemberi hak tanggungan. Selanjutnya mengambil pelunasan utang dari hasil penjualan terlebih dahulu dari kreditor-kreditor lain, dan sisa penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan, (2) Eksekusi atas title eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 UUHT. Irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan yang

---

<sup>78</sup>H.Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, 190-191

berkekuatan hukum tetap, melalui tata cara lembaga *parate executie* sesuai hukum acara perdata<sup>79</sup>, (3) Eksekusi di bawah tangan, yaitu penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

## 2. Hukum Jaminan (*Rahn*) Perspektif Hukum Islam

### a) Pengertian Jaminan (*Rahn*)

Jaminan dalam bahasa arab dikenal istilah *al-rahn* yang berarti tetap atau kontinyu, selain itu juga bermakna tertahan termaktub dalam firman Allah, yaitu:

كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ - ٣٨ -

“Setiap orang bertanggung jawab (tertahan) atas apa yang telah dilakukannya”<sup>80</sup>

Kata *rahinnah* dalam ayat tersebut bermakna tertahan. Kata tertahan itu tetap pada tempatnya.<sup>81</sup> Menurut ulama syafi’iyyah akad *ar-rahn* terdefinisi yakni menjadikan *al-‘Ain* (barang) sebagai jaminan utang yang barang tersebut digunakan untuk membayar utang (*marhun bih*) ketika pihak berhutang (*rahin*) tidak bisa membayar utang tersebut.<sup>82</sup> Gadai atau *rahn* menurut syara’ ialah

<sup>79</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 118

<sup>80</sup> QS. Al-Muddatstsir (74): 38

<sup>81</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 6* (Jakarta: Gema Insani, 2010), 106

<sup>82</sup> Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 6*, 107

menjadikan barang sebangsa uang sebagai kepercayaan utang, dimana akan terbayar daripadanya jika terpaksa tidak dapat melunasi (utang tersebut).<sup>83</sup> Berdasarkan definisi diatas disimpulkan bahwa *rahn* adalah adanya barang atau benda yang bernilai ekonomis (sebangsa uang), adanya perbuatan menahan atau jaminan, yang memberi manfaat, sebagai perjanjian tambahan akad hutang piutang antara *rahin* dan *murtahin*.

#### b) Dasar Hukum Jaminan (*Rahn*)

Dasar hukum *rahn* bersumber dari Al-Qur'an, hadits dan kesepakatan para ulama (ijma'), diantaranya:

##### 1) Al-Qur'an

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكُونُوا الشَّاهِدَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آتِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ - ٢٨٣ -

“Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhan-nya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barangsiapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”<sup>84</sup>

##### 2) Hadits

<sup>83</sup> Asy-Syekh Muhammad bin Qosim Al-Ghazy, *Terjemahan Fat-hul Qorib Jilid 1* (Surabaya: Al-Hidayah, 1991), 358

<sup>84</sup> QS. Al-Baqarah (2): 283

عن أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الظَّهْرُ  
يُرْكَبُ بِنَفَقَتِهِ إِذَا كَانَ مَرْهُونًا, وَلَبَنُ الدَّرِّ يُشْرَبُ بِنَفَقَتِهِ إِذَا كَانَ مَرْهُونًا,  
وَعَلَى الَّذِي يَرْكَبُ وَيَشْرَبُ النَّفَقَةَ

“Dari Abu Harirah, bahwa Nabi saw, bersabda, “Diperbolehkan menunggang hewan gadaian yang diberi makan, begitu juga boleh mengambil susu binatang gadaian jika ia memberi makan. Kewajiban yang menunggangi dan mengambil air susu adalah memberi makan.” (HR. Jamaah kecuali Muslim dan Nasa’i)<sup>85</sup>

### 3) Ijma’

Dari hadits dan ayat diatas, para ulama telah sepakat (ijma’) bahwa barang sebagai jaminan hutang (*rahn*) diperbolehkan, baik dalam bepergian maupun tidak dalam bepergian.

#### c) Prinsip Jaminan (*Rahn*)

Berikut prinsip pokok *rahn* adalah<sup>86</sup>: (1) Kepemilikan atas barang gadai tidak beralih selama masa gadai (tidak berpindah kepemilikan), (2) Perpindahan kepemilikan akan beralih ketika terjadi wanprestasi (3) Penerima gadai (kreditur) tidak dapat memanfaatkan barang tanpa izin pemiliknya, (4) Jika penerima gadai memandaatkan barang yang digadaikan maka seluruh biaya menjadi tanggung jawab penerima gadai.

#### d) Rukun dan Syarat-syarat Jaminan (*Rahn*)

##### 1) Rukun Jaminan (*Rahn*)

<sup>85</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqhus Sunnah*, 4th edn (Jakarta: PT. Pena Pundi Aksara, 2006), 189

<sup>86</sup> Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno, (*Panduan Lengkap Hukum Praktis Popuer Kiat-Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Masalah*) AKAD SYARIAH (Bandung: PT. Mizan Pustaka, 2011), 130

Mayoritas ulama berpendapat bahwa rukun *rahn* ada empat sebagai berikut<sup>87</sup>: (a) *rahin* (orang yang menggadaikan), (b) *Murtahin* (orang yang menerima), (c) *Marhun* (objek gadai), (d) *Sighat* (*ijab qabul*).

## 2) Syarat-syarat Jaminan (*Rahn*)

Para ulama fiih mengemukakan syarat-syarat *rahn* sesuai dengan rukun *rahn*, yaitu<sup>88</sup>:

### (a) *Ijab qobul* (*Sighat*)

*Sighat* dapat dilakukan dalam bentuk lisan dan tulisan, asalkan maksud dari akad tersampaikan dan dimengerti oleh para pihak

### (b) Orang yang bertransaksi (*Aqid*)

Para pihak yang melakukan akad *rahn* harus cakap bertindak menurut hukum (*ahliyyah*). Syarat-syarat yang harus dipenuhi bagi orang bertransaksi diantaranya: telah dewasa, berakal sehat, atas kehendak sendiri.

### (c) Barang (*Marhun*)

(1) Karakteristik barang, menurut ahli islam (*fuqaha*), karakteristik jaminan utang adalah<sup>89</sup>: (1) Bernilai

<sup>87</sup> Khairi, *Ensiklopedia Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, 175-176

<sup>88</sup> Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, 125-126

<sup>89</sup> Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, 369-370

harta dan nilainya seimbang dengan besar utangnya, (2) Jelas dan tertentu, (3) Kepemilikan sah orang yang berhutang, (4) Tidak terkait dengan hak orang lain, (5) Merupakan harta yang utuh, (6) boleh diserahkan materi maupun manfaatnya, (7) dapat diperjual belikan, (8) secara hukum berada ditangan kreditur.

(2) Jenis barang, pada zaman Nabi saw dan para sahabat barang yang dijadikan jaminan hutang (*rahn*) dapat berupa baju besi, hewan ternak dan rumah. Sedangkan dalam Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn* Tasjily tidak menjelaskan secara spesifik barang yang dapat dijadikan jaminan hutang. Berdasarkan hal tersebut disimpulkan bahwa barang yang dapat dijadikan jaminan ialah barang bergerak dan barang tidak bergerak

(d) Utang (*Marhun bih*)

Menurut ulama Hanafiyah dan Syafiiyah syarat utang yang dapat dijadikan *rahn* adalah: utang yang tetap dapat dimanfaatkan, utang harus lazim pada waktu akad, utang harus jelas diketahui *rahin* dan *murtahin*

e) Berakhirnya Jaminan (*Rahn*)

Sebuah perjanjian atau akad tidak akan berlaku selamanya, pasti dibatasi oleh jangka waktu. Akad *rahn* selesai dan berakhir beberapa hal, yaitu sebagai berikut<sup>90</sup>:

- 1) Barang telah diserahkan kembali kepada pemiliknya
- 2) *Rahin* membayar hutangnya
- 3) Dijual dengan perintah hakim atas perintah *rahin*
- 4) Pembebasan hutang dengan cara apapun, meskipun tidak ada persetujuan dari pihak *rahin*.

---

<sup>90</sup> Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*, 128-129

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Prespektif Peraturan Perundang-Undangan terhadap Perubahan Objek Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit**

##### 1. Status Hukum terhadap Perubahan Objek Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Prespektif Peraturan Perundang-Undangan

Jaminan hak tanggungan dikenal dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) sebagai hak jaminan atas tanah. Menurut UUPA yang tergolong objek hak tanggungan diantaranya hak milik didalam Pasal 25, hak guna usaha dalam Pasal 33, dan hak guna bangunan dalam Pasal 39.<sup>91</sup> Berdasarkan Pasal 51 UUPA jaminan terkait benda tidak bergerak khususnya tanah disebut jaminan hak tanggungan yang diatur khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), berdasarkan UUHT tersebut objek hak tanggungan terdiri atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Lebih terperinci dijelaskan dalam Pasal 4 UUHT, bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan diantaranya: 1) Hak Milik, 2) Hak Guna Usaha, 3) Hak Guna Bangunan, 4) Hak Pakai Atas Tanah Negara, 5) Hak atas Tanah berikut tanaman, bangunan, hasil karaya yang sekarang atau yang akan datang yang merupakan satu kesatuan

---

<sup>91</sup> Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, 51

dan satu kepemilikan dengan tanah tersebut, 6) Hak Atas Tanah berikut bangunan, tanaman, hasil karya yang sekarang atau yang kan datang yang merupakan satu kesatu dengan tanah yang berada dalam kepemilikan yang berbeda.<sup>92</sup> Selain dua peraturan diatas jaminan hak tanggungan juga diatur dalam tiga peraturan lainnya diantaranya Undang-Undang Rumah Susun, Undang-Undang Perumahan dan Undang-Undang Perbankan dengan secara eksplisit menerangkan objek jaminan hak tanggungan.<sup>93</sup>

Pada prinsipnya objek hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang harus memenuhi dua persyaratan, yakni wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat atau asas publisitas) dan dapat dipindahtangankan untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya juga untuk mempermudah pelaksanaan eksekusi apabila debitur tidak dapat melaksanakan prestasinya.<sup>94</sup> Empat asas-asas yang berkaitan dengan hak tanggungan diantaranya:

- a. Memberikan kedudukan diutamakan (*preferent*) kepada kreditur, artinya kreditur mempunyai hak didahulukan dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya dari ada kreditur-kreditu lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan

---

<sup>92</sup> Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT)

<sup>93</sup>Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)* (Medan: PT Citra Aditya Bakti, 1996)., 27

<sup>94</sup> Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, 52

- b. Selalu mengikuti objek hak tanggungan, artinya benda yang dijadikan objek hak tanggungan tetap terbebaskan hak tanggungan walau ditangan siapapun benda itu berada. Hak tanggungan melekat dan tetap mempunyai kekuatan mengikat pada objek tersebut.
- c. Asas spesialisitas dan asas publisitas. Asas spesialisitas artinya benda yang menjadi objek hak tanggungan harus ditunjuk secara khusus secara tegas dan jelas dalam akta pemberian hak tanggungan. Sedangkan asas publisitas ialah hal yang dibebankan hak tanggungan harus diketahui secara umum, dengan cara mendaftarkan akta pemberian hak tanggungan.
- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.<sup>95</sup>

Berdasarkan keempat asas, asas yang menjadi titik acuan dalam objek hak tanggungan dari segi administratif ialah asas spesialisitas dan publisitas. Dalam penjelasan Pasal 4 ayat 1 UUHT juga menambahkan syarat lain yakni:

“Sehubungan dengan kedua syarat di atas, Hak Milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena sesuai dengan hakikat perwakafan, Hak Milik yang demikian sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan. Sejalan dengan itu, hak atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan

---

<sup>95</sup> Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, 55

keperluan suci lainnya juga tidak dapat dibebani Hak Tanggungan”<sup>96</sup>

Berdasarkan penjelasan ayat tersebut, ditegaskan bahwa terhadap tanah hak milik yang sudah diwakafkan dan tanah-tanah yang digunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun telah memenuhi kedua syarat tersebut karena kekhususan sifat dan tujuan penggunaannya tidak dapat dijadikan objek hak tanggungan.<sup>97</sup>

Hal-hal diatas menyebutkan syarat-syarat fisik atau fungsi dari benda atau tanah yang akan dijadikan objek jaminan hak tanggungan. Pada prinsipnya objek hak tanggungan tidak hanya sebatas memenuhi syarat fisik namun juga secara administrasi, sebagai wujud pengaplikasian salah satu asas wajib didaftarkan atau asas publisitas. Bentuk perwujudan asas publisitas sebagai syarat pemberian hak tanggungan pada objek tersebut terlihat dalam Pasal 11 UUHT, yakni:

“Ayat 1 Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);

<sup>96</sup> USU, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*, 153

<sup>97</sup> Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, 53

- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.<sup>98</sup>

Selain ayat 1 Pasal 11 UUHT, ayat dari Pasal yang sama juga menambahkan terkait hak dan kewajiban yang berkaitan langsung dengan status kebendaan dari objek hak tanggungan, seperti klausula yang pembatasan kewenangan atas objek hak tanggungan tersebut. Berikut isi Pasal 11 ayat 2 yakni:

“Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;

---

<sup>98</sup> USU, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*, 123

- g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).<sup>99</sup>

Pasal 11 UUHT merupakan realisasi asas spesialisasi dan publisitas, sesuai dengan syarat asas spesialisasi bahwa objek dan subjek harus disebutkan secara terperinci untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak berdasarkan asas pendaftaran dan publisitas.<sup>100</sup> Hal ini sekaligus untuk mempermudah proses penagihan atas perjanjian kredit tersebut. Tanah atau benda yang menjadi objek hak tanggungan harus ditunjuk secara khusus, spesifik dan jelas untuk menghindari kekeliruan. Apabila terjadi kekeliruan dalam perincian objek hak tanggungan dapat mengakibatkan batalnya objek hak tanggungan.<sup>101</sup> Karena hal ini mengakibatkan ketidakpastian mengenai objek hak tanggungan dan menyulitkan pelaksanaan eksekusi apabila debitur tidak dapat melaksanakan prestasinya.

---

<sup>99</sup> USU, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*, 124

<sup>100</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, 1st edn (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1997)., 292

<sup>101</sup> Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, 292

Janji-janji yang telah disebutkan dalam Pasal 11 ayat 2 UUHT pada prinsipnya bersifat fakultatif dan tidak mempengaruhi terhadap sahnya akta.<sup>102</sup> Namun janji-janji ini berguna untuk melindungi kepentingan kreditur selain hal itu dalam praktek dilapangan hampir semua janji-janji yang telah disebutkan juga sering dipakai kreditur guna mempermudah para pihak.<sup>103</sup> Undang-undang mempersilahkan kepada para pihak untuk memperjanjikan janji-janji seperti itu ataupun tidak. Klausula-klausula tersebut bergantung kepada kesepakatan para pihak untuk menghapus atau tetap memakai kesepakatan tersebut.

Seiring berjalannya waktu dan zaman, banyak terjadi perubahan-perubahan yang juga mempengaruhi nilai atau status dari objek hak tanggungan. Perubahan jika dilihat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti hal (keadaan) berubah; peralihan; pertukaran.<sup>104</sup> Perubahan dalam UUHT masih butuh penafsiran lagi, hal ini berkaitan dengan prinsip kebendaan dari objek hak tanggungan bahwa perubahan bisa bermaksud peralihan atau pertukaran. Meskipun UUHT menganut prinsip pemisahan horizontal yakni antara tanah dan benda yang bersatu atau dipersatukan berdiri sendiri, sehingga bangunan yang diatas tanah yang dijaminakan tidak dengan sendirinya tercakup sebagai jaminan atas tanah yang bersangkutan. Apabila ditafsirkan

---

<sup>102</sup> USU, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*, 160

<sup>103</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), 3

<sup>104</sup> Ebta Setiawan, 'Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)', *KBBI Offline Versi 1.1*, 2010

secara luas yang juga menjadi pandangan BPN (Badan Pertanahan Nasional) dalam penerapan janji dalam blako APHT, dalam klasulanya menyebutkan<sup>105</sup>:

“Pihak pertama (pemeberi hak tanggungan) tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya, baik seluruh maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak kedua (pemegang hak tanggungan)”

Sehingga berdasarkan disimpulkan bahwa perubahan yang dimaksud termasuk didalamnya larangan mengubah sifat dan tujuan dari objek hak tanggungan.<sup>106</sup> Jadi kata mengubah diikuti kata merombak, perubahan sebagian atau secara menyeluruh. Hal ini yang mendasari maksud kata perubahan dalam objek hak tanggungan.

Kemungkinan berubahnya objek hak tanggungan tidak dapat dihindari, namun beberapa kerugian dapat diminimalisir terutama dasar tindakan yang dilakukan dengan sengaja atau kelalaian dari pemberi jaminan. Tindakan tersebut dapat merugikan kepentingan pemegang hak tanggungan. Pasal tersebut juga menambahkan perubahan objek hak tanggungan dapat dilakukan dengan mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan atau kreditur. Perubahan bentuk dan tata susunan objek hak tanggungan diluar persetujuan pemegang hak tanggungan merupakan dasar dari perbuatan melawan hukum dari pemberi hak tanggungan dan

---

<sup>105</sup> Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, 40

<sup>106</sup> Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, 41

pemegang hak tanggungan menuntut ganti rugi atas hal tersebut.<sup>107</sup> Selain hal ini, kemungkinan lain objek hak tanggungan berubah bukan karena kehendak atau tindakan dari pemberi hak tanggungan, pemegang hak tanggungan tetap mendapatkan ganti rugi karena perubahan tersebut merugikan dirinya. Efektifitas janji ini bergantung pada adanya kekayaan yang cukup, yang bisa digunakan untuk menutup tuntutan ganti rugi dari pemegang hak tanggungan.<sup>108</sup> Janji ini juga diupayakan adanya tidak menjadi penghalang kebebasan pemberi hak tanggungan untuk menikmati hak miliknya. Perubahan bentuk dan tata susunan dianggap melanggar janji dan merugikan kepentingan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan.

Upaya agar perubahan ini dapat diminimalisir, kreditur harus mengetahui dan mengontrol keadaan dari pada objek hak tanggungan. Kreditur dalam menambahkan klausula untuk meninjau keadaan objek jaminan. Selain itu untuk menekan kemungkinan-kemungkinan kreditur dapat menekankan kepada debitur agar tidak mengubah objek hak tanggungan dan menggunakan sesuai dengan tujuannya, penekanan inipun tidak boleh melanggar ketentuan undang-undang.<sup>109</sup> Hal ini juga mencegah supaya hak atas tanah terhapus sebelum jangka waktunya. Kreditur harus meneliti dengan baik terkait objek dan pemberi hak tanggungan.

---

<sup>107</sup> Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, 37

<sup>108</sup> Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, 38

<sup>109</sup> Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, 54

Untuk mendukung dan meminimalisir hak tersebut undang-undang hak tanggungan yang terbentuk dan mendasarkan kepada pengalaman dan saran-saran dari berbagai pihak agar memenuhi kebutuhan dan kepentingan para pihak juga memberikan perlindungan terhadap kemungkinan-kemungkinan terjadinya kerugian. Salah satu janji yang terdapat dalam Pasal 11 sub 2 bagian b ialah

“janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;”<sup>110</sup>

Maka simpulan dari hasil analisis mengenai perubahan objek hak tanggungan termasuk dalam kategori pelanggaran dalam hukum atau perbuatan melawa hukum namun juga bisa termasuk dalam ingkar janji (wanprestasi). Dikatakan wanprestasi apabila janji untuk tidak mengubah objek hak tanggungan telah tercantum dalam perjanjian sebagaimana dikatakan Subekti, bahawa wanprestasi merupakan kealpaan seseorang yang berupa empat macam yakni tidak melakukan apa yang disanggupi, melaksanakan namun tidak sebagai mana diperjanjikan, melakukan tetapi terlambat dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Mengubah objek hak tanggungan yang mulanya tanah kepemilikan pribadi menjadi kepemilikan umum maka termasuk kategori melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan terkategori wanprestasi. Apabila dalam perjanjian hal ini belum dicantumkan maka hal ini

---

<sup>110</sup> Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, 36

terkategori perbuatan melawan hukum yakni yakni perubahan pada objek perjanjian dikarenakan unsur kesengajaan yang mengakibatkan gugurnya status tanah dan atau bangunan sebagai objek hak tanggungan dan mengakibatkan kerugian pada salah satu pihak. Agar terhindar dari kerugian-kerugian akibat perubahan objek hak tanggungan sebaiknya janji-janji yang terdapat dalam Pasal 11 ayat 2 meskipun bersifat fakultatif, sebaiknya menjadi acuan dan keharusan untuk dicantumkan dalam perjanjian, hal ini dapat dijadikan jalan keluar agar tidak ada pihak yang melanggar wewenangnya dan menekan adanya kerugian yang timbul karena adanya perubahan pada objek hak tanggungan.

## 2. Akibat Hukum terhadap Perubahan Objek Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Prospektif Peraturan Perundang-Undangan

Perjanjian jaminan dibuat atau ada karena adanya perjanjian yang mendahuluinya, yaitu perjanjian kredit atau utang. Berdasarkan tujuannya perjanjian jaminan kredit dibuat untuk menjamin kewajiban debitur yang ada dalam perjanjian kredit. Dalam ilmu hukum kedudukan perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*pricipal*), sedangkan kedudukan perjanjian jaminan kredit sebagai perjanjian ikutan atau tambahan (*accessoir*).<sup>111</sup> Jaminan hak tanggungan merupakan jaminan kebendaan berdasarkan Pasal 1 ayat 1 UUHT :

---

<sup>111</sup> Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, 25

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;”<sup>112</sup>

Berdasarkan Pasal tersebut secara tersirat bahwa jaminan yang dimaksud termasuk dalam jenis jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan ini lahir dari suatu perjanjian, yang mendasari ini disebutkan dalam pasal 10, 11 dan 12 UUHT.<sup>113</sup> Pasal 10 UUHT ayat 1, secara tegas menyatakan awal pemberia jaminan atau perjanjian hak tanggungan terlebih dahulu ada perjanjian utang-piutang atau kredit, berikut ini Pasal tersebut:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”<sup>114</sup>

Pasal tersebut mensyaratkan bahwa perjanjian jaminan hak tanggungan harus didahului dengan perjanjian lain atau kesepakatan lain yakni utang piutang atau perjanjian kredit. Berkaitan dengan perjanjian kredit, dalam keadaanya memiliki banyak kegunaan atau fungsi, diantaranya<sup>115</sup>: 1) Sebagai perjanjian pokok, perjanjian yang menentukan ada tidaknya perjanjian tambahan yang mengikutinya, 2) Sebagai bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban antara kreditor dan debitur.

---

<sup>112</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan* (Jakarta: Kencana, 2005)., 16

<sup>113</sup> Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, 17

<sup>114</sup> USU, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*, 123

<sup>115</sup> Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, 96

3) Sebagai alat memonitoring kredit. Penjelasan diatas diartikan bahwa hak tanggungan merupakan perjanjian yang bersifat ikutan dari perjanjian pokoknya.<sup>116</sup> Dan akibat hukumnya adanya perjanjian jaminan kredit yang bersifat *accessoir* diantaranya<sup>117</sup>:

- a. Adanya tergantung perjanjian pokok
- b. Hapusnya tergantung perjanjian pokok
- c. Jika perjanjian pokok batal, maka ikut batal
- d. Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok
- e. Jika perutusan pokok beralih karena *cessi*, subrogasi, akan ikut beralih tanpa adanya penyerahan khusus.

Sifat *accessoir* (ikutan) hak tanggungan terlihat dalam perumusan Pasal 1 UUHT, dimana hak jaminan yang dikaitan dengan suatu hutang tertentu. Ciri ini juga tampak dalam Pasal 16 dan Pasal 18 UUHT. Sifat *accessoir* ini menjadikan perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri dan adanya pindah, maupun hapusnya bergantung pada perjanjian pokoknya.<sup>118</sup> Kosekuensi sifat *accessoir* diantaranya tanpa ada hak tagih tidak ada hak jaminan dan bahwa hak jaminan tersebut tidak dapat dipindah tangankan tersendiri, terlepas dari perjanjian pokoknya. Hal ini juga berarti jika perjanjian jaminan yang bersifat *accessoir* (ikutan) batal, maka perjanjian pokok yakni utang/kredit, tetap ada atau tidak terpengaruh

---

<sup>116</sup> Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, 129

<sup>117</sup> Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, 26

<sup>118</sup> Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, 92

dari perubahan perjanjian jaminan.<sup>119</sup> Pasal 18 UUHT sebagai ciri bahwa perjanjian jaminan hak tanggungan bersifat ikutan, Pasal ini berisikan sebab-sebab hapusnya hak tanggungan yaitu:

- a. Hapusnya hutang yang dijaminankan hak tanggungan
- b. Dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan<sup>120</sup>

Penjelasan terkait hapusnya hak tanah yang dibebani hak tanggungan terjadi karena:

- a. Jangka waktu habis
- b. Dilepaskan secara sukarela
- c. Dicabut untuk kepentingan umum
- d. Tanahnya musnah<sup>121</sup>

Salah satu alasan berakhirnya hak tanggungan disebabkan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak lain karena akibat tidak terpenuhinya syarat objektif sebagai sahnya perjanjian, yakni khususnya berhubungan dengan kewajiban adanya objek tertentu yang dijaminakan yaitu salah satunya sebidang tanah.<sup>122</sup>

---

<sup>119</sup> Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, 93

<sup>120</sup> USU, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*, 15

<sup>121</sup> USU, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*, 16

<sup>122</sup> Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, 270

Syarat sah suatu perjanjian telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, syarat ini terbagi menjadi dua hal diantaranya: syarat subjektif diantaranya: 1) adanya persetujuan dari para pihak, 2) kecakapan para pihak dan untuk syarat objektif diantaranya: 3) suatu hal atau objek tertentu, 4) adanya sebab halal atau perjanjian tersebut tidak bententangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>123</sup>

Kesimpulan dari analisis perubahan objek hak tanggungan ialah kategor perubahan yakni mengubah yang diikuti dengan merombak sebagian atau menyeluruh dari segi sifat maupun tujuan dari objek tersebut, selain itu perubahan dilakukan dengan unsur kesengajaan dan tanpa izin atau kesepakatan dari kedua belah pihak. Adanya perubahan ini seperti halnya dalam kesimpulan pada point A, bahwa termasuk dalam dua kategori yakni wanprestasi dan atau perbuatan melawan hukum. hal ini berakibat dengan perjanjian hak tanggungan batal demi hukum karena objek hak tanggungan telah musnah yang dalam hal ini termasuk syarat objektif yang menjadi acuan sah tidaknya suatu akad. Namun hal ini tidak membatalkan keharusan debitur untuk melunasi utang, karena perjanjian hak tanggungan termasuk perjanjian ikutan atau *accessoir*. Akan tetapi apabila dilihat dari ketentuan eksekusinya, terdapat hambatan dalam pelaksanaannya. Sesuai dengan asas hak tanggungan yakni mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya yang memiliki kekuatan hukum tetap sebagai mana halnya putusan hakim yang diatur dalam Pasal 6 UUHT

---

<sup>123</sup> Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, 228

yakni “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” tidak dapat terlaksana karena hilangnya objek hak tanggungan, hal ini dikarenakan Pasal 11 ayat 2 yang berisikan janji-janji tidak seharusnya bersifat fakultatif karena menyebabkan tidak dapat telaksana eksekusi sebagai mana Pasal 6 UUHT. Selain alasan diatas objek hak tanggungan juga tidak dapat dieksekusi karena keadaan dan sifat objek yang telah menjadi milik umum. Solusi jika terjadi hal ini yakni diharuskan menyantumkan janji-janji yang terdapat dalam Pasal 11 ayat 2, dan kreditur harus meninjau ulang secara berkala keabsahan dari objek hak tanggungan. Namun, jika telah terjadi maka tindakan yang dapat diambil kreditur ialah mengajukan gugatan kerugian atas perbuatan debitor dengan landasan Pasal 1236 KUHPerdara yakni “Debitor wajib memberikan ganti biaya, kerugian dan bunga kepada kreditur bila ia menjadikan dirinya tidak mampu untuk menyerahkan barang itu atau tidak merawatnya dengan sebaik-baiknya untuk menyelamatkannya” dan juga sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara “tiap-tiap perbuatan yang melawan hukum dan menyebabkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang untuk menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengantikan kerugian tersebut.”

## **B. Prespektif Hukum Islam terhadap Perubahan Objek Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit**

## 1. Status Hukum terhadap Perubahan Objek Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Prespektif Hukum Islam

Dalam hukum islam, jaminan sama dengan akad *rahn*. Akad *rahn* ialah menjadikan *al-‘Ain* (barang) sebagai jaminan utang yang barang tersebut digunakan untuk membayar utang (*marhun bih*) ketika pihak berhutang (*rahin*) tidak bisa membayar utang tersebut.<sup>124</sup> Pokok pembahasan dari akad *rahn* terletak pada penerapan atau pengaplikasikan fungsi barang dalam suatu perjanjian. Barang jaminan atau *marhun* merupakan harta yang fungsinya ketika dipegang *murtahin* (penerima gadai) atau dalam perbankan disebut kreditur, sebagai jaminan utang.<sup>125</sup> Ulama fiqih juga menambahkan bahwa status barang gadai atau *marhun* yang menunjukkan *rahn* dianggap sah dan sempurna, secara hukum diukur dari keberadaan *marhun* sudah ada ditangan penerima gadai atau *murtahin*.<sup>126</sup>

Objek gadai atau *marhun* sebelum menjadi barang jaminan harus memenuhi syarat terlebih dahulu, para ahli fiqih mensyaratkan objek jaminan atau *marhun* sebagai berikut<sup>127</sup>:

- a. Agunan harus dapat dijual dan nilainya seimbang dengan besarnya utang

<sup>124</sup> Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 6*, 107

<sup>125</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Gadai Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 22

<sup>126</sup> Ali, *Hukum Gadai Syariah*, 25

<sup>127</sup> Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, 369-370

- b. Agunan tersebut harus bernilai dan dapat dimanfaatkan menurut ketentuan syariat islam
- c. Agunan harus jelas dan tertentu (harus dapat ditentukan secara spesifik)
- d. Agunan milik sah dari debitur
- e. Agunan tidak terkait dengan hak orang lain (bukan milik orang lain, baik sebagian maupun seluruhnya)
- f. Agunan merupakan harta yang utuh, tida bertebaran dalam beberapa tempat. Namun baik menurut al-Quran maupun Hadits tidak ada larangan secara tegas bahwa barang-barang yang bertebaran lokasinya tidak boleh dijadikan agunan (*al-Marhun*)
- g. Agunan itu dapat diserahkan kepada pihak lain, secara materi maupun manfaatnya
- h. *Rahn* dianggap sempurna secara hukum, apabila barang yang diagunkan sudah berada ditangan kreditur atau disebut *al-qabd al-marhun*, sesuai dengan firman Allah SWT dalam surah al-Baqarah ayat 283

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ  
الَّذِي آوُئِرْنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آتِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ

بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ - ٢٨٣ -

“Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya

(utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhan-nya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barangsiapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”<sup>128</sup>

*Marhun* atau barang jaminan berpindah dari *rahin* ke *murtahin* namun tidak secara permanen, sehingga tanggung jawab atau keadaan wajib menanggung segala sesuatu yang terjadi pada *marhun* juga berpindah. Tanggung jawab yang melekat pada *marhun* terbagi menjadi tiga hal, diantaranya<sup>129</sup>:

a. Sifat tangan (pemegangan) *murtahin* terhadap *marhun*.

Menurut pendapat ulama Hanafiyah dilihat dari sisi barangnya merupakan amanat, namun jika dilihat dari sisi kehartaannya termasuk barang tanggungan. Disebut barang tanggungan karena adanya *marhun bih* atau utang yang mendahului, dan yang dikatakan amanat ialah sisa dari kedudukannya sebagai tanggungan. *Murtahin* dalam hal ini menanggung sesuai dengan jumlah utang atau *marhun bih*. Jadi jika *marhun* rusak atau musnah maka utang yang atau *marhun bih* telah gugur. Menurut jumhur ulama, kedudukan *marhun* ditangan *murtahin* merupakan barang amanat. Hal ini dikarekan keberadaan *marhun* ditangan *murtahin* adalah atas dasar ridha dan persetujuan *rahin*, sebagai orang dipercaya oleh *rahin*. Maka dari itu jika *marhun* rusak utang yang ditanggung

---

<sup>128</sup> QS.al-Baqarah 2:283

<sup>129</sup> Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 6*, 206

*rahin* tidak gugur mengikuti keberadaan *marhun* karena sesuai dengan hakikat jaminan utang.

b. Bentuk penanggungan *marhun* oleh *murtahin* menurut ulama Hanafiyah terbagi atas tiga syarat, diantaranya:

1) Status *marhun* *bih* masih tetap ada ketika *marhun* rusak atau hilang. *Murtahin* tidak menanggung apa-apa jika *marhun* rusak, namun *rahin* tetap harus membayar utang atau *marhun* *bihnya*.

2) Apabila rusak atau hilang *marhun* terjadi ketika *marhun* ditangan *rahin*, maka yang menanggung kerugiannya adalah *rahin*. Jika rusak atau hilangnya *marhun* ditangan *murtahin* maka *murtahin* mengganti rugi atas *marhun*.

3) Berkurang nilai *marhun*, jika nilai harga *marhun* berkurang dikarekan perubahan barang dipasaran maka tidak sedikitpun mengurangi jumlah utang karena perubahan harga tersebut.<sup>130</sup>

c. Merusakkan *marhun*, mazhab-mzhab fiqih sepakat jika *marhun* mengalami kerusakan maka wajib untuk menggantinya. Dan diharuskan adanya kesepakatan terkait nilai ganti rugi terhadap posisi *marhun*. Menurut ulama syafi'i dan Hanabillah berpendapat bahwa orang yang melakukan tindakan perusakan

---

<sup>130</sup> Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 6*, 209

terhadap *marhun* maka wajib untuk menggantinya, dengan nilai yang sama dengan *marhun*.

Seiring perubahan zaman terjadi kasus-kasus yang berkaitan dengan akad *rahn*, terutama berkaitan dengan perubahan objek jaminan atau *marhun*. Perubahan disini ialah terjadi pertukaran, peralihan atau pertukaran pada objek jaminan atau *marhun*. Perubahan bisa berupa penjualan atau pengatian *marhun*, juga bisa perubahan fungsi dan status dari *marhun* yang awalnya milik pribadi menjadi milik umum seperti diantaranya dilakukan penjualan, hibah, sedekah, pinjam meminjam ataupun wakaf, hal ini juga disebut dengan pentasharufan.<sup>131</sup> Pada objek jaminan terutama hak tanggungan perubahan objek banyak dilakukan oleh pihak *rahin* atau pemberi jaminan, hal ini menimbulkan perbedaan pendapat dari mazhab-mazhab diantaranya<sup>132</sup>:

- a. Menurut ulama Hanafiyah, jika *marhun* oleh *rahin* tanpa seizin murthain terjadi perubahan (pentasharufan) dan disengaja, maka status hukum *marhun* ditangguhkan atau digantung. Dikarenakan *marhun* masih memiliki ikatan dengan *murtahin* atas akad *rahn*. Dan jika pentasharufan yang berupa penjualan, atau hibah, atau sedekah dilakukan dengan pihak lainnya merupakan *murtahin* maka akad *rahn* menjadi batal karenanya.

---

<sup>131</sup> Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 6*, 197

<sup>132</sup> Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 6*, 199-202

- b. Menurut ulama Malikiyah, jika *rahin* melakukan pentasharufan atas *marhun* tanpa seizin *murtahin* dengan cara menjual atau mendedekahkan, atau menghibahkan atau yang lainnya maka hukum pentasharufan menjadi batal dan tidak sah, serta hal ini menyebabkan akad *rahn* batal dan tidak sah, hanya dengan adanya izin dari *murtahin* dianggap sebagai bentuk pelepasan dan pengunduran diri dari *rahn*.
- c. Menurut ulama syafi'iyah, mengatakan bahwa *rahin* yang telah menyerahkan *marhun* tidak boleh melakukan perubahan atau pentasharufan dikarenakan akan menghilangkan hak kepemilikan dari *marhun* seperti menghibahkan, mewakafkan, atau menjualnya kepada orang lain, tanpa seizin *murtahin*. Ketika pentasharufan sah, maka tujuan *marhun* sebagai barang jaminan menjadi hilang. Namun beberapa kondisi pentasharufan menjadi sah jika dilakukan kepada pihak *murtahin* sendiri, namun hal ini mengakibatkan akad *rahn* menjadi batal. Tetapi akad *rahn* akan tetap ada jika pentasharufannya berupa akad sewa dan waktu sewa berakhir sebelum jatuh temponya akad *rahn*. Ulama syafi'iyah juga menambahkan bahwa *rahin* boleh melakukan segala bentuk pentasharufan asalkan tidak merugikan dan mengganggu hak *murtahin* apabila *marhun* *bih* telah jatuh tempo dan *rahin* tidak dapat melunasinya.

- d. Menurut ulama Hanabillah memiliki pendapat sama seperti ulama syafi'iyah, bahwa pentasharufan yang dilakukan *rahin* pada *marhun* tanpa seizin *murtahin* hukumnya tidak sah dan batal. Dan jika *murtahin* memberikan izin kepada *rahin* untuk melakukan pentasharufan, maka pentasharufan sah akan tetapi akad *rahn* menjadi batal. Terkecuali jika akad pentasharufan berupa sewa menyewa, maka atas izin *murtahin* akad sewa sah dan akad *rahn* tidak batal.

Dilihat dari kaidah-kaidah muamalah, salah satunya kaidah hukum tentang kemaslahatan. Kaidah mengenai kesejahteraan umum, yang memerintahkan untuk tidak boleh merugikan orang lain.<sup>133</sup> Kaidah ini melarang adanya penipuan, pemalsuan dan ketidakpastian atau gharar, keadaan perubahan objek jaminan dengan kesengajaan ini tanpa adanya izin dari pihak lain dapat menyebabkan ketidakpastian atau gharar, hukum islam melarang adanya perbuatan ini. Secara bahasa gharar atau *taghrir* (tipu muslihat) berarti resiko, ketidakpastian dan bencana bahaya, perbuatan ini dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang dapat menuntut ganti rugi atas dampak perbuatan tersebut.<sup>134</sup> Ganti rugi (Ta'widh) menurut Fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 memiliki beberapa ketentuan, diantaranya: ganti rugi hanya boleh dikenakan pada

---

<sup>133</sup> Haprabu, *Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam*, 57

<sup>134</sup> Dhomiri, *Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Syariah (Pmhs) Dalam Hukum Islam*, (Puslitbang Hukum Dan Peradilan Badan Litbang Diklat Kumdil Ahkamah Agung Republik Indonesia, 2017), 94

pihak yang dengan sengaja karena kelalaiannya menimbulkan kerugian, dan kerugian dapat dikenakan ta'widh adalah kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas dan secara seimbang, sesuai dengan firman Allah:

...فَاعْتَدُوا عَلَيْهِ بِمِثْلِ مَا اعْتَدَى عَلَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ مَعَ الْمُتَّقِينَ - ١٩٤ -

“...maka, barang siapa melakukan aniaya (kerugian) kepadamu, balaslah ia seimbang dengan kerugian yang telah ia timpakan kepadamu. Bertaqwalah kepada Allah beserta orang-orang yang bertaqwa”<sup>135</sup>

Berdasarkan uraian diatas, disimpulkan bahwa dalam hukum islam perbuatan mengubah objek hak tanggungan berdampak pada unsur kaidah hukum muamalah yakni tentang kemaslahatan, kaidah mengenai kesejahteraan umum yang memerintahkan untuk tidak boleh merugikan orang lain.<sup>136</sup>

الضَّرَرُ يُزَالُ

Bahwa kemudharata harus dihilangkan sebisa mungkin, Kaidah ini melarang adanya penipuan, pemalsuan dan ketidakpastian atau gharar. Maka dari itu perbuatan mengubah objek hak tanggungan dengan kesengajaan melanggar kaidah ini karena membuat adanya ketidak pastian dan kerugian dikemudian hari pada pihak lainnya. Secara bahasa gharar atau *taghrir* (tipu muslihat) berarti resiko, ketidakpastian dan bencana

<sup>135</sup> Q.S. Al-Baqarah 2: 194

<sup>136</sup> Haprabu, *Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam*, 57

bahaya, perbuatan ini dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang dapat menuntut ganti rugi atas dampak perbuatan tersebut.<sup>137</sup> Namun jika pelanggaran ini telah disebutkan dalam perjanjian, maka perbuatan ini bernama wanprestasi. Maka perbuatan mengubah objek hak tanggungan ini termasuk dalam wanprestasi (cedera janji) dan atau perbuatan melawan hukum.

## 2. Akibat Hukum terhadap Perubahan Objek Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Perspektif Hukum Islam

Akad *rahn* merupakan bentuk perjanjian kredit atau perjanjian utang yang didalam memakai jaminan, *rahn* dapat didefinisikan sebagai bentuk perbuatan hukum antara si pemberi jaminan atau rahin yang menyerahkan barang jaminan atau *marhun* untuk menambahkan keyakinan atas utang atau *marhun bih* yang diserahkan kepada pemegang *marhun* atau *murtahin*. Adapun rukun *rahn* diantaranya (a) *rahin* (orang yang menggadaikan), (b) *Murtahin* (orang yang menerima), (c) *Marhun* (objek gadai), (d) *Sighat (ijab qabul)*.<sup>138</sup>

Pelaksanaan akad *rahn* selain memperhatikan rukun dan syarat juga harus memperhatikan prinsip akad *rahn*, berikut diantaranya<sup>139</sup>:

---

<sup>137</sup> Dhomiri, *Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Syariah (Pmhs) Dalam Hukum Islam*, (Puslitbang Hukum Dan Peradilan Badan Litbang Diklat Kumdil Ahkamah Agung Republik Indonesia, 2017), 94

<sup>138</sup> Khairi, *Ensiklopedia Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, 175

<sup>139</sup> Ali, *Hukum Gadai Syariah* 27-38

- a. Akad *rahn* adalah akad *tabarru'*, akad *rahn* merupakan salah satu dari akad *tabarru'* (kebajikan). Akad *Tabarru'* merupakan transaksi atau pembayaran yang tidak ditujukan untuk memperoleh laba/keuntungan.<sup>140</sup> Transaksi ini bertujuan untuk tolong menolong dalam rangka berbuat kebaikan seperti akad hibah, wadiah dan lain-lain.
- b. Hak dalam *rahn* bersifat menyeluruh, mayoritas fuqaha berpendapat bahwa *rahn* berkaitan dengan keseluruhan hak barang yang digadaikan dan bagian lainnya, yakni jika seseorang menggadaikan sejumlah barang tertentu kemudian ia meluniskannya sebagian, maka hak keseluruhan barang masih tetap berada ditangan penerima gadai sampai orang tersebut atau pemberi gadai melunasi utang tersebut.
- c. Musnah barang gadai, para ulama memiliki perbedaan pendapat berkaitan siapa akan bertanggung jawab apabila *marhun* musnah atau rusak ditangan penerima gadai. Imam Syari'i, Ahmad Abu Saur, dan kebanyakan ulama hadits berpendapat bahwa penerima gadai tidak bertanggung jawab atas musnahnya barang gadai. Mereka bersandar pada hadits Rasulullah SAW, yang berbunyi:

لَا يَغْلُقُ الرَّهْنُ مِنْ صَاحِبِهِ الَّذِي رَهَّنَهُ، لَهُ غَنَمُهُ وَعَلَيْهِ غُرْمُهُ (رواه ابن )

Artinya: “Barang yang digadaikan tidak dipisahkan kepemilikannya dari pihak yang memilikinya yang telah menggadaikannya”

---

<sup>140</sup> Ali, *Hukum Gadai Syariah*, 30

Lain halnya dengan pendapat ulama mazhab Imam Abu Hanifah dan mayoritas ulama Kufah. Mereka berpendapat bahwa musnahnya barang gadai atau *marhun* merupakan tanggung jawab penerima gadai, dikarenakan barang gadai tersebut merupakan jaminan utang, sehingga apabila barang gadai musnah maka kewajiban melunasi utang juga musnah.<sup>141</sup>

- d. Penjualan barang gadai setelah jatuh tempo, setelah jatuh tempo barang gadai atau *marhun* sah untuk dijual belikan. Hal ini sesuai dengan hakikat gadai atau *rahn*, yakni sebagai kepercayaan dalam suatu utang untuk dipenuhi harganya, bila yang berutang tidak sanggup membayar utang maka barang gadai atau *marhun* dapat di jual untuk membayar utang secara adil dan terpecaya. Berbeda dengan pendapat Imam Syafi'i yakni *murtahin* atau pemegang barang gadai tidak boleh secara langsung menjual barang gadai atau *marhun* setelah jatuh tempo, penjualan barang dapat dilakukan oleh wakil secara adil dan terpecaya.<sup>142</sup>
- e. Pemeliharaan barang gadai. Akad *rahn* tergolong akad tabarru' (kebajikan) yang bertujuan untuk menolong pihak yang kekuarangan dana dengan cara mengadaikan harta bendanya, dan benda gadai tersebut memerlukan dalam menjaganya maka biaya pemeliharaan benda gadai menjadi tanggung jawab *rahin*. Sebab, *rahin* merupakan pemilik *marhun* atau benda gadai yang

---

<sup>141</sup> Ali, *Hukum Gadai Syariah*, 28

<sup>142</sup> Ali, *Hukum Gadai Syariah*, 29

sebenarnya, sedangkan pemegang gadai atau *murtahin* hanya mempunyai hak untuk penahanan atas *marhun* sebagai jaminan utang.<sup>143</sup>

f. Pemanfaatan barang gadai

Pemanfaatan barang gadai merupakan tuntutan syarat untuk memelihara keutuhan fisik dan kemanfatannya.<sup>144</sup> Pemanfaatan barang gadai secara hukum diperbolehkan namun harus dibatasi oleh hak dan kewajiban kedua belah pihak, berikut beberapa pendapat mengenai pemanfaatan barang gadai oleh *rahin* dan ataupun *murtahin*

1) *Rahin* memanfaatkan gadai<sup>145</sup>

*Rahin* memiliki status sah sebagai pemilik *marhun*, namun kepemilikan ini jika dalam gadai atau *rahn* terbatas oleh hak habsu atau hak menahan barang gadai oleh *murtahin*. Sehingga mengakibatkan *rahin* tidak memiliki hak penuh dalam memanfaatkan *marhun*. Para ulama memiliki pendapat yang berbeda-beda diantaranya: pendapat pertama, dari mayoritas ulama tidak memperbolehkan pemanfaatan *marhun*, hal ini dikarenakan hak menahan *marhun* yang ada ditangan *murtahin*, maka jika *marhun* dimanfaatkan tanpa seizin *murtahin* maka merupakan perbuatan melawan hukum atau (*ghashab*) dan jika

---

<sup>143</sup> Ali, *Hukum Gadai Syariah*, 30

<sup>144</sup> Ali, *Hukum Gadai Syariah*, 30

<sup>145</sup> Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 6*, 189-197

terjadi kerusakan pada *marhun* maka *rahin* wajib bertanggung jawab dan tetap memiliki kewajiban untuk melunasi utang.<sup>146</sup> Pendapat yang kedua menurut ulama syafi'iyah berpendapat bahwa pemanfaatan barang gadai diperbolehkan selama pemanfaatan tidak merugikan dan menimbulkan kemudharatan bagi *murtahin*. Selain itu, *marhun* dalam status hukumnya merupakan kepemilikan sah dari *rahin*.

Titik pokok pembahasan ini berada dalam pemanfaatan barang gadai atau *marhun*, pemanfaatan barang gadai yang bersifat tasarrufat yakni pemanfaatan yang dapat mengahabiskan dan atau menghilangkan nilai materiil dari *marhun*. Ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat, pemanfaatan barang untuk transaksi seperti hibah, jualbeli, shadaqah dan lainnya bersandarkan pada izin *murtahin*, *murtahin* dapat mengizinkan atau membatalkan transaksi ini.<sup>147</sup> Menurut ulama syafi'iyah, jika transaksi yang dilakukan *rahin* menghilangkan kepemilikan atas *marhun*, maka akad gadai menjadi menjadi batal karena *marhun* sudah bukan menjadi milik *rahin*. Namun jika transaksi tidak menghilangkan kepemilikan *marhun* maka diperbolehkan atas seizin dari *murtahin* dan transaksi tersebut harus berakhir sebelum akad gadai berakhir.

---

<sup>146</sup> Ali, *Hukum Gadai Syariah*, 31

<sup>147</sup> Ali, *Hukum Gadai Syariah*, 34

2) *Murtahin* memanfaatkan gadai<sup>148</sup>

Jumhur ulama selain ulama Hanabilah melarang *murtahin* untuk memanfaatkan *marhun*. Berikut penjelasan dari pendapat para mazhab, seperti berikut:

Pendapat ulama hanafiyah, berpendapat bahwa *murtahin* tidak boleh memanfaatkan *marhun* baik menggunakan menaiki ataupun mengenakan kecuali atas seizin *rahin*. *Murtahin* hanya memiliki hak habshu atau hak untuk menahan bukan memanfaatkan, jadi jika *marhun* mengalami kerusakan *murtahin* harus mengganti secara keseluruhan karena ia telah mengashab.

Menurut pendapat ulama Malikiyah, bahwa memanfaatkan *marhun* oleh *murtahin* boleh atas seizin *rahin*, namun hal ini berkaitan dengan *marhun bih*, jika *marhun bih* ada karena jual beli atau sewamenyewa maka diperbolehkan, namun berbeda jika *marhun bih* ada kerana utang maka pemanfaatan *marhun* tidak boleh.<sup>149</sup> Hal ini bersandar pada hadits diriwayatkan dari Anas r.a dari Rasulullah SAW bersabda;

إِذَا أَقْرَضَ فَلَا يَأْخُذْهُدِيَّةً، أَيُّ قَبْلِ الْوَفَاءِ

“Apabila seseorang memberi pinjaman utang, maka janganlah ia mengambil hadiah (sebelu utang tersebut terbayar) “

<sup>148</sup> Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 6*, 192

<sup>149</sup> Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 6*, 194

Menurut pendapat ulama Syafi'iyah secara garis besar sama dengan pendapat ulama Malikiyah.<sup>150</sup> Berbeda dengan ulama Hanabilah, mengkalsifikasikan menjadi dua yaitu: boleh dan tidak boleh *murtahin* unuk memanfaatkan *marhun*. Apabila *marhun* kecuali hewan merupakan sesuatu yang tidak membutuhkan biaya, maka *murtahin* tidak boleh sama sekali memanfaatkan *marhun* tanpa seizin *rahin*. Jika *rahin* memperbolehkan memanfaatkan *marhun* secara cuma-cuma maka tidak oleh karena pinjaman utang yang menarik manfaat adalah haram. Namun jika *rahin* memperbolehkan memanfaatkan *marhun* dan pemanfaatnya tidak secara gratis atau dengan imbalan maka diperbolehkan, karena berupa *ajrul mitsli* (biaya sewa standar), maka *marhun* *bih* termasuk *al-qardhu*. Pemanfaatan tersebut tidak termasuk utang piutang melainkan akad sewa menyewa.<sup>151</sup>

Akibat yang timbul pada akad *rahn* memiliki dua kemungkinan yakni sah dan tidak sah. Akad *rahn* yang sah ialah akad *rahn* yang telah memenuhi syarat-syarat-syarat akad *rahn*. Akad *rahn* yang tidak sah ialah akad *rahn* yang tidak memenuhi syarat-syarat akad *rahn*. Tidak sahnya akad *rahn* menurut ulama hanafiyah ada dua, yaitu baathil (batal) dan faasid (rusak).<sup>152</sup> Akad *rahn* yang batal tidak memenuhi salah satu syarat yang berkaitan dengan asal akad, seperti pihak yang mengadakan akad

---

<sup>150</sup> Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* Jilid 6, 195

<sup>151</sup> Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* Jilid 6, 196

<sup>152</sup> Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* Jilid 6, 176

tidak memiliki kelayakan kompetensi dalam melakukan akad seperti orang gila, atau orang dungu. Dan atau tidak adanya objek akad, atau objek akad tidak memiliki sifat harta, atau *marhun bih* tidak bisa dipenuhi dengan harta. Sedangkan Fasid atau rusak akad *rahn* yakni akad *rahn* yang tidak memenuhi salah satu syarat yang berkaitan dengan sifat akad, seperti *marhun* belum berada dipihak *murtahin*, atau *marhun* tertempeli oleh selain *marhun*.<sup>153</sup>

Selain pengaruh atau akibat yang ditimbulkan, akad *rahn* juga dapat berakhir akibat beberapa hal diantaranya<sup>154</sup>:

- a. Diserahkan kembali *marhun* kepada pemiliknya, dengan diserahkannya *marhun* juga dianggap berakhirnya akad *rahn* dikarenakan *marhun* berkedudukan sebagai barang amanat yang dipinjamkan *rahin* pada *murtahin* untuk penguat jaminan utang
- b. Terlunasi utang atau *marhun bih*, *rahin* telah melunasi atau telah melaksanakan kewajibannya kepada *murtahin*
- c. Penjualan *marhun* oleh *rahin* atas perintah hakim
- d. Terbebasnya *rahin* dari utang yang ada walaupun dengan cara apapun
- e. Pembatalan akad *rahn* dari pihak *murtahin*, karena pihak *murtahin* mempunyai kedudukan tidak mengikat berbeda dengan *rahin* yang mempunyai kedudukan mengikat.

---

<sup>153</sup> Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 6*, 177

<sup>154</sup> Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 6*, 229-231

- f. Menurut ulama Malikiyah akad *rahn* batal sebelum terjadinya serah terimanya *marhun*, dan *rahin* meninggal dunia. Namun hal ini berbeda pendapat dengan ulama syafi'iyah dan Hanabillah yang menyatakan akad tetap tidak batal.
- g. Binasanya *marhun*, berdasarkan kesepakatan fuqaha, akad *rahn* batal jika binasanya atau hapusnya *marhun* karena unsur menanggung telah hilang kecuali pelanggran atau kelalailan.
- h. Melakukan pentasharufan terhadap *marhun* dengan meminjamkan, menghibahkan, atau mendedahkan. Akad *rahn* selesai dan berakhir jika salah satu pihak melakukan pentasharufan dengan meminjamkan, menghibahkan, atau mendedahkan atas *marhun* atas izin pihak lainnya.

Perubahan atau pentasharufan pada *marhun* atau objek hak tanggungan atau akad *rahn* mengubah keabsahan akad itu sendiri. Akad *rahn* menjadi batal dikarenakan hilangnya atau musnahnya objek hak tanggungan. Hak milik yang melekat pada objek hak tanggungan menjadi hilang dan berpindah menjadi milik umum serta menggugurkan akad *rahn* (batal). Karena perbuatan ini salah satu pihak akan mengalami kerugian karena barang atau *marhun* yang menjadi benda untuk melunasi hutang telah hilang. Maka dari itu pihak kreditur berhak untuk menuntut kerugian secara nyata dan seimbang. Dalam islam penyelesaian sengketa yang dapat dipilih oleh kreditur diantaranya secara kekeluargaan, arbitrase dan

melalui pengadilan.<sup>155</sup> Kreditur dan debitur dapat menyepakati jika perbuatan merubah *marhun* ini terjadi karena hal ini termasuk dalam kategori wanprestasi dan atau perbuatan melawan hukum.

---

<sup>155</sup> Muhammad Rizki Kurniawan, “Pelaksanaan Akad *Rahn Tasjily* dalam Produk Amanah pada PT. Pegadaian Cabang Pengadaian Syariah Radin Intan Bandar Lampung” (Undergraduate thesis, Universitas Lampung Bandar Lampung, 2016), <http://digilib.unila.ac.id/23531/2>

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pemaparan sebelumnya terkait dengan tinjau hukum terhadap perubahan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit dapat ditarik kesimpulan yakni:

1. Perubahan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit yang disengaja dan menimbulkan kerugian termasuk dalam perbuatan wanprestasi, apabila kalusa janji-janji dalam Pasal 11 ayat 2 UUHT dicantumkan dalam perjanjian, namun apabila tidak maka perbuatan ini termasuk dalam perbuatan melawan hukum. yang akibat dari dua hal ini debitur dalam ditutun ata ganti rugi sesuai dengan Pasal 1236 dan 1365 KUHPerdara. Selain itu terkait eksekusi dari objek ini tidak dapat dilakukan karena objek telah hilang, yang awalnya hak milik pribadi berubah menjadi milik umum. Hal ini juga dapat diihat bahwa Pasal 11 ayat 2 dikarenakan sifatnya yang fakultatif atau tidak mempengaruhi sahnya perjanjian menyebabkan tidak dapat dilaksanakannya Pasal 6 UUHT dimana kreditur dapat melakukan eksekusi langsung. Maka dari hal itu Pasal 11 ayat 2 sebaiknya tidak bersifat fakultatif dan diperlukan adanya peninjauan ulang secara berkala terkait objek hak tanggungan secara kepastian dan keabsahannya.

2. Menurut perpektif hukum islam perubahan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit berdasarkan pendapat ulama sepakat bahwa termasuk perbuatan ghasab atau melawan hukum dan menggugurkan akad *rahn*(jaminan) namun juga dapat dikategorikan wanprestasi. *Murtahin* dapat meminta ganti rugi yang sepadan dan seimbang dengan kerugian untuk mewujudkan kemaslahatan manusia. Perbuatan ini dilarang karena dilakukan tanpa izin dan menghapuskannya hak menahan dari *murtahin*. Perubahan atau pentasyarufan dapat diperbolehkan dengan syarat dilakukan atas seizin kedua belah pihak dan perubahan tersebut tidak merugikan pihak manapun. Selain itu sollusi yang ditawarkan islam dalam penyelesaian sengketa dapat melalui kekeluargaan, arbitrase ataupun pengadilan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

## **B. Saran**

1. Sebagai bentuk kehati-hatian kreditur dapat mensyaratkan dalam perjanjian untuk dapat mengawasi dan mengkoordinir terkait objek hak tanggungan, namun tidak menyalahi peraturan-peraturan yang ada. Untuk lebih baiknya janji-janji yang ada dalam Pasal 11 UUHT menjadi wajib agar tidak terjadi kerugian
2. Penekanan akan perubahan ini haruslah dipahami kedua belah pihak. Pihak kreditur harus memberikan pemahaman dan penekanan terkait kalusula perubahan objek hak tanggungan yang sesuai dengan kaidah

perundang-undangan dan hukum islam. Dan debitur juga memahami hak dan kewajibannya dalam perjanjian kredit dan perjanjian jaminan.

## Daftar Pustaka

### Al-Qur'an dan Hadits

### Perundang-Undangan dan Fatwa DSN-MUI

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 199 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Peraturan Perundang-undangan

Fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti rugi (Ta'widh)

Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn* Tasjily

### Buku-buku

Achmad, Mukti. Fajar. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Al-Ghazy, Asy-Syekh Muhammad bin Qosim. (1991). *Terjemahan Fat-hul Qorib Jilid 1*. Surabaya: Al-Hidayah.

Ali, Zainuddin. (2011). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Ali, Zainuddin (2008). *Hukum Gadai Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Anshori, Abdul. Ghofur. (2010). *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Ashibly. (2018). *Buku Ajar Hukum Jaminan*. Bengkulu: MIH Unihaz.

Az-Zuhaili, Wahbah. (2010). *Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 6*. Jakarta: Gema Insani.

Badruzaman, Mariam. Darius. (1980). *Perjanjian Baku (Standard) Perkembangannya di Indonesia*. Bandung: Alumni

Basyir, Ahmad. Azhar. (2000). *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata)*. Yogyakarta: UII Press.

- Dhomiri. (2017). *Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Syariah (Pmhs) Dalam Hukum Islam*,. Puslitbang Hukum Dan Peradilan Badan Litbang Diklat Kumdil Ahkamah Agung Republik Indonesia.
- Djumhana, Muhammad. (2006). *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- Fuadi, Munir. (2005). *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti
- Guse Prayudi, SH. (2008). *Pengetahuan Yuridis Praktis "Jaminan Dalam Perjanjian Utang Piutang"*. Yogyakarta: Merkid Press.
- Harahap, M. Yahya. (2009). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Edisi Kedua ed.). Jakarta: Sinar Grafika.
- HS, H. Salim. (2005). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Ibrahim, Johny. (2007). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif (Edisi Revisi)*. Malang: Bayumedia Publishing
- Khairi, Miftahul. (2009). *Ensiklopedia Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*. (T. A. Abdul-Hasan, Penyunt.) Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif.
- Mamudji, Soejono Soekanto. Sri. (2001). *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Pres.
- Marzuki, Peter. Mahmud. (2010). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup
- Muhammad, Abdulkadir. (2000). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- Muhammad, Abdulkadir. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Baksti.
- Naja, H. Daeng. (2009). *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Rachmadi, Usman. (2001). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Sabiq, Sayyid. (2006). *Fiqhus Sunnah* (jilid 4 ed.). Jakarta: PT. Pena Pundi Aksara.
- Satrio, J. (1997). *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1* (Cet.1 ed.). Bandung: PT. Citra Aditya Bakti

- Satrio, J. (2004). *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II* (Cet 2 ed.). Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Setiawan, Ebta. (2010). Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) . *KBBI Offline Versi 1.1*
- Sjahdeini, Sultan. Remy. (2014). *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*. Jakarta: Kencana Prenada Media Groub
- Soekanto, Soejono. (2006). *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT. Raja Grafindo
- Soimin, Soedaryo. (2016). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R. (1991). *Jaminan-Jaminan untuk Pemeberian Kredit menurut Hukum Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sukandarrumidi. (2006). *Metodologi Penelitian Petunjuk Praktis Untuk Penelitian Pemula*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Supramono, Gatot. (1996). *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta: Djambatan.
- Suswinarno, Irma. Devita Purnamasari. (2011). *(Panduan Lengkap Hukum Praktis Popuer Kiat-Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Masalah) AKAD SYARIAH*. Bandung: PT. Mizan Pustaka.
- Sutedi, Adrian. (2010 ). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syariah, Tim Penyusun Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah Fakultas. (2015). *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Malang: Uin Malang
- Usman, Rachamdi. (2008). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- USU, Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum. (1996). *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*. Medan: PT Citra Aditya Bakti
- Widjaja, Kartini. Muljadi. (2005). *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana
- Wijaya, Gunawan. (2003). *Jual Beli*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Zaidan, Abdul. Karim. (2008). *Pengantar Studi Syariah Mengenal Syari'ah Islam Lebih dalam*. Jakarta: Robbani Press

### **Skripsi dan Jurnal**

- Andika, Rendi. “Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Penyelesaian Kredit Macet Study pada PT.Bank Tambungan Negara (Persero) Tbk Cabang Bandar Lampung” Undergraduate thesis, Universitas Lampung, 2017. <http://digilib.unila.ac.id/25723/>
- Budiyanto, Hendri. “Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan dalam Perubahn Status Menjadi Hak Milik” *Repertorium*, vol. 3(2015), <http://jurnal.hukum.uns.ac.id/index.php/repertorium>
- Gumanti, Retna. “Syarat Sahnya perjanjian (ditinjau dari KUHPerdara),” *Jurnal Pelangi Ilmu*, no.01 vol.05 (2012) <http://ejournal.ung.ac.id/index.php/JPI/article/view/900>
- Haprabu, Satya. “Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam,” *Repertorium* vol. 4 no. 1(2017): 52-60 <http://media.neliticom/media/publication/213277-none.pdf>
- Iryani, Eva. “Hukum Islam, Demokrasi dan Hak Asasi Manusia,” *Jurnal Ilmiah Universitas Jambi*, no.2 (2017): 24-31 <http://ji.unbari.ac.id/index.php/ilmiah/article/view/357>
- Noviadtya, Martha. “Pelindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan” (Undergraduate thesis, Univesitas Sebelas Maret, 2010 ). <http://core.ac.uk/reader/16507510>
- Prayogo,Sedyo. “Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian,” *Jurnal Pembaharuan Hukum*, no.2 vol.III (2016):280-287. <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1453/1124>
- Rahayu, Puji. “Praktek Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan terhadap Nasabah Wanprestasi (Studi Kasus di Bank Muamalat Kab. Jombang)”, Undergraduate thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2014. <http://etheses.uin-malang.ac.id/330/>
- Rizki, Muhammad Kurniawan. “Pelaksanaan Akad *Rahn Tasjily* dalam Produk Amanah pada PT. Pegadaian Cabang Pegadaian Syariah Radin Intan Bandar Lampung”, Undergraduate thesis, Universitas Lampung Bandar Lampung, 2016. <http://digilib.unila.ac.id/23531/2>

### Website

- Restudia.“Viral Masjid Dilelang Bank, Fakta Dibalik Masjid Riyadhul Jannah di Sukoharjo,” *Tribunnews*, 31 Oktober2019, diakses 1 November 2019, <https://banjarmasin.tribunnews.com/2019/10/31/viral-masjid-dilelang-bank-fakta-dibalik-masjid-riyadhul-jannah-di-sukoharjo>

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama Lengkap : Zafiratul Jamilah MZ  
Tempat, Tanggal Lahir : Pamekasan, 24 Juli 1998  
Agama : Islam  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Alamat : Jln.KH.Hosni No.4 Rt/Rw:  
001/003 Desa Galis, Kec. Galis, Kab. Pamekasan,  
Madura  
Email : [zafiramz79@gmail.com](mailto:zafiramz79@gmail.com)  
Telepon : 085648102125  
Riwayat Pendidikan :



No	Lembaga	Nama Lembaga	Tahun
1.	TK/RA	TK Pertiwi, RA. Al-Khodijah	2002-2004
2.	SD/MI	SDN Bulay 1	2004-2010
3.	SMP/MTS	Mts Al-Mukhlishin	2010-2013
4.	SMA/MAN	SMA Nurul Jadid	2013-2016
5.	S1	UIN Maulana Malik Ibrahim Malang	2016-2020

Demikian riwayat hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya agar dapat digunakan sebaik-baiknya

Hormat kami,  
Malang, 23 April 2020

Zafiratul Jamilah MZ  
NIM. 16220056