

**JUAL BELI RUMAH DENGAN STATUS HAK TANGGUNGAN
PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNAN DAN FIQH
MUAMALAH (Studi Kasus Di Desa Catak Gayam Kecamatan Mojowarno
Kabupaten Jombang)**

SKRIPSI

**Oleh:
Mohammad Rizal Jabir Jauhari
16220025**



**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARI'AH
FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

2020

**JUAL BELI RUMAH DENGAN STATUS HAK TANGGUNGAN
PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNAN DAN FIQH
MUAMALAH (Studi Kasus Di Desa Catak Gayam Kecamatan Mojowarno
Kabupaten Jombang)**

SKRIPSI

**Oleh:
Mohammad Rizal Jabir Jauhari
NIM: 16220025**



**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARI'AH
FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

2020

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah SWT,

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

JUAL BELI RUMAH DENGAN STATUS HAK TANGGUNGAN UNDANG UNDANG

HAK TANGGUNAN DAN FIQH MUAMALAH

(Studi Kasus Di Desa Catak Gayam Kecamatan Mojowarno Kabupaten Jombang)

Benar benar karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik oranglain, kecuali yang disebutkan referensinya secara benar, jika di kemudian hari terbukti skripsi ini di susun oleh oranglain, ada penjiplakan, duplikasi atau memindah data oranglain, baik sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang penulis peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 27 Mei 2020



Mohammad Rizal Jabir Jauhari
NIM 16220025

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Mohammad Rizal Jabir Jauhari, NIM: 16220025, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul:

**JUAL BELI RUMAH DENGAN STATUS HAK TANGGUNGAN
UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNAN DAN FIQH MUAMALAH
(Studi Kasus di Desa Catak Gayam, Kecamatan Mojowarno,
Kabupaten Jombang)**

Telah melakukan bimbingan sebagaimana mestinya, Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,

Ketua Jurusan
Hukum Bisnis Syariah



Dr. Fakhruddin, M.HI.
NIP: 197408192000031002

Malang, 27 Mei 2020

Dosen Pembimbing



Ramadhita, S.HI, M.HI.
NIP: 198909022015031004

BUKTI KONSULTASI

Nama : Mohammad Rizal Jabir Jauhari
NIM : 16220025
Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Dosen Pembimbing : Ramadhita, S.HI, M.HI.
Judul Skripsi : Jual Beli Rumah Dengan Status Hak Tanggungan
Perspektif Undang Undang Hak Tanggungan Dan Fiqh
Muamalah

No	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	02 April 2020	Proposal	
2.	10 April 2020	Revisi Proposal	
3.	19 April 2020	BAB I dan II	
4.	29 April 2020	BAB III	
5.	04 Mei 2020	BAB IV dan V	
6.	10 Mei 2020	Abstrak	
7.	14 Mei 2020	Revisi Bab IV dan V	
8.	25 Mei 2020	ACC	

Malang, 27 Mei 2020

Mengetahui,

Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah



Dr. Fakhruddin, M. HI
NIP. 197408192000031002

HALAMAN PENGESAHAN

Dewan Penguji Skripsi saudara Mohammad Rizal Jabir Jauhari NIM: 16220025
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri
Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

JUAL BELI RUMAH DENGAN STATUS HAK TANGGUNGAN PERSPEKTIF PERSPEKTIF UNDANG UNDANG HAK TANGGUNAN DAN FIQH MUAMALAH (Studi Kasus Di Desa Catak Gayam Kecamatan Mojowarno Kabupaten Jombang)

Telah dinyatakan **LULUS** dengan nilai B+

Dengan Penguji:

1. Ramadhita, S.HI, M.HI.
NIP. 198909022015031004


(_____)
Sekretaris

2. Risma Nur Arifah, S.HI., M.H.
NIP. 19840830201608012025


(_____)
Ketua

3. Prof. Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag.
NIP. 196910241995031001


(_____)
Penguji Utama

Malang, 26 Juni 2020



Prof. Dr. H. Saifullah, S.H., M.Hum
NIP. 19652000031001

MOTTO

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

“Dan jika (orang yang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.” Q.S Al-Baqarah: 280.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim.

Alhamdulillah, puji syukur kehadirat Allah SWT yang melimpahkan segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang menjadi salah satu syarat mutlak untuk menyelesaikan program studi Hukum Ekonomi Syariah (HES) jenjang Strata-1 Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang. Sholawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat, dan seluruh ummatnya yang rela berkorban demi kepentingan Agama Islam. Dalam skripsi yang berjudul “Jual Beli Rumah Dengan Status Hak Tanggungan Perspektif Kitab Undang-Undang Perdata dan Pendapat Fiqh Empat Mazhab” banyak sekali pihak yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini. Hanya Allah SWT yang mampu membalas segala kebaikan yang telah penulis terima. Penulis mengucapkan banyak terima kasih khususnya 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.HI, selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Dr. Suwandi, M.H, selaku dosen wali penulis selama menempuh perkuliahan di Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan dan semangatnya kepada penulis.
5. Prof. Dr. H. Mohamad Nur Yasin. S.H, M.Ag, selaku Dewan penguji utama skripsi yang telah menguji skripsi saya dan memberikan arahan, serta masukan dalam kesempurnaan penelitian skripsi yang ditulis oleh peneliti.

6. Ibu Risma Nur Arifah, S.HI, M.H, selaku Dewan Penguji Skripsi yang telah menguji skripsi saya dan memberikan arahan, serta masukan dalam kesempurnaan penelitian skripsi yang ditulis oleh peneliti.
7. Ustadz Ramadhita, M.HI selaku dosen pembimbing skripsi penulis. Terima kasih penulis haturkan atas waktu yang telah beliau limpahkan untuk bimbingan, arahan, serta motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
8. Segenap Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
9. Ibu Turo, Ibu Khod, Pak Mahmud, Pak Lurah yang telah membantu penulis dalam memberikan perizinan untuk menggali informasi dalam pengumpulan data penelitian.
10. Keluarga yang selalu mendukung dan mendoakan penulis dalam menyelesaikan skripsi, Buya, Ibuk, Mbah Tuti, Mbak widat, Bulek, Pak Lek, Bude, Pak De, Adek Mira, Adek Fahri.
11. Teman-teman angkatan 2016 yang mendukung penulis dalam penyelesaian skripsi ini, teman-teman Kosan Pondok Putra yang selalu mendukung dan memberikan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi (Huri, Lukman, Suluq, Imam, Arik). Semoga apa yang telah saya peroleh selama kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang ini bermanfaat. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu penulis mohon maaf dan sangat mengharap kritik serta saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Malang, 27 Mei 2020

Penulis,

Mohammad Rizal Jabir Jauhari

NIM 16220025

PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi adalah pemindah alihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemah bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. termasuk dalam kategori ini 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 *gootnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang standar internasional. Nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 22 Januari 1998, No. 159/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

A. Konsonan

ا = Tidak dilambangkan	ض = dl
ب = B	ط = th
ت = T	ظ = dh
ث = Ta	ع = ‘ (menghadap ke atas)
ج = J	غ = gh

ح = H	ف = f
خ = Kh	ق = q
د = D	ك = k
ذ = Dz	ل = l
ر = R	م = m
ز = Z	ن = n
س = S	و = w
ش = Sy	ه = h
ص = Sh	ي = y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (‘), berbalik dengan koma (‘) untuk penggantian lambang ع.

B. Vokal, Panjang dan Diftong

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

Vokal	Panjang	Diftong
a = fathah	Â	قال menjadi qâla
i = kasrah	î	قيل menjadi qîla

u = dlommah	û	دون menjadi dûna
-------------	---	------------------

Khusus untuk bacaan ya' nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “î”, 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	Contoh
aw = و	قول menjadi qawlun
ay = ي	خير menjadi khayrun

C. Ta'marbûthah (ة)

Ta' marbûthah (ة) ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, tetapi ta' marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risala li-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikut, misalnya في رحمة الله menjadi *fii rahmatillâh*.

D. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) dalam lafadh jalâlah yang erada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan.....
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan
3. *Masyâ 'Allah kânâ wa mâlam yasyâ lam yakun*
4. *Billâh 'azza wa jalla*

E. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila terletak di awal kata, hamzah tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh: شيء - syai'un أمرت - umirtu
 النون - an-nau'un تأخذون - ta'khudzûna

F. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il* (kata kerja), *isim* atau *huruf*, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain, karena ada huruf Arab atau harakat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh: وان الله لهو خير الرازقين - wa innalillâha lahuwa khairar-râziqîn.

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf capital seperti yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh: وما محمد إلا رسول = wa maâ Muhammadun illâ Rasûl

ان اول بيت وضع للدرس = inna Awwala baitin wu dli'a linnâsi

Penggunaan huruf kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan arabnya memang lengkap demikian dan jika penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf capital tidak dipergunakan.

Contoh: نصر من الله فتح قريب = nashrun minallâhi wa fathun qarîb

الله الامر جميعا = lillâhi al-amru jami'an

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

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
BUKTI KONSULTASI.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
MOTTO	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	ix
DAFTAR ISI.....	xiv
ABSTRAK	xvii
ABSTRACT	xviii
نبذة مختصرة.....	xix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Definisi Operasional.....	11
F. Sistematika Penulisan	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A. Penelitian Terdahulu	15
B. Kajian Pustaka	22
1. Terminologi Jual Beli Dalam Tinjauan KUH Perdata	22

2. Hak Tanggungan Menurut Hukum Positif.....	27
3. Hak Tanggungan Dalam Pandangan Fikih	31
4. Termonologi Multi Akad	33
BAB III METODE PENELITIAN	48
A. Jenis Penelitian.....	48
B. Pendekatan Penelitian	49
C. Lokasi Penelitian	49
D. Sumber Data	49
E. Metode Pengumpulan Data	51
F. Metode Pengolahan dan Analisis Data	52
BAB IV PAPARAN DAN ANALISA DATA.....	55
A. Gambaran Umum Desa Catak Gayaam Mojowarno Jombang	55
B. Pandangan Undang-Undang Hak Tanggungan Terkait Jual Beli Rumah Dengan Status Hak Tanggungan Di Desa Catak Gayaam Mojowarno Jombang.....	56
C. Pandangan Fikih Muamalah Terkait Jual Beli Rumah Dengan Status Hak Tanggungan Di Desa Catak Gayaam Mojowarno Jombang.....	70
BAB V PENUTUP	77
A. Kesimpulan	77
B. Saran.....	78
DAFTAR PUSTAKA	80
LAMPIRAN-LAMPIRAN	85
RIWAYAT HIDUP	87

DAFTAR TABEL

2.1 Penelitian Terdahulu.....	20
4.1 Angsuran Piutang.....	64

ABSTRAK

Mohammad Rizal Jabir Jauhari, 16220025, 2020. **Praktik Jual Beli Rumah Dengan Status Hak Tanggungan Perspektif Undang-Undang Hak Tanggungan dan Fiqh Muamalah (Studi Kasus di Desa Catak Gayam Kecamatan Mojowarno Kabupaten Jombang)**. Skripsi Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Ramadhita, M.HI.

Kata Kunci: Praktik, Jual Beli Rumah, Hak Tanggungan, Fiqh Muamalah.

Berkembangnya zaman yang terus berjalan dan meningkatnya kebutuhan untuk bertahan hidup menyebabkan munculnya fenomena dikalangan masyarakat, salah satunya fenomena jual beli rumah dengan status hak tanggungan. Jual beli yang dalam penerapannya terdapat perjanjian syarat-syarat yang belum sempurna sehingga menghambat pemindahan kepemilikan.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana praktik jual beli rumah dengan status hak tanggungan di Desa Catak Gayam kecamatan Mojowarno kabupaten jombang ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hak Tanggungan? Bagaimana praktik jual beli rumah dengan status hak tanggungan di desa catak gayam ditinjau dari Fiqh Empat Mazhab?

Penelitian ini termasuk penelitian hukum empiris yang dalam pendekatannya menggunakan metode pendekatan konseptual dan pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*). Pengumpulan data dilakukan dengan sebuah wawancara semi terstruktur yang kemudian diolah dengan cara reduksi data, penyajian data dan dengan langkah akhir verifikasi/ penarikan kesimpulan.

Hasil dari penelitian ini didapati bahwa dalam Jual beli rumah dengan status hak tanggungan di Desa Catak Gayam Kecamatan Mojowarno Kabupaten Jombang pihak penjual dan pembeli melakukannya dengan jalan kerelaan, tolong menolong, kepercayaan, i'tikad baik, yang kemudian dengan dikemas perjanjian akad jual beli, akad *kafalah*, dibawah tangan. Perjanjian dilakukan dengan multi akad yang dibolehkan apabila terdapat unsur kebaikan, keamanan dan diharamkan apabila terdapat unsur muslihat, penipuan, kerugian, riba. *Al-kafalah* (menanggung utang) dalam pandangan para ulama Mazhab dibolehkan, karena akad *kafalah* sejatinya merupakan akad *tabarru'*, tolong menolong. Sedangkan mengenai pelarangan dari akad *tabarru'* apabila dalam tolong menolong tersebut terdapat niatan mengambil manfaat atau untung. Disini Ulama' berpendapat bahwasannya hal tersebut dinamakan dengan Riba.

ABSTRACT

Mohammad Rizal Jabir Jauhari, 16220025, 2020. *The Practice of Buying and Selling Houses with Mortgage Status In Perspective Of Law Mortgage law and Muamalah jurisprudence (Case Study in Catak Gayam Village, Mojowarno District, Jombang Regency)* Thesis of Sharia Economic Law Study Program, Faculty Sharia Maulana Malik Ibrahim State Islamic University of Malang. Advisor: Ramadhita, M.HI.

Keywords: Practice, Buying and Selling Houses, Mortgage Rights Act, Muamalah Jurisprudence.

The development of the ongoing era and the increasing need for survival led to the emergence of a phenomenon in the community, one of which is the phenomenon of buying and selling houses with mortgage rights. Buying and selling which in its application there are agreements which conditions are not yet perfect so that it inhibits the transfer of ownership.

The formulation of the problem in this study is how the practice of buying and selling houses with mortgage rights in the Catak Gayam Village, Mojowarno District, Jombang Regency? How is the practice of buying and selling houses with mortgage rights in the village of Catak Gayam in terms of the Mortgage Rights Law and the Muamalah Jurisprudence?

This research includes empirical legal research which in its approach uses the conceptual approach and the sociological approach. Data collection is done by a semi-structured interview which is then processed by data reduction, data presentation and, with the final step verification / drawing conclusions.

The results of this study found that in the practice of buying and selling houses with mortgage rights in the village of Catak Gayam, Mojowarno District, Jombang Regency, the sellers and buyers did it through willingness, please help, trust, good faith, which was then packaged with a purchase agreement. , contract kafalah, under the hand. The agreement is made with a multi-contract that is allowed if there is an element of goodness, security and is forbidden if there is an element of deception, fraud, loss, usury. *Al-kafalah* (bearing the debt) in the view of the scholars of Mazhab is permitted, because the *kafalah* contract is actually a *Tabarru* contract ', please help. Whereas regarding the prohibition of the *Tabarru* contract 'if in helping, there is an intention to take advantage or profit. Here *Ulama* 'argues that it is called Riba.

نبذة مختصرة

محمد ريزال جابر جوهرى ، ١٦٢٢٠٠٢٥ ، ٢٠٢٠ . ممارسة بيع وشراء البيوت ذات الوضع الرهن من منظور القانون المدني وفقه المدارس الأربع (دراسة حالة في قرية كاتاك جايم، منطقة موجوارنو، جومبانغ ريجنسي)، أطروحة برنامج دراسة القانون الاقتصادي الشرعي، كلية الشريعة، جامعة الإسلامية الحكومية مولانا مالك إبراهيم مالانج. المستشار: راماديتا الماجستير.

.الكلمات المفتاحية: الممارسة، بيع وشراء المساكن، قانون حقوق الرهن، فقه المعمله.

أدى تطور العصر المستمر والحاجة المتزايدة للبقاء إلى ظهور ظاهرة في المجتمع ، واحدة منها هي ظاهرة بيع وشراء البيوت بحقوق الرهن العقاري. بيع وشراء في تطبيقه هناك اتفاقيات ليست شروطها مثالية حتى الآن تحول دون نقل الملكية.

صياغة المشكلة في هذه الدراسة هو كيف ممارسة شراء وبيع المنازل مع حقوق الرهن العقاري في قرية كاتاكايام منطقة موجوارنو جومبانغ ريجنسي من حيث قانون الرهن العقاري؟ كيف تتم ممارسة بيع وشراء البيوت التي لها حقوق رهن عقاري في قرية كاتاكايام فيما يتعلق بقانون حقوق الرهن وفقه المعاملة لأئمة المذاهب الأربعة؟

يتضمن هذا البحث البحث القانوني التجريبي الذي يستخدم في منهجه النهج المفاهيمي والنهج الاجتماعي. يتم جمع البيانات من خلال مقابلة شبه منظمة تتم معالجتها بعد ذلك عن طريق تقليل البيانات وعرض البيانات ، مع استنتاجات التحقق / الرسم الخطوة النهائية.

وجدت نتائج هذه الدراسة أنه في ممارسة بيع وشراء المنازل ذات حقوق الرهن العقاري في قرية كاتاكايام منطقة موجوارنو جومبانغ ريجنسي قام البائع والمشتري بذلك عن طريق الاستعداد، الرجاء المساعدة، الثقة، حسن النية، والتي تم تعبئتها بعد ذلك باتفاقية شراء. عقد الكفالة تحت اليد. يتم الاتفاق بعقد متعدد يسمح به إذا كان هناك عنصر من الخير والأمن وممنوع إذا كان هناك عنصر من الخداع والغش والخسارة والربا. الكفالة (في الدين) في نظر علماء المذهب يسمح، لأن عقد الكفالة هو في الواقع عقد من طبرو، الرجاء المساعدة. بينما فيما يتعلق بحظر عقد تابارو كان في المساعدة، هناك نية للاستفادة أو الربح. هنا يجادل العلماء أن يطلق عليه الربا.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk yang berkelangsungan hidup di muka bumi ini sebagai makhluk sosial yang saling berinteraksi untuk memenuhi kebutuhan dengan satu sama lain. Salah Satu bentuk interaksi sehari-hari manusia yang nampak adalah jual beli (*muamalah*). Disebutkan dalam Kitab Kifayatul Ahyar definisi jual beli berdasarkan pendapat Bahasa ialah: “memberikan sesuatu karena ada pemberian (imbalan tertentu)”.¹

Dalam kehidupan di masyarakat, tidak semua orang memiliki uang yang cukup untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka. Atas hal tersebut maka tak jarang orang akan meminjam uang kepada orang yang memiliki uang lebih untuk dapat memenuhi kebutuhan hidup. Tak jarang orang yang meminjam uang atau berutang, memiliki maksud yang tidak baik untuk tidak mengembalikan uang yang dipinjamnya itu. Hal tersebut bisa saja didasari karena tidak ada pernyataan tertulis sebelumnya terkait perjanjian utang piutang dan juga yang terpenting ialah tidak adanya benda sebagai jaminan

¹ Hamzah Ya'qub, “Kode Etik Dagang Menurut Islam (Pola Pembinaan Hidup Dalam Berekonomi) Cet.II” (Bandung: Diponegoro, 1992), 18.

untuk peminjaman uang yang dilakukan sebagai antisipasi apabila si peminjam uang cidera janji.²

Seiring dengan perkembangan dan pertumbuhan di bidang ekonomi yang terus mengalami kemajuan, maka untuk memfasilitasi peminjaman uang oleh masyarakat guna memenuhi kebutuhan hidup, terdapat Lembaga Keuangan yang kegiatannya memberikan pelayanan jasa di bidang keuangan. Lembaga Keuangan inilah yang membantu masyarakat yang membutuhkan dana untuk dapat memperoleh dana guna memenuhi kebutuhan hidup mereka.³

Sebagai makhluk yang berkebutuhan menengah keatas, peranan tanah dalam hal pengembangan tersebut menjadi sangat penting. Salah satu sumber alam yang sangat penting bagi manusia karena fungsi dan peranannya mencakup berbagai aspek kehidupan serta penghidupan masyarakat baik dari segi sosial, ekonomi, politik ataupun budaya, peranan tanah sangatlah penting dalam mewujudkan pemanfaatan, penguasaan dan kepemilikan tanah yang sebesar-besarnya demi kemakmuran masyarakat.⁴ Seiring dengan perkembangan zaman dan terus bertambahnya populasi manusia, pembangunan adalah proses yang berjalan tiada hentinya seiring waktu, untuk mencapai rencana keberhasilan yang maksimal. Proses pembangunan yang berencana diusahakan agar dalam setiap tahapan memiliki kemampuan untuk

² I Putu Yoga Putra Pratama, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Penyusutan Nilai Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Utang Piutang," *Archives*, no. 6 (2019): 2. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/49419/29391>

³ Pratama, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Penyusutan Nilai Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Utang Piutang," 2-3, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/49419/29391>

⁴ Effendi Perangin, "*Hukum Agraria Di Indonesia*" (Jakarta: Rajawali Press, 1986), 13.

menompang pembangunan dalam tahapan selanjutnya, dengan demikian disamping usaha akan meningkatkan kemajuan menjadi penting pula untuk menetapkan kemajuan yang tercapai.⁵

Bisa difahami dengan seksama, tanah merupakan harta benda yang bersifat permanen, tidak bergerak. Harta tidak bergerak ialah harta yang tidak dapat di pindahkan oleh pemiliknya dari satu lokasi ke lokasi yang lain seperti rumah, bangunan dan lain sebagainya,⁶ kecuali dalam hal pemindahan kepemilikan, tanah bisa di pindah tangankan dengan proses perbuatan hukum seperti: jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian berdasarkan adat, hibah, wasiat, pemasukan dalam perusahaan, dan lain sebagainya.

Perjanjian jual beli rumah pada masa modern kali ini tidak henti-hentinya untuk berhenti dan memiliki berbagai macam bentuk cara dalam proses jual belinya, tergantung dari model bisnis yang dilakukan oleh pelaku usaha yakni penjual yang mengenai pembiayaannya ada yang dilakukan secara tunai, kredit, menggunakan jasa pembiayaan bank seperti misal pembiayaan membeli rumah secara kredit menggunakan bank, dalam Islam salah satu akad yang dipergunakan dalam perjanjian kredit adalah akad *qardh*, akad *qardh* adalah akad dimana terjadinya transaksi pinjam meminjam dana (dana talangan) antara pihak satu dengan pihak yang lain dimana satu

⁵ Emil Salim, *Pembangunan Berwawasan Lingkungan* (Jakarta: LP3ES, 1988), 1.

⁶ Hasbi Ash-shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, 2009), 146-147.

pihak menyerahkan hartanya kepada pihak lain dengan ketentuan pihak yang menerima harta mengembalikan kepada pemiliknya dengan nilai yang sama.⁷

Dalam melakukan perjanjian pemberian pinjaman uang ini, Lembaga Keuangan perbankan mengistilahkan dengan perjanjian kredit, dimana dalam perjanjian kredit terdapat dua pihak, yaitu pihak yang memberikan pinjaman uang/pihak yang berpiutang dinamakan kreditor, dan pihak yang menerima pinjaman/pihak yang berutang dinamakan debitor.⁸

Perjanjian kredit dalam penerapannya terdapat risiko, yang apabila hal tersebut tidak diantisipasi dapat menimbulkan kerugian bagi pihak kreditor. Menurut Prof. Subekti, SH dalam bukunya Hukum Perjanjian, bahwa yang dimaksud dengan risiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak.⁹

Selama proses pengembalian utang oleh debitur. Pihak kreditor memegang sertifikat tanah yang sebelumnya dijual belikan untuk menjadi salah satu pengesahan dalam pemindahan objek jual beli, dalam hal ini penjual (*debitur*) masih memiliki kewajiban atas utangnya dan berstatus sebagai pengutang, pihak bank memberikan perjanjian pengembalian dana dengan sistem angsur sesuai tempo yang diperjanjikan. Dan apabila selama masa tempo perjanjian tersebut debitur memenuhi kewajiban angsurannya dengan baik dan benar, bank merasa terpenuhi haknya. Maka rumah yang

⁷ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya Pada sector Keuangan Syariah Cet 1* (Jakarta: Rajawali Press, 2016), 229-230

⁸ I Putu Yoga Putra Pratama, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Penyusutan Nilai Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Utang Piutang," 3. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/49419/29391>

⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT Intermasa, 2002), 23.

diperjual belikan akan terlepas dari status hak tanggungan. Sebaliknya apabila debitur melakukan perbuatan cedera janji (*wanprestasi*) dalam waktu yang melampaui batas maka Objek atau Rumah tersebut batal menjadi Kepemilikan Debitur, karena sesuai dengan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 menyatakan “Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”¹⁰

Dalam dunia perbankan mengenai karakter, kemampuan modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah Debitur lebih dikenal dengan istilah *The Five Cs*, karakter (*watak*), *capital* (modal), agunan (*collateral*) dan kondisi atau prospek usaha (*condition of economic*). Maksudnya meskipun dalam bank tidak memiliki kewajiban meminta jaminan dari calon kreditur ketika akan memberikan kredit, hal tersebut sebetulnya sangat penting sekali jika kegunaannya sebagai pengait dari kredit yang diberikan, Ketika debitur terjadi pailit (*wanprestasi*), maka agunan tersebutlah yang menjadi pengaman untuk kemudian dijadikan sebagai bahan eksekusi untuk kemudian hasilnya menjadi pelunas utang-utang yang belum dilunasi debitur sebelumnya.¹¹

Selanjutnya peraturan perundang-undangan, telah memberikan pengaman kepada *kreditor* dalam menyalurkan kredit kepada pihak *debitor*, yakni dengan adanya jaminan umum menurut yang mana diatur dalam Pasal

¹⁰ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹¹ Habibi Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah* (Bandung: Mandar Maju. 2000), 1.

1131 jo. 1132 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW), yang menentukan bahwa semua harta kekayaan (kebendaan) *debitor* baik bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatannya dengan *kreditor*. Apabila terjadi wanprestasi maka seluruh harta benda *debitor* dijual lelang dan dibagi-bagi rata menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditor.¹²

Berbicara wanprestasi atau cidera janji dalam kredit di zaman sekarang guna menyelamatkan barang yang dijaminan sering sekali seorang debitur melakukan sebuah tindakan yang terkadang melenceng dari kesepakatan yang dibuat. Tindakan debitur ini tak lain bentuk dari perlindungan dirinya agar tidak terjadi sebuah wanprestasi yang merugikannya. Para debitur apabila terjadi masalah dalam cicilan atas barang jaminan di bank, debitur melakukan sebuah perjanjian tertutup dengan pihak ketiga untuk membatu dalam hal cicilan kredit atas barang yang dijaminan dengan cara melimpahkan utangnya kepada pihak ketiga untuk kemudian dilunasi dan menjanjikan sebuah benda untuk dijadikan jaminan atas pelimpahan dalam penutupan cicilan utang tersebut.

Sesuai perjanjian-perjanjian yang di buat sebelumnya antara debitur dan kreditor, perjanjian telah diatur dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Di kenal dengan asas *Pacta Sun Servanda*, yakni perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku mengikat bagi mereka yang mengikatkan diri, sehingga menjadi kewajiban, dan dalam Pasal 11 ayat

¹² Dalam Pasal 1131 jo. 1132 *Burgerlijk Wetboek*.

2 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 “Janji Bahwa Pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskannya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan”.¹³ Pemindahan objek dari hak tanggungan diharuskan dengan izin tertulis terhadap pemegang pertama dari objek Hak Tanggungan yakni kreditur (bank). Dan kemudian peralihan hak tanggungan tersebut selanjutnya harus didaftarkan oleh kreditur yang baru ke Kantor Pertanahan atau PPAT.¹⁴

Dapat diketahui bahwa “Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Yang dimaksud dengan kreditor tertentu adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang hak tanggungan tersebut.” Pasal 1 angka 4 Penjelasan Umum UU No. 4/1996 menyebutkan maksud dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya yaitu bahwa “Jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain”.¹⁵

Peralihan kekuasaan atas tanah tersebut tidak serta merta dilakukan dengan seandainya, melainkan dalam peralihan tersebut telah diawasi dan diatur oleh peraturan pemerintah, lembaga yang berwenang dalam jual beli

¹³ Pasal 11 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹⁴ Pasal 16 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹⁵ Pasal 1 Angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

tanah dengan dilakukan menurut peraturan yang bersifat tertulis. Seperti dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 selanjutnya disebut sebagai (PP No.34 Tahun 2016) tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan Atau Bangunan Beserta Perubahannya, harus di buktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, atau dikenal dengan (PPAT), dan setelah ditandatangani oleh para pihak maka baru bisa didaftarkan.¹⁶

Salah satu macam hak atas tanah yang wajib untuk didaftarkan peralihannya adalah hak milik. Pasal 20 Ayat (1) dan (2) mengatur secara tegas mengenai hak milik, yaitu: (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.¹⁷

Salah satu bentuk peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dengan lelang merupakan salah satu perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 41 Ayat (1) sampai Ayat (5).¹⁸ Lelang atas hak milik merupakan suatu perbuatan hukum yang harus didaftarkan seperti dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA.¹⁹ Dalam Pasal 23 Ayat (1) dikatakan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanan hak milik dengan hak-hak lain harus

¹⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016, tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah atau Bangunan.

¹⁷ Pasal 20 Ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia.

¹⁸ Pasal 41 Ayat 1 sampai 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia.

¹⁹ Pasal 19 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia.

didaftar. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak milik tersebut. Pendaftaran peralihan hak atas tanah ini memiliki tujuan kepastian dan perlindungan hukum.²⁰

Dalam pemindahan hak atas tanah ini menjadi awal mula penelitian yang dibuat penulis kali ini bahwasanya telah di jumpai oleh peneliti dikalangan masyarakat penduduk awam khususnya masyarakat penduduk di Desa Catak Gayam Mojowarno Jombang mengenai pemindahan hak atas tanah yang masih menjadi jaminan kebendaan pihak lain yang dilakukan oleh seorang debitur dengan jalan lelang jual beli (*muamalah*) tanpa sepengetahuan pihak bank (*kreditur*) yang sebetulnya dalam pemindahan jaminan kebendaan dilakukan dengan sepengetahuan secara tertulis dengan pihak pemegang Hak Tanggungan yakni bank (*kreditur*), dan tanpa Pejabat Pencatat Akta Tanah (PPAT), dari segi prakteknya di lapangan, peneliti temukan dua kasus dari Jual beli rumah dengan perjanjian akta dibawah tangan di desa catak gayam, dan nantinya penulis akan meneliti lebih dalam bagaimana jual beli rumah dengan hak tanggungan tersebut dan peneliti mengangkat penelitian ini dengan judul: “Jual Beli Rumah Dengan Status Hak Tanggungan Perspektif KUH Perdata Perdata Dan Fiqh Empat Imam Mazhab”.

²⁰ Pasal 23 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana jual beli rumah dengan status hak tanggungan di Desa Catak Gayam Kecamatan Mojowarno Kabupaten Jombang ditinjau dari KUH Perdata?
2. Bagaimana jual beli rumah dengan status hak tanggungan di Desa Catak Gayam ditinjau dari fiqh empat mazhab?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mendeskripsikan bagaimana jual beli rumah dengan status hak tanggungan di Desa Catak Gayam Mojowarno Jombang ditinjau dari Undang-Undang KUH Perdata.
2. Untuk mendeskripsikan bagaimana jual beli rumah dengan status hak tanggungan di Desa Catak Gayam ditinjau dari fiqh empat mazhab.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Bertujuan untuk menambah dan memperdalam serta mengetahui lebih luas mengenai status Hukum Jual Beli Rumah dengan status Hak Tanggungan ditinjau dari Undang-Undang KUH Perdata dan Fiqh Empat Mazhab yang kemudian bisa bermanfaat sebagai landasan pada pengembangan penelitian yang sama di waktu yang mendatang.

2. Secara Praktis

Bertujuan mengedukasi, memberi wawasan, dan pengalaman penelitian yang pastinya bermanfaat bagi mahasiswa dalam mengkaji ulang khususnya mahasiswa Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang. Bermanfaat bagi kalangan publik yang nantinya membaca dan menjadikan bahan referensi penelitian dengan topik yang sama bagi masyarakat yang awam agar menjadi sebuah pembelajaran dalam melakukan kegiatan khususnya dalam hal jual beli yang baik dan benar. Bermanfaat bagi masyarakat awam khususnya dalam belajar tentang hak tanggungan. Bermanfaat bagi pihak bank dalam menghadapi permasalahan yang terus berkembang, khususnya berkaitan dengan hak tanggungan.

E. Definisi Operasional

Definisi Operasional adalah penjelasan mengenai variabel yang terdapat dalam judul penelitian. Fungsinya memudahkan pembaca dalam memahami setiap variabel yang ada pada judul penelitian, serta bertujuan membatasi definisi tiap variabel dalam penelitian. Berikut ini beberapa definisi operasional yang di rangkum penulis:

1. **Hak Tanggungan**, adalah hak Jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui

pelelangan yang diselenggarakan secara umum menurut perundang-undangan yang berlaku.²¹

2. **Fiqh Empat Mazhab**, dalam buku yang ditulis Hendi Suhendi yang berjudul “fiqh muamalah” menyebutkan, kata Fikih Secara etimologi adalah bermakna pengertian atau pemahaman. Menurut terminologi Fikih Muamalah adalah pengetahuan tentang kegiatan atau transaksi yang berdasarkan hukum-hukum syariat, mengenai perilaku manusia dalam kehidupannya yang diperoleh dari dalil-dalil Islam secara rinci. Ruang lingkup fiqh muamalah adalah seluruh kegiatan muamalah manusia berdasarkan hukum-hukum Islam yang berupa peraturan-peraturan yang berisi perintah atau larangan seperti wajib, sunnah, haram, makruh dan mubah. Hukum-hukum fiqh terdiri dari hukum-hukum yang menyangkut urusan ibadah dalam kaitannya dengan hubungan vertikal antara manusia dengan Allah dan hubungan manusia dengan manusia lainnya.²²

F. Sistematika Penulisan

Bab I: Merupakan bagian dari mukaddimah dari penelitian. Dalam bab ini terdiri dari beberapa sumber dasar penelitian yang menyinggung latar belakang dari permasalahan dalam pemaparan pokok penelitian. Pemaparan tersebut juga disetarakan dengan judul yang telah dipilih dengan selanjutnya ditentukan rumusan permasalahan berkaitan penelitian yang ditulis. Dari

²¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 5.

²² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), 28.

rumusan tersebut kemudian merangkai penelitian dan mempertimbangkan segi manfaat penelitian dan metode dari penelitian

Bab II: Kajian Pustaka, dalam bab ini menyajikan materi penelitian terdahulu, penelitian terdahulu berperan sebagai pembanding dari penelitian yang akan ditulis mengenai persamaan dan perbedaan dari penelitian-penelitian sebelumnya yang bertujuan agar tidak terjadi pengulangan dalam penelitian sebelumnya. Kemudian tinjauan pustaka berisikan kajian secara teori yang menyangkut judul secara menyeluruh yakni penjelasan setiap Perjanjian dan Perlindungan dalam Undang-undang hak tanggungan dan Hukum Islam, khususnya yang bersangkutan dengan Jual Beli Rumah dengan Status Tanggungan Studi Perspektif Undang-undang Hak Tanggungan dan Hukum Islam. Sehingga nantinya dapat mengetahui hasil dari perlindungan perjanjian yang sedang diteliti tersebut.

Bab III: Metode penelitian dijadikan sebagai pondasi awal dalam penyusunan kaidah penelitian ketika menggunakan penelitian hukum empiris, pendekatan konseptual, sumber data terdiri dari data primer yaitu wawancara kepada pelaku jual beli. Data sekunder diperoleh dari literatur buku, skripsi jurnal, dan artikel. Metode pengumpulan data dengan wawancara, dan metode pengolahan data dengan reduksi data, penyajian data, dengan kemudian menarik kesimpulan dan verifikasi.

Bab IV: Paparan dan Analisis Data, dalam bab ini menyajikan data-data dari hasil penelitian, kemudian dilakukan analisis dengan konsep yang

ada, sehingga menemukan sebuah jawaban dari rumusan masalah dalam penelitian.

Bab V: Penutup, pada bab terakhir ini berisikan kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan hasil atau jawaban yang menjawab dari rumusan masalah penelitian, kemudian saran merupakan beberapa masukan-masukan dari penelitian yang sudah dicapai bersifat masukan untuk pengembangan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Dalam penulisan penelitian ini penulis bukan merupakan salah seseorang yang telah menulis dari penelitian tersebut, dalam arti telah ada penelitian sebelumnya yang mungkin sama. Sehingga menjadi pertimbangan bagi penulis mengenai keaslian dalam memperoleh sumber kata maupun data dengan tujuan agar tidak terjadi sebuah pengulangan penelitian tanpa ada perbedaan dan penulisan ini menjadikan pelengkap dari penelitian sebelum-sebelumnya, maka dari itu peneliti akan mengemukakan beberapa hasil dari penelitian sebelum-sebelumnya yang terindikasi mempunyai tema yang sama dengan penelitian kali ini antara lain:

1. Muhammad Hawari, Skripsi Mahasiswa Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, di Tahun 2019. Implementasi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Jual Beli Properti Syariah Di Rumah Basmalah Kota Malang: Kajian Undang-Undang No.4 tahun 1996 Hak Tanggungan Dan Fiqh Muamalah.²³ Dalam implementasi jaminan oleh perusahaan properti syariah Basmalah ditinjau dalam Undang-undang Hak Tanggungan dimana dalam

²³ Muhammad Hawari, "Implementasi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Jual Beli Properti Syariah Di Rumah Basmalah Kota Malang: Kajian Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dan Fiqh Muamalah," (Ungraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2019), 1. <http://etheses.uin-malang.ac.id/14034/>

penerapan jaminan hak tanggungan Rumah Basmalah pada transaksi Jual Beli bangunan ada beberapa yang masih perlu dikembangkan dari segi eksekutorial maupun pemasok pengomplikasi dalam menggunakan hak tanggungan.²⁴ Sedang mengenai kasus yang diteliti oleh peneliti adalah mengenai jual beli rumah dengan status hak tanggungan yang mana disini dalam eksekutorialnya adalah pemberi hak tanggungan itu sendiri yakni pengutang (Debitur). Persamaanya yakni sama-sama meneliti tentang hak tanggungan dan jenis penelitian juga sama-sama menggunakan jenis penelitian empiris sedangkan perbedaanya adalah mengenai penerapan jaminan hak tanggungan dalam jual beli properti syariah, sedangkan kasus yang di teliti Peneliti adalah bagaimana mengenai jual beli rumah berstatus hak tanggungan.

2. Skripsi Nur Kholifah, Mahasiswa Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Program Studi Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, Tahun 2016. Dengan Judul: Penerapan Kepatuhan Syariah (*Sharia Compliance*) Dalam Jual Beli Perumahan Multazam Islamic Residence, Kalang Anyar, Sidoarjo.²⁵ Dengan hasil kesimpulan: Akad yang digunakan dalam transaksi jual beli Perumahan Multazam Islamic Residence, Kalang Anyar, Sidoarjo menggunakan akad *Ijarah Multahiya Bittamlik* (IMBT), yakni objek yang disewakan belum tersedia sedangkan

²⁴ Muhammad Hawari. "Implementasi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Jual Beli Properti Syariah Dirumah Basmalah Kota Malang; Kajian Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Hak Tanggungan Dan Fiqh Muamalah", 6. <http://etheses.uin-malang.ac.id/14034/>

²⁵ Nur Kholifah, "Penerapan Kepatuhan Syariah (*Sharia Compliance*) Dalam Jual Beli Perumahan Multazam Islamic Residence, Kalang Anyar, Sidoarjo," (Ungraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2016), 1. <http://digilib.uinsa.ac.id/id/eprint/12540>

angsuran pembayaran sudah berjalan dengan imbalan ada *cashback* diakhir masa sewa.

3. Peralihan Risiko Jual Beli Dalam Pasal 1460 KUH Perdata Tinjauan Fikih Imam Syafi'i.²⁶ Dari hasil penelitian diatas yang ditulis oleh Diky Kurniawan, Mahasiswa Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang di Tahun 2014 mendapatkan hasil mengenai penafsiran dari Pasal 1460 KUH Perdata mengenai resiko peralihan dalam jual beli yang nantinya merugikan para pihak yang bersangkutan. Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama membahas mengenai resiko dalam jual beli, sedangkan perbedaannya Peneliti lebih condong terhadap jual beli rumah dengan status hak tanggungan, dan tinjauan fiqhnya berbeda.
4. Praktek Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Nasabah Wanprestasi: Studi Kasus Di Bank Muamalat Kabupaten Jombang.²⁷ Dari hasil penelitian yang ditulis oleh saudari Diah Puji Rahayu, Mahasiswa Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun 2017. Menghasilkan bahwasanya mengenai praktek eksekusi Jaminan Hak Tanggungan sudah pernah terjadi terhadap nasabah wanprestasi Bank Muamalat Jombang sudah pernah terjadi kepada para nasabahnya dalam eksekusi jaminan hak tanggungan terhadap nasabah wanprestasi seharusnya mempunyai landasan syariah dalam prakteknya,

²⁶ Dicky Kurniawan. "Peralihan Risiko Jual Beli Dalam Pasal 1460 KUH Perdata Tinjauan Fikih Imam Syafi'i," (Ungraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2014), 5. <http://etheses.uin-malang.ac.id/id/eprint/10473>

²⁷ Diah Puji Rahayu, "Praktek Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Nasabah Wanprestasi: Studi Kasus Di Bank Muamalat Kabupaten Jombang," (Ungraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2017), 6. <http://etheses.uin-malang.ac.id/id/eprint/330>

sehingga kedua belah pihak tidak mengalami kerugian. Mengenai persamaan penelitian yakni sama-sama meneliti tentang hak tanggungan, untuk perbedaannya saudari Diah meneliti bagian eksekusi dari jaminan sedangkan Peneliti lebih fokus pada jual beli rumah dengan status hak tanggungan.

5. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang.²⁸ Dari hasil penelitian yang ditulis oleh Anis Dyah Yanti, Mahasiswa Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang di Tahun 2017. Membahas mengenai praktik eksekusi jaminan hak tanggungan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang dan bagaimana tinjauan prinsip hukum Islam terhadap praktik eksekusi jaminan hak tanggungan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, menghasilkan dari penelitian ini, bermula dari Undang-undang Hak Tanggungan yang menyebutkan apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Bank tidak perlu berperkara ke Pengadilan yang memakan waktu lama, tenaga besar, dan biaya mahal. Bank dapat langsung meminta kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) mengeksekusi barang jaminan untuk selanjutnya dijual lelang. Sebelum Penulis melakukan penelitian ini ada penelitian yang

²⁸ Yanti Anis Dyah, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang," (Ungraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2017), 4. <http://etheses.uin-malang.ac.id/id/eprint/330>

sebelumnya di Perbankan Konvensional tentang eksekusi hak tanggungan. Bagaimana perbedaan eksekusi jaminan hak tanggungan tersebut dengan perbankan syariah jika pada prinsipnya Undang-undang yang dipakai sama yaitu Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, akan tetapi yang sering menjadi permasalahan eksekusi jaminan hak tanggungan ada pada tataran praktiknya dan yang ingin diketahui penulis tentunya terletak pada proses eksekusinya. Mengenai persamaanya yakni sama-sama meneliti tentang hak tanggungan, sedangkan perbedaanya mengenai eksekusi jaminan, sedang peneliti berfokus pada jual beli objek hak tanggungannya.

6. Praktek Akad Murabahah Dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS): Studi Kasus BTN Syariah Kota Malang.²⁹ Dari penelitian diatas yang ditulis oleh Ria Nia Devi Mahasiswa Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang di Tahun 2017. Menghasilkan Akad memfasilitasi setiap orang dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingannya yang tidak dapat dipenuhinya sendiri tanpa bantuan dan jasa orang lain. Termasuk juga di dalamnya pemenuhan kebutuhan pokok masyarakat yaitu perumahan. Hal ini menjadi polemik bagi kebanyakan masyarakat, karena telah kita ketahui bersama bahwa pertumbuhan ekonomi yang pesat dan dengan diikuti perkembangan sistem syariah yang tidak diikuti dengan pengetahuan masyarakat tentang perekonomian Syariah. Persamaan dari penelitian diatas adalah sama-sama meneliti

²⁹ Ria Nia Devi, "Praktek Akad Murabahah Dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS): Studi Kasus BTN Syariah Kota Malang," (Undergraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2017), 7. <http://etheses.uin-malang.ac.id/id/eprint/1669>

mengenai akad yang digunakan dalam kepemilikan rumah secara kredit, sedangkan perbedaannya adalah mengenai status objek kepemilikannya, Peneliti diatas meneliti objek rumah syariah (KPRS), sedangkan objek Peneliti rumah yang berstatus hak tanggungan.

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

No	Peneliti, Tahun, Universitas	Judul Penelitian	Persamaan Penelitian	Perbedaan Penelitian
1.	Muhammad Hawari, 2019, Universitas Islam Negeri Maulana Mail Ibrahim Malang	Implementasi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Jual Beli Properti Syariah Di Rumah Basmalah Kota Malang: Kajian Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan Dan Fiqh Muamalah	Hak tanggungan dalam hal jual beli properti	Berfokus di instansi properti syariah di rumah Basmalah Kota Malang
2	Nur Kholifah, 2016, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya	Penerapan Kepatuhan Syariah (<i>Sharia Compliance</i>) Dalam Jual Beli Perumahan Multazam Islamic Residence, Kalang Anyar, Sidoarjo	Menggunakan jenis penelitian empiris dengan pendekatan konseptual.	Menggunakan akad <i>Ijarah Multahiya Bittamlik</i> (IMBT)
3.	Diki Kurniawan, 2018, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang	Peralihan Risiko Jual Beli Dalam Pasal 1460 KUH Perdata Tinjauan Fikih Imam Syafi'i	Jual beli, dan peralihan risiko	Berfokus pada penafsiran peralihan risiko jual beli dalam Pasal 1460 KUH Perdata dan Perspektif Fikih Imam Syafi'i

4.	Diah Puji Rahayu, 2014, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang	Praktek Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Nasabah Wanprestasi: Studi Kasus di Bank Muamalat Kabupaten Jombang	Jenis penelitian empiris dengan pendekatan kualitatif, dengan menggunakan metode pengumpulan data secara, wawancara dan dokumentasi	Berfokus pada praktek eksekusi jaminan hak tanggungan terhadap nasabah wanprestasi di Bank Muamalah kabupaten Jombang
5.	Anis Dyah Yanti, 2014, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang	Jenis penelitian empiris dengan pendekatan kualitatif. Data yang diperoleh dikaji lebih mendalam dan intensif dengan analisis kualitatif menggunakan prinsip-prinsip hukum Islam.	Berfokus pada eksekusi hak tanggungan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang dan tinjauan prinsip hukum Islam terhadap praktik eksekusi jaminan hak Tanggungan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang
6.	Ria Nina Devi. 2012, Universitas Islam Maulana Malik Ibrahim Malang	Praktek Akad Murabahah Dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS): Studi Kasus BTN Syariah Kota Malang	Jenis penelitian empiris, metode yang digunakan dalam penelitian yaitu wawancara, observasi, dan dokumentasi	Berfokus pada akad <i>murabahah</i> yang terjadi di BTN Syariah Kota Malang.

B. Kajian Pustaka

1. Terminologi Jual Beli Dalam Tinjauan KUH Perdata

Pada mulanya istilah jual beli dalam KUH Perdata tidak menjelaskan definisinya secara tegas. Perjanjian dalam kamus Belanda dikenal dengan sebutan *Overeenkomst* dan *verbinten*. Dalam istilah lain dimuat pula dalam Pasal 1313 KUH Perdata mengartikan perjanjian ialah “Suatu Perbuatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih yang melakukan pengikatan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.³⁰

Dalam referensi lain juga disebutkan mengenai perjanjian yakni dalam buku Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas kutipan pendapat dari Subekti bahwasanya perjanjian merupakan bentuk peristiwa dimana seseorang berjanji mengikatkan kepada orang lain atau kedua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan hal tertentu.³¹ Berkaitan dengan syarat-syarat dalam perjanjian sebagai berikut:

a. Adanya Kesepakatan

Dalam perjanjian diharuskan memiliki persamaan kemauan kehendak dan tujuan dari kedua belah pihak dalam melaksanakan akad perjanjian. Dalam mengikatkan diri kedua belah pihak memiliki ruang kebebasan dalam mengutarakan perjanjian yang ingin di capai dan di sampaikan secara tegas. Sehingga menghindarkan perjanjian dari unsur-unsur yang tidak diperbolehkan seperti memihak sebelah, berunsur penipuan, dan menguntungkan diri atau merugikannya.

³⁰ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 328.

³¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial* (Jakarta: Kencana, 2010), 15.

Selainnya kesepakatan diharapkan menimbulkan timbal balik. Singkat padat, kesepakatan merupakan perkumpulan kehendak pihak satu dan lainnya dalam perjanjian yang memuat dua unsur, yakni penawaran dan persetujuan.³²

b. Adanya Kecakapan Bertindak

Kecakapan dalam Bahasa Inggris dikenal dengan (*Bekwaamheid-capacity*), sebuah kecakapan dalam melakukan perjanjian yang berkaitan erat dengan subjek perjanjian atau pembuat perjanjian. Dalam hukum kecakapan adalah wewenang seseorang dalam melakukan perbuatan hukum seperti umumnya. Setiap apa yang diutarakan sudah dapat dibebani Hukum dan dipertanggung jawabkan dalam membuat perjanjian, lain halnya orang-orang yang tidak cakap dan dikecualikan dalam Undang-undang.³³

c. Adanya Suatu Hal Tertentu

Dalam bahasa asing dikenal dengan (*een bepaald onderwerp*). Dalam Kitab KUH Perdata dijelaskan mengenai sesuatu hal tertentu dalam perjanjian adalah suatu objek perjanjian yang diharuskan jelas dan pasti atau paling sedikit dapat ditentukan jenis barangnya. Disebutkan juga dalam Pasal 1332 "*hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok Perjanjian*", misalkan menjual sebuah rumah harus jelas rumahnya seperti apa,

³² Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, 19.

³³ Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, 19-20.

luas tanah, status kepemilikan, harga yang ditawarkan dan kepastian hukum rumahnya.³⁴

d. Adanya Suatu Sebab Yang Halal

Maksud dari suatu sebab yang halal dalam perjanjian adalah substansi dalam melakukan hubungan kontrak perjanjian antara dua belah pihak itu sendiri, dimana dalam memuat perjanjian diharuskan tidak mengandung unsur yang bertentangan dengan payung hukum Undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban khalayak umum yang sudah diatur, misalnya dalam Pasal 1337 KUH Perdata yang substansinya memuat hal-hal yang harus diperhatikan dalam membuat perjanjian, memperhatikan ketentuan umum, tidak bertentangan dengan Undang-undang baik norma kesusilaan maupun norma adab.³⁵

Asas-asas dalam perjanjian:

- a. Asas *Pacta Sun Servanda*, asas yang patut untuk di tepati, merupakan prinsip dasar yang harus ada dalam melaksanakan perjanjian.
- b. Asas Kebebasan Berkontrak, yakni asas keterbukaan dalam melakukan perjanjian tanpa ada batasan, meskipun ada harus dengan persetujuan dua belah pihak, yang mestinya tidak sampai melanggar norma-norma dalam perjanjian, dalam hukum merupakan asas yang bersifat melengkapi.

³⁴ R Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), 14.

³⁵ Pasal 1337 KUH Perdata.

- c. Asas Konsensualisme, yakni asas yang menggambarkan atas bentuk kesepakatan kedua belah yang kemudian menjadi akibat hukum dari keduanya. Dalam perjanjiannya apabila para pihak membuat secara tertulis maka bukti dari terpenuhinya kesepakatan dengan bukti tanda tangan dari para pihak dan diperkuat dengan saksi dari kedua belah pihak. Pada awalnya suatu perjanjian atau kesepakatan harus diperkuat dengan sumpah. Namun di abad ke-13 pendapat tersebut telah dihapus.³⁶
- d. Asas Iktikad Baik, dalam Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata menyebutkan “*Semua Perjanjian-perjanjian Harus dilaksanakan dengan Iktikad baik*”. Dapat kita pahami bersama, mengenai iktikad baik dalam perjanjian sangatlah penting guna menjaga keutuhan dan pemenuhan dari akad yang diperjanjikan dan ketercapaiannya tujuan. Apabila asas iktikad baik diabaikan maka akan berdampak pada salah satu pihak yang nantinya menjadi tidak tercapainya tujuan atau bisa kita katakan bentuk wanprestasi atau cidera janji.³⁷ Dalam Islam Iktikad baik dibedakan menjadi dua jenis:
- 1.) Bersifat Nisbi
Iktikad yang dapat dilihat dengan subjektif (langsung) dari sikap nyata yang ada.
 - 2.) Bersifat Mutlak

³⁶ Herline Budiono, *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan* (Bandung: Citra Aditya, 2010), 29.

³⁷ Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata.

Iktikad yang baru bisa diketahui dengan jalan perhatian terhadap aspek keadilan dan dapat diterima dengan baik, seperti penjelasan Pasal 1339 KUH Perdata menyebutkan bahwasanya persetujuan tidak hanya mengikat apa yang ada didalamnya dengan tegas, melainkan juga menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.³⁸

Asas-asas perjanjian dalam hukum Islam salah satunya adalah asas *ilahiah* atau asas tauhid. Manusia dalam melakukan perbuatan apapun tidak akan luput dari ketentuan Allah SWT. Seperti yang disebutkan dalam QS. Al-Hadid ayat 4 yang berbunyi:

وَهُوَ مَعَكُمْ أَيْنَ مَا كُنْتُمْ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

”Dan Dia bersama kamu dimana saja kamu berada. Dan Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”.³⁹

Kegiatan muamalah termasuk perbuatan perjanjian, tidak pernah akan lepas dari nilai-nilai ketauhidan. Dengan demikian manusia memiliki tanggung jawab akan hal itu. Tanggung jawab kepada masyarakat, tanggung jawab kepada pihak kedua, tanggung jawab kepada diri sendiri, dan tanggung jawab kepada Allah SWT. Akibat dari penerapan asas ini, manusia tidak akan berbuat sekehendak hatinya karena segala perbuatannya akan mendapat balasan dari Allah SWT.

³⁸ Hernoko, “*Hukum Perjanjian Asas Personalitas Dalam Kontrak Komersial*”, 136.

³⁹ Tim Penerjemah, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Bandung: CV. Diponegoro, 2015), 752.

2. Hak Tanggungan Menurut Hukum Positif

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Suatu Tanah Beserta Benda-Benda Yang Menyangkut Didalamnya, yang kemudian disebut sebagai “Hak Tanggungan” adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang masih satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk sebuah pemenuhan tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan yakni kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.⁴⁰

Kemudian mengenai penjelasan secara hukum Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwasanya hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah atas pelunasan hal tertentu, yang memberikan keutamaan kedudukan seorang kreditor tertentu maupun kreditor yang lain, dalam artian kondisi apabila, seorang debitor mengalami wanprestasi atau cidera janji, kreditor dari pemegang hak tanggungan memiliki wewenang untuk menjual barang yang dijaminan tersebut melalui sebuah pelelangan umum yang diselenggarakan menurut ketentuan Undang-Undang yang berlaku dengan mendahulukan memberikan jaminan daripada para kreditor yang lainnya. Kedudukan yang mengutamakan sebuah pelelangan barang tersebut tentu tidak

⁴⁰ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Suatu Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

meninggalkan preferensi dari utang-piutang sebelumnya dengan negara menurut ketentuan-ketentuan Undang-Undang yang berlaku.⁴¹

a. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Dalam pelaksanaannya hak tanggungan memiliki dasar hukum sebagai berikut:

- 1) Pasal 25, 33, 39 mengenai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan sebagai objek dari hak tanggungan dalam penjelasan Pasal 51.
- 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas tanah beserta Benda yang Menyangkut di Atas Tanah.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran atas Tanah.
- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Negara.
- 5) Peraturan Menteri Negara Agraria atau Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa dalam Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pemenuhan Cicilan Kredit Tertentu.
- 6) Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.⁴²

⁴¹ Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), 207.

⁴² Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, 207.

b. Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan salah satu lembaga penjamin atas tanah atas hal pelunasan utang dari pinjaman tertentu dan mempunyai ciri-ciri pokok sebagai berikut:

- 1.) Memberikan kedudukan preferent (istimewa) terhadap kreditor pemegang hak tanah tersebut.
- 2.) Selalu menjejaki objek hak tanggungan dalam posisi tangan siapapun berada.
- 3.) Terpenuhinya asas spesialisitas dan publitas bertujuan dapat menjejaki pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum terhadap pihak yang memiliki kepentingan tersebut.
- 4.) Mudah dan pasti pelaksanaan dari eksekusinya.⁴³

c. Prinsip-Prinsip Hak Tanggungan

Berlandaskan pada ciri-ciri diatas, maka dalam penerapannya hak tanggungan memiliki beberapa pokok prinsip antara lain:

- 1.) Kedudukan kreditor pemegang dari hak tanggungan lebih diutamakan haknya dari pada kreditor-kreditor yang lain (*Droit de Preference*).
- 2.) Dalam keadaan ditangan siapapun hak tanggungan akan tetap membebani objek hak tanggungan (*Droit de Suite*).

⁴³ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, 208.

- 3.) Dari segi sifat hak tanggungan tidak dapat dipisah atau dibagi-bagi, yang maksudnya hak tanggungan tetap membebani secara utuh dari objek setiap bagian darinya. Pengecualian terhadap asas ini bisa timbul apabila sebelumnya diperjanjikan dengan tegas dan memaksa.
- 4.) Pada hakekatnya hak tanggungan merupakan bentuk keikutan (*accessoir*) daripada perjanjian inti, yang mana keberadaannya mengenai pemindahan dan kehapusnya hak tanggungan bersandar pada jumlah utang yang menjadi jaminan pelunasan perjanjian sebelumnya itu.
- 5.) Dalam mengambil pelunasan piutang pemegang hak tanggungan tetap terbebani atas hal piutangnya atau atas segala sesuatu yang membebani menurut UUHT walau keadaan debitur pailit.⁴⁴
- 6.) Jika seorang debitur mengalami cedera janji maka kepastian eksekusinya, tanpa melalui gugatan perdata lewat Pengadilanpun kreditor memiliki cara khusus yang sudah disediakan menurut Undang-undang yang berlaku dalam Pasal 20 yaitu menggunakan hak menjual objek dari hak tanggungan melalui pelelangan umum menurut Pasal 6 atau yang biasa dikenal dengan cara "*Parate executie*" berlandaskan Pasal 224 RIB dan 158 RRBgw.⁴⁵

⁴⁴ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, 208-209.

⁴⁵ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, 209.

7.) Kepastian atas tanggal terbit hak tanggungan.⁴⁶

d. Objek Hak Tanggungan

Dalam penjelasannya diatur dalam penjelasan umum angka 5 Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 sebagai berikut:

- 1.) Objek bernilai uang, karena yang menjamin berupa uang.
- 2.) Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, yang harus memenuhi syarat publisitas.
- 3.) Memiliki sifat yang bisa dipindah tangankan, mengingat apabila debitur mengalami pailit atas objek yang diperjanjikan tersebut akan dilelang dimuka umum, dan hasil lelangannya dijadikan pemenuhan prestasi.
- 4.) Mempertimbangkan penunjukan Undang-undang yang berlaku.⁴⁷

3. Hak Tanggungan Dalam Pandangan Fikih

Kafalah dalam tinjauan bahasa berarti *al-dhammu*, yaitu menggabungkan. *Kafalah* juga disebut *dhaman* yang berarti jaminan, *hamalah* yang berarti beban dan *za'amah* yang berarti tanggungan.⁴⁸ Secara *syara'* pengertian *kafalah* berbeda-beda menurut pandangan Imam Madzhab. Ulama Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah mengartikan *kafalah* adalah menggabungkan tanggungan *dhamin* (pihak yang menjamin) kepada tanggungan *al-madhmun 'anhu* (pihak yang

⁴⁶ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, 210-212.

⁴⁷ Pasal 4 ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Penjelasan Umum Hak Tanggungan.

⁴⁸ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah, Terj. Kamaluddin A. Marzuki, Jilid 14* (Bandung: Al-Ma'arif, 1998), 157.

dijamin) didalam kewajiban menunaikan hak, maksudnya didalam kewajiban menunaikan utang. Jadi, berdasarkan definisi ini utang yang ada menjadi tanggungan kedua belah pihak, yaitu pihak yang menjamin dan pihak yang dijamin.⁴⁹ Adapun menurut Sayyid Sabiq, *kafalah* adalah proses penggabungan tanggungan *kafil* menjadi tanggungan *ashil* dalam tuntutan atau permintaan dengan materi sama atau utang, barang atau pekerjaan.⁵⁰

Secara pengertian tanggungan adalah kesediaan menanggung, sedangkan menurut tinjauan *syara'*, tanggungan adalah bersedia memberikan hak sebagai jaminan kepada pihak lain, dengan menghadirkan seseorang yang mempunyai wewenang atau kewajiban untuk membayar hak tersebut, atau mengembalikan harta benda yang dijadikan barang jaminan. Tanggungan kerap juga dipergunakan sebagai perjanjian yang menyebutkan sebuah kesiapan untuk memenuhi semua hal yang telah diperjanjikan dengan artian, tanggungan itu sama dengan mengintegrasikan suatu bentuk tanggungan kepada tanggungan-tanggungan yang lain.⁵¹

Dalam Islam, hukum penanggungan adalah mubah. Seperti Firman Allah SWT dalam Al-Qur'an Surat Yusuf ayat 72 yang berbunyi:

قَالُوا نَفَقْدُ صُؤَاعَ الْمَلِكِ وَلِمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ

⁴⁹ Wahbah az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami Wa Adillatuhu*, Terj. Abdul Hayyie al-Kattani, Jilid V (Jakarta: Gema Insani, 2001), 36.

⁵⁰ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, 157.

⁵¹ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i II. Diterjemahkan oleh Mohammad Afifi dan Abdul Hafidz: Al-fiqhu Asy-Syafi'i al Muyassar* (Jakarta: Almahira, 2010), 157.

“Siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh (bahkan makan seberat) beban unta, dan aku jamin itu”.⁵²

Dalam menghadapi penanggungan ada beberapa Ulama yang berpendapat bahwa ayat diatas merupakan ayat yang dijadikan sebagai dasar argumen dalam menetapkan sebuah hukum syari’at. Jumhur Ulama tersebut.

4. Termonologi Multi Akad

Kata akad berasal dari Bahasa Arab “*Al-Aqodah*” yang berarti mengikat, menetapkan, membangun, dan memiliki. Sedangkan menurut istilah fikih, kata multi akad merupakan terjemahan dari kata Arab yaitu (*al-’uqud al-murakkabah*) yang berarti akad ganda (rangkap). *Al-’uqud al-murakkabah* terdiri dari kata *al-’uqud* jamak dari (*’aqd*) dan *al-murakkabah*. Secara etimologi kata *’aqd* berarti mengokohkan, meratifikasi dan mengadakan perjanjian.⁵³ Sedangkan secara terminologi *’aqd* berarti mengadakan perjanjian atau ikatan yang mengakibatkan munculnya kewajiban.⁵⁴

Menurut Wahbah Zuhaili *’aqd* adalah⁵⁵:

”Pertalian atau perikatan antara *ijab* dan *qobul* sesuai dengan kehendak syariah yang menetapkan adanya akibat hukum pada objek perikatan”

Kata *al-murakkabah* (*murakkab*) secara etimologi berarti *al-jam’u (mashdar)*, yang berarti pengumpulan penghimpunan.⁵⁶ Kata

⁵² Tim Penerjemah, *Al-Qur’an dan Terjemahannya*, 244.

⁵³ Ahmad Warson Munawwir, *Kamus Al-Munawwir Arab-Indonesia Terlengkap* (Surabaya: Pustaka Progresif, 1997), 953.

⁵⁴ Beirut, *Al-Munjid Fil Lughati* (Libanon: Darul Masyruq, 1986), 519.

⁵⁵ Al-Zuhaili, *Al-fiqh al-islâmi Wa Adillatuhu*, 2918.

murakkab sendiri berasal dari kata “*rakkaba-yurakkibu-tarkiban*” berarti meletakkan sesuatu pada sesuatu yang lain sehingga menumpuk, ada yang diatas dan yang dibawah. Sedangkan *murakkab* menurut pengertian para ulama fikih adalah sebagai berikut:

- a. Himpunan beberapa hal sehingga disebut dengan satu nama. Seseorang menjadikan beberapa hal menjadi satu hal (satu nama) dikatakan sebagai melakukan penggabungan (*tarkîb*).
- b. Sesuatu yang dibuat dari dua atau beberapa bagian, sebagai kebalikan dari sesuatu yang sederhana (*tunggal/basîth*) yang tidak memiliki bagian-bagian.
- c. Meletakkan sesuatu di atas sesuatu lain atau menggabungkan sesuatu dengan yang lainnya.

Ketiga pengertian ini memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing untuk menjelaskan makna persis dari istilah *murakkab*. Pengertian pertama lebih tepat untuk digunakan karena mengandung dua hal sekaligus, yaitu terhimpunnya beberapa hal dan bersatunya beberapa hal itu yang kemudian menjadi satu pengertian tertentu. Pengertian kedua tidak menjelaskan akibat dari terhimpunnya beberapa hal itu. Meski pengertian kedua menyatakan adanya gabungan dua atau beberapa hal, tetapi tidak menjelaskan apa dan bagaimana setelah terjadi penggabungan tersebut. Pengertian terakhir lebih dekat kepada

⁵⁶ Munawwir, *Kamus Al-Munawwir Arab-Indonesia Terlengkap*, 209.

pengertian etimologis, tidak menjelaskan pengertian untuk suatu istilah tertentu.

Dengan demikian pengertian pertama lebih dekat dan pas untuk menjelaskan maksud *al-'uqûd al-murakkabah* dalam konteks fikih muamalah. Karena itu, akad *murakkab* menurut Nazih Hammad adalah: “Kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih, seperti jual beli dengan sewa menyewa, *hibah, wakalah, qardh, muzara'ah, sahrâf* (penukaran mata uang), *syirkah, mudharabah*, dst. Sehingga semua akibat hukum akad-akad yang terhimpun tersebut, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, sebagaimana akibat hukum dari satu akad.”⁵⁷

Sedangkan menurut Al-'Imrani akad *murakkab* adalah: “Himpunan beberapa akad kebendaan yang dikandung oleh sebuah akad baik secara gabungan maupun secara timbal balik sehingga seluruh hak dan kewajiban yang ditimbulkan dipandang sebagai akibat hukum dari satu akad.”⁵⁸

Al-'Imrani membagi multi akad dalam lima macam, yaitu *al-'uqûd al-mutaqabilah, al-'uqûd al-mujtami'ah, al-'uqûd al-mutanaqidhah wa al-mutadhadah wa al-mutanafiyah, al-'uqûd al-mukhtalifah, al-'uqûd al-mutajanisah*. Dari lima macam itu, menurutnya,

⁵⁷ Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia* (Ciputat: UIN Syahid, 2009), 3.

⁵⁸ Burhanuddin Susanto, “Tingkat Penggunaan Multi Akad Dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI),” *Al ihkam: Jurnal hukum dan Pranata social*, no. 1(2016): 9. <http://dx.doi.org/10.19105/al-ihkam.v1i1.862>

dua macam yang pertama: *al-'uqud al-mutaqabilah*, *al-'uqud al-mujtami'ah*, adalah multi akad yang umum dipakai.⁵⁹

a. Akad Bergantung/Akad Bersyarat (*al-'uqud al-mutaqabilah*)

Al-Mutaqabila menurut bahasa berarti berhadapan. Sesuatu dikatakan berhadapan jika keduanya saling menghadapkan kepada yang lain. Sedangkan yang dimaksud dengan *al-'uqud al-mutaqabilah* adalah multi akad dalam bentuk akad kedua merespon akad pertama, di mana kesempurnaan akad pertama bergantung pada sempurnanya akad kedua melalui proses timbal balik. Dengan kata lain, akad satu bergantung dengan akad lainnya.

b. Akad Berkumpul (*al-'uqud al-mujtami'ah*)

Al-'Uqud al-mujtami'ah adalah multi akad yang terhimpun dalam satu akad. Dua atau lebih akad terhimpun menjadi satu akad. Seperti contoh “Saya jual rumah ini kepadamu dan saya sewakan rumah yang lain kepadamu selama satu bulan dengan harga lima ratus ribu”.

Multi akad yang *mujtami'ah* ini dapat terjadi dengan terhimpunnya dua akad yang memiliki akibat hukum berbeda didalam satu akad terhadap dua objek dengan satu harga, dua akad berbeda akibat hukum dalam satu akad terhadap dua objek dengan dua harga, atau dua akad dalam satu akad yang berbeda hukum atas

⁵⁹ Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, 7.

satu objek dengan satu imbalan, baik dalam waktu yang sama atau waktu yang berbeda.

- c. Akad Berlawanan (*al- 'uqud al-mutanaqidhah wa al-mutadhadah wa al-mutanafiyah*)

Ketiga istilah *al-mutanaqidhah*, *al-mutadhadah*, *al-mutanafiyah* memiliki kesamaan bahwa ketiganya mengandung maksud adanya perbedaan. Tetapi ketiga istilah ini mengandung implikasi yang berbeda. *Mutanaqidhah* mengandung arti berlawanan, seperti pada contoh seseorang berkata sesuatu lalu berkata sesuatu lagi yang berlawanan dengan yang pertama. Seseorang mengatakan bahwa sesuatu benar, lalu berkata lagi sesuatu itu salah. Perkataan orang ini disebut *mutanaqidhah*, saling berlawanan. Dikatakan *mutanaqidhah* karena antara satu dengan yang lainnya tidak saling mendukung, melainkan mematahkan.⁶⁰

- d. Akad Berbeda (*al- 'uqud al-mukhtalifah*)

Yang dimaksud dengan multi akad yang *mukhtalifah* adalah terhimpunnya dua akad atau lebih yang memiliki perbedaan semua akibat hukum di antara kedua akad itu atau sebagiannya. Seperti perbedaan akibat hukum dalam akad jual beli dan sewa, dalam akad sewa diharuskan ada ketentuan waktu, sedangkan dalam jual beli sebaliknya. Contoh lain, akad *ijarah* dan *salam*. Dalam *salam*, harga

⁶⁰ Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, 7.

salam harus diserahkan pada saat akad (*fi al-majlis*), sedangkan dalam *ijârah*, harga sewa tidak harus diserahkan pada saat akad.⁶¹

Perbedaan antara multi akad yang *mukhtalifah* dengan yang *mutanâqidhah*, *mutadhâdah*, dan *mutanâfiyah* terletak pada keberadaan akad masing-masing. Meskipun kata *mukhtalifah* lebih umum dan dapat meliputi ketiga jenis yang lainnya, namun dalam *mukhtalifah* meskipun berbeda tetap dapat ditemukan menurut syariat. Sedangkan untuk kategori berbeda yang ketiga mengandung adanya saling meniadakan diantara akad-akad yang membangunnya. Dari pendapat ulama diatas disimpulkan bahwa multi akad yang *mutanâqidhah*, *mutadhâdah*, dan *mutanâfiyah* adalah akad-akad yang tidak boleh dihimpun menjadi satu akad. Meski demikian pandangan ulama terhadap tiga bentuk multi akad tersebut tidak seragam.⁶²

e. Akad Sejenis (*al-'uqud al-mutajanisah*)

Al-'uqud al-murakkabah al-mutajanisah adalah akad-akad yang mungkin dihimpun dalam satu akad, dengan tidak memengaruhi didalam hukum dan akibat hukumnya. Multi akad jenis ini dapat terdiri dari satu jenis akad seperti akad jual beli dan akad jual beli, atau dari beberapa jenis seperti akad jual beli dan

⁶¹ Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, 8.

⁶² Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, 8-9.

sewa menyewa. Multi akad jenis ini dapat pula terbentuk dari dua akad yang memiliki hukum yang sama atau berbeda.⁶³

Adapun dalil yang dapat digunakan untuk membolehkan multi akad adalah firman Allah dalam QS. al-Mâ'idah 5:1.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.”⁶⁴

Dalam ayat ini Allah memerintahkan agar orang yang beriman menunaikan akad-akad mereka. Kata akad ini disebutkan secara umum karena tidak menunjuk pada akad tertentu. Artinya, apabila dalam melakukan semua akad apapun yang memenuhi rukun-rukun dan syarat-syaratnya dan *masalah* maka hukumnya sah, termasuk akad yang diberlakukan secara bersamaan (multi akad) baik yang bersifat *alamiyah* (*al-‘uqûd al-murakkabah al-thabî’iyah*) maupun hasil modifikasi (*al-‘uqûd al-murakkabah al-ta’dilah*).⁶⁵

Mengenai status hukum multi akad, ulama berbeda pendapat terutama berkaitan dengan hukum asalnya. Perbedaan ini menyangkut apakah multi akad sah dan diperbolehkan atau batal dan dilarang untuk dipraktikkan. Mengenai hal ini ulama berada dalam dua pendapat tersebut membolehkan dan melarang.

⁶³ Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, 8-9.

⁶⁴ Tim Penerjemah, *Al-Qur’an dan Terjemahannya*, 119.

⁶⁵ Burhanuddin Susanto, “Tingkat Penggunaan Multi Akad Dalam Fatwa Dewan Syari’ah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI),” *Al ihkam: Jurnal hukum dan Pranata Social*, no. 1(2016): 9. <http://dx.doi.org/10.19105/al-ihkam.v1i1.862>

Mayoritas ulama Hanafiyah, sebagian pendapat ulama Malikiyah, ulama Syafi'iyah, dan Hanbaliyah berpendapat bahwa hukum multi akad sah dan diperbolehkan menurut syariat Islam. Bagi yang membolehkan beralasan bahwa hukum asal dari akad adalah boleh dan sah, tidak diharamkan dan dibatalkan selama tidak ada dalil hukum yang mengharamkan atau membatalkannya.⁶⁶

Menurut Ibnu Taimiyah, hukum asal dari segala muamalat di dunia adalah boleh kecuali yang diharamkan Allah dan Rasulnya, tiada yang haram kecuali yang diharamkan Allah, dan tidak ada agama kecuali yang disyariatkan.

Hukum asal dari *syara'* adalah bolehnya melakukan transaksi multi akad, selama setiap akad yang membangunnya ketika dilakukan sendiri-sendiri hukumnya boleh dan tidak ada dalil yang melarangnya. Ketika ada dalil yang melarang, maka dalil itu tidak diberlakukan secara umum, tetapi mengecualikan pada kasus yang diharamkan menurut dalil itu. Karena itu, kasus itu dikatakan sebagai pengecualian atas kaidah umum yang berlaku yaitu mengenai kebebasan melakukan akad dan menjalankan perjanjian yang telah disepakati.

Demikian pula dengan Ibn al-Qayyim, ia berpendapat bahwa hukum asal dari akad dan syarat adalah sah, kecuali yang dibatalkan atau dilarang oleh agama. Karena hukum asalnya adalah boleh, maka setiap akad dan syarat yang belum dijelaskan keharamannya oleh Allah tidak

⁶⁶ Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, 13.

bisa dinyatakan sebagai haram. Allah telah menjelaskan yang haram secara rinci, karenanya setiap akad yang dinyatakan haram harus jelas keharamannya seperti apa dan bagaimana. Tidaklah boleh mengharamkan yang telah dihalalkan oleh Allah atau dimaafkan, begitu pula tidak boleh menghalalkan yang telah diharamkan oleh-Nya.⁶⁷

Para ulama yang membolehkan praktik multi akad bukan berarti membolehkan secara bebas, tetapi ada batasan-batasan yang tidak boleh dilewati. Karena batasan ini akan menyebabkan multi akad menjadi dilarang. Dikalangan ulama, batasan-batasan ini ada yang disepakati dan diperselisihkan. Secara umum, batasan yang disepakati oleh para ulama adalah sebagai berikut:

a. Multi Akad Dilarang Karena Nash Agama

Dalam hadis, Nabi secara jelas menyatakan tiga bentuk multi akad yang dilarang, yaitu multi akad dalam jual beli (*ba'i*) dan pinjaman, dua akad jual beli dalam satu akad jual beli dan dua transaksi dalam satu transaksi. Dalam sebuah hadist disebutkan: “Dari Abu Hurairah, Rasulullah melarang jual beli dan pinjaman”. (HR. Ahmad)

Suatu akad dinyatakan boleh selama objek, harga, dan waktunya diketahui oleh kedua belah pihak. Jika salah satu diantaranya tidak jelas, maka hukum dari akad itu dilarang.

⁶⁷ Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, 18.

Imam al-Syafi'i memberi contoh, jika seseorang hendak membeli rumah dengan harga seratus, dengan syarat dia meminjamkan (*salaf*) kepadanya seratus, maka sebenarnya akad jual beli itu tidak jelas apakah dibayar dengan seratus atau lebih. Sehingga harga dari akad jual beli itu tidak jelas, karena seratus yang diterima adalah pinjaman (*'ariyah*). Sehingga penggunaan manfaat dari seratus tidak jelas apakah dari jual beli atau pinjaman.

Ibnu Qayyim berpendapat bahwa Nabi melarang multi akad antara akad *salaf* (memberi pinjaman/*qardh*) dan jual beli, meskipun kedua akad itu jika berlaku sendiri-sendiri hukumnya boleh. Larangan menghimpun *salaf* dan jual beli dalam satu akad untuk menghindari terjerumus kepada *riba* yang diharamkan. Hal itu terjadi karena seseorang meminjamkan (*qardh*) seribu, lalu menjual barang yang bernilai delapan ratus dengan harga seribu. Dia seolah memberi seribu dan barang seharga delapan ratus agar mendapatkan bayaran dua ribu. Disini ia memperoleh kelebihan dua ratus. Selain multi akad antara *salaf* dan jual beli yang diharamkan, ulama juga sepakat melarang multi akad antara berbagai jual beli dan *qardh* dalam satu transaksi. Semua akad yang mengandung unsur jual beli dilarang untuk dihimpun dengan *qardh* dalam satu transaksi, seperti antara *ijarah* dan *qardh*, *salam* dan *qardh*, *sharf* dan *qardh*, dan sebagainya.⁶⁸

⁶⁸ Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, 18.

b. Multi Akad Sebagai *Hilah Ribawi*

Multi akad yang menjadi *hilah ribawi* dapat terjadi melalui kesepakatan jual beli '*inah* atau sebaliknya dan *hilah riba fadhli*.

1) *Al-'Inah*

Contoh '*inah* yang dilarang adalah menjual sesuatu dengan harga seratus secara cicil dengan syarat pembeli harus menjualnya kembali kepada penjual dengan harga delapan puluh secara tunai. Pada transaksi ini seolah ada dua akad jual beli, padahal nyatanya merupakan *hilah riba* dalam pinjaman (*qardh*), karena objek akad semu dan tidak factual dalam akad ini. Sehingga tujuan dan manfaat dari jual beli yang ditentukan syariat tidak ditemukan dalam transaksi ini.⁶⁹

Ibn Qayyim menjelaskan bahwa agama menetapkan seseorang yang memberikan *qardh* (pinjaman) agar tidak berharap dananya kembali kecuali sejumlah *qardh* yang diberikan, dan dilarang menetapkan tambahan atas *qardh* baik dengan *hilah* atau lainnya. Demikian pula dengan jual beli disyariatkan bagi orang yang mengharapkan memberikan kepemilikan barang dan mendapatkan harganya, dan dilarang bagi yang bertujuan *riba fadhli* atau *riba nasa'*, bukan bertujuan pada harga dan barang.⁷⁰

⁶⁹ Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, 19.

⁷⁰ Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, 21.

Demikian pula dengan transaksi kebalikan *'inah* juga diharamkan. Seperti seseorang menjual sesuatu dengan harga delapan puluh tunai dengan syarat ia membelinya kembali dengan harga seratus tidak. Transaksi seperti ini telah menyebabkan adanya *riba*.

2) *Hilah Riba Fadhl*

Riba yang terjadi apabila seseorang menjual sejumlah (misalnya 2 kg beras) harta ribawi dengan sejumlah harga (misalnya Rp 15.000) dengan syarat bahwa ia dengan harga yang sama (Rp 15.000) harus membeli dari pembeli tadi sejumlah harta ribawi sejenis yang kadarnya lebih banyak (misalnya 3 kg) atau lebih sedikit (misalnya 1 kg). Transaksi seperti ini adalah model *hîlah ribâ fadhîl* yang diharamkan.

Transaksi seperti ini dilarang didasarkan atas peristiwa pada zaman Nabi dimana para penduduk Khaibar melakukan transaksi kurma kualitas sempurna satu kilo dengan kurma kualitas rendah dua kilo, dua kilo dengan tiga kilo dan seterusnya. Praktik seperti ini dilarang Nabi, dan beliau mengatakan agar ketika menjual kurma kualitas rendah dibayar dengan harga sendiri, begitu pula ketika membeli kurma kualitas sempurna juga dengan harga sendiri.⁷¹

c. Multi Akad Menyebabkan Jatuh Ke Riba

⁷¹ Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, 22.

Setiap multi akad yang mengantarkan pada yang haram, seperti *riba*, hukumnya haram, meskipun akad-akad yang membangunnya adalah boleh. Penghimpunan beberapa akad yang hukum asalnya boleh namun membawanya kepada yang dilarang menyebabkan hukumnya menjadi dilarang. Hal ini terjadi seperti pada contoh multi akad antara akad *salaf* dan jual beli.

Seperi dijelaskan sebelumnya, bahwa Nabi melarang multi akad antara akad jual dan *salaf*. Larangan ini disebabkan karena upaya mencegah (*dzari'ah*) jatuh kepada yang diharamkan berupa transaksi ribawi. Jumhur ulama melarang praktik multi akad ini, yakni terjadinya penghimpunan akad jual beli (*mu'awadhah*) dengan pinjaman (*qardh*) apabila dipersyaratkan. Jika transaksi multi akad ini terjadi secara tidak disengaja diperbolehkan karena tidak adanya rencana untuk melakukan *qardh* yang mengandung *riba*.

1) Multi Akad Antara *Qardh* Dan Hibah Kepada Pemberi Pinjaman (*Muqridh*)

Ulama sepakat mengharamkan *qardh* yang dibarengi dengan persyaratan imbalan lebih, berupa hibah atau lainnya. Seperti contoh, seseorang meminjamkan (memberikan utang) suatu harta kepada orang lain, dengan syarat ia menempati rumah penerima pinjaman (*muqtaridh*), atau *muqtaridh* memberi hadiah kepada pemberi pinjaman, atau memberi tambahan kuantitas atau kualitas obyek *qardh* saat mengembalikan.

Transaksi seperti ini dilarang karena mengandung unsur riba. Apabila transaksi pinjam meminjam ini kemudian disertai hadiah atau kelebihan, tetapi dilakukan sendiri secara sukarela oleh orang yang diberi pinjaman, tanpa ada syarat dan kesepakatan sebelumnya hukumnya halal, karena tidak mengandung unsur riba di dalamnya.⁷²

2) Multi Akad Terdiri Dari Akad-Akad Yang Akibat Hukumnya Saling Bertolak Belakang Atau Berlawanan

Kalangan ulama Malikiyah mengharamkan multi akad antara akad-akad yang berbeda ketentuan hukumnya dan/atau akibat hukumnya saling berlawanan atau bertolak belakang. Larangan ini didasari atas larangan Nabi menggabungkan akad *salaf* dan jual beli. Dua akad ini mengandung hukum yang berbeda. Jual beli adalah kegiatan muamalah yang kental dengan nuansa dan upaya perhitungan untung rugi, sedangkan *salaf* adalah kegiatan sosial yang mengedepankan aspek persaudaraan dan kasih sayang serta tujuan mulia. Karena itu, ulama Malikiyah melarang multi akad dari akad-akad yang berbeda hukumnya, seperti antara jual beli dengan *ju'alah*, *sharf*, *musaqah*, *syirkah*, *qiradh*, atau nikah.

Meski demikian, sebagian ulama Malikiyah dan mayoritas ulama non-Malikiyah membolehkan multi akad jenis

⁷² Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, 23-24.

ini. Mereka beralasan perbedaan hukum dua akad tidak menyebabkan hilangnya keabsahan akad. Dari dua pendapat ini, pendapat yang membolehkan multi akad jenis ini adalah pendapat yang unggul. Larangan multi akad ini karena penghimpunan dua akad yang berbeda dalam syarat dan hukum menyebabkan tidak sinkronnya kewajiban dan hasil. Hal ini terjadi karena dua akad untuk satu objek dan satu waktu, sementara hukumnya berbeda. Sebagai contoh tergabungnya antara akad menghibahkan sesuatu dan menjualnya. Akad-akad yang berlawanan (*mutadhadah*) inilah yang dilarang dihimpun dalam satu transaksi.⁷³

⁷³ Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, 23.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, menganalisis ataupun merumuskan sampai penyusunan laporan. Dengan demikian metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian empiris yang mana dalam pengumpulan data peneliti menggunakan beberapa sumber data wawancara yang berkaitan dengan penjelasan terkait jual beli rumah dengan status hak tanggungan perspektif Undang-Undang Hak Tanggungan dan Fiqh Muamalah Empat Imam Mazhab.

Adapun untuk membantu mencari, mengumpulkan, mencatat dan menganalisis data- data yang diperlukan agar mendapatkan hasil yang maksimal, maka peneliti menggunakan beberapa perangkat penelitian yaitu, sebagai berikut:

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang diangkat penulis yakni hukum empiris, penelitian hukum empiris adalah suatu metode penelitian hukum dengan menggunakan fakta-fakta empiris yang ditangkap dari perilaku manusia, baik dari perilaku verbal dengan melalui wawancara maupun perilaku nyata yang di tangkap dari pengamatan peneliti secara langsung.⁷⁴ Dengan kata lain jenis penelitian ini terkait penerapan hukum yang dispesifikan dengan

⁷⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 280.

pengimplementasian atau memproyeksikan pada fakta di lapangan meninjau perilaku masyarakat.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian adalah metode atau cara mengadakan penelitian, sedangkan jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), Peneliti menggunakan pendekatan ini karena dalam proses penelitiannya mengambil pendapat dari narasumber atau informan yang dianggap sebagai informan pengungkap fakta untuk kemudian mendukung berjalannya penelitian, yang kemudian dalam kalangan masyarakat informan yang dilontarkan tersebut dibenarkan sebagai pendapat oleh masyarakat.

C. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian, peneliti memilih wilayah penelitian berdasarkan sumber kasus itu berada yakni di Dusun Catak Gayam Tengah.

D. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini diambil dari data primer dan sekunder.

1. Data primer adalah data yang diperoleh dari sumber pertama yang berkaitan dengan permasalahan, yakni berupa wawancara yang dilakukan Peneliti di Desa Catak Gayam Mojowarno Jombang tepatnya kepada

tokoh masyarakat penduduk setempat yang secara langsung menjalankan jual beli rumah dengan status hak tanggungan akan dibahas oleh Peneliti, adapun data primer dari penelitian ini adalah :

- a. Ibu Khod, penduduk masyarakat Desa Catak Gayam Mojowarno Jombang serta selaku informan yang menjalankan Jual Beli Rumah dengan Status Hak Tanggungan.
 - b. Ibu Helyu Tsuroya (Ibu Tsuro), penduduk masyarakat Desa Catak Gayam Mojowarno Jombang selaku informan kedua yang menjalankan Jual Beli Rumah dengan Status Hak Tanggungan.
 - c. Bapak Mahmud, penduduk masyarakat Desa Catak Gayam Mojowarno Jombang selaku informan ketiga sebagai saksi dalam Jual beli Rumah dengan Status Hak Tanggungan.
 - d. Bapak Bagus, penduduk masyarakat desa Catak Gayam Mojowarno Jombang selaku informan ke empat sebagai saksi dalam Jual beli Rumah dengan Status Hak Tanggungan.
2. Data sekunder adalah data yang diperoleh sebagai sumber kedua setelah data primer atau pelengkap dari sumber yang pertama, adapun data sekunder dari data ini yaitu instrumen data yang diperoleh dari buku, skripsi, jurnal, literatur-literatur lainnya yang dapat menunjang serta memberikan informasi yang lebih banyak terkait Jual Beli Rumah Hak Tanggungan.

Mengenai Buku dan Kitab yang dijadikan peneliti sebagai bahan analisis data penelitian ini sebagai berikut:

- a. KUH Perdata.
- b. Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak oleh Ahmad Miru.
- c. Fiqih Islam Wa Adillatuhu oleh Wahbah Az-Zuhaili.
- d. Tingkat Penggunaan Multi Akad dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) oleh Burhanuddin Susanto.
- e. Kajian Fiqih Muamalat Menurut Mazhab Imam Syafi'i Ra oleh Hasan Baharun Assegaf.
- f. Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial oleh Yudha Hernoko.

E. Metode Pengumpulan Data

Dalam Pengumpulan data. Metode yang biasa digunakan dalam mengkaji ilmu hukum empiris antara lain dengan wawancara, observasi serta dokumentasi.⁷⁵ Dalam Pengumpulan data kali ini Metode yang digunakan Peneliti adalah wawancara.

Wawancara Menurut Basrowi dan Suwandi dalam bukunya adalah bentuk percakapan antara dua orang pihak, yakni penanya, pewawancara (*interview*) dan informan atau penjawab pertanyaan yang di wawancarai dengan maksud tertentu.⁷⁶ Teknik wawancara ini bisa dinamai oleh Peneliti sebagai wawancara semi-semi terstruktur, maksudnya bentuk dari pertanyaan dan jawaban dari wawancara oleh

⁷⁵ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum* (Bandung: CV Mandar Maju, 2008), 166.

⁷⁶ Basrowi dan Suwandi, *Memahami Penelitian Kualitatif* (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2008), 127.

peneliti dikembangkan sesuai dengan kebutuhan atau kemudahan dalam memahami informasi dari penelitian.

Dalam hal menggali informasi Peneliti mengharapkan wawancara ini dilakukan agar bertujuan untuk menemukan dan sekaligus menjawab permasalahan yang berkembang dikalangan masyarakat khususnya masyarakat awam, untuk menjadi solusi dalam menghadapi permasalahan tersebut apabila di kemudian hari, Peneliti juga mengharap dalam memberikan pertanyaan, informan diharapkan supaya memberi pendapat dengan sebaik mungkin, bersifat terbuka tidak di tutup-tutupi apalagi mengada-ngada. Informan diharap memberikan informasi dengan apa adanya dan apa nyatanya sesuai kebutuhan yang di pertanyakan Peneliti khususnya berkenaan mengenai Jual Beli Rumah Dengan Status Hak Tanggungan ini.

F. Metode Pengolahan dan Analisis Data

Setelah data-data diperoleh melalui proses diatas maka tahapan selanjutnya yaitu proses analisis data dan diinterpretasikan dengan menggunakan teknik deskriptif kualitatif. Teknik deskriptif kualitatif adalah proses analisis secara runtun atau terus menerus agar data yang diperoleh dapat menghasilkan kesimpulan yang benar dan nyata untuk mempermudah pemahaman, Peneliti menggunakan beberapa langkah dalam menganalisis data yaitu:

1. Reduksi Data

Pada tahap ini Peneliti memilah, menyederhanakan data dengan cara menyisihkan data dari lapangan yang tidak dibutuhkan, serta mengelompokkan data untuk mencapai kesimpulan dan memverifikasi kesimpulan. Reduksi data dilakukan mulai dari awal proses pengumpulan data hingga sesudah penelitian lapangan. Data yang diperoleh peneliti dari hasil wawancara dengan beberapa informan dipilah, mana yang dibutuhkan yang mana yang tidak dibutuhkan dalam penelitian. Hasil kegiatan wawancara dengan informan dibuat transkrip wawancara oleh peneliti. Transkrip wawancara ini memudahkan peneliti untuk membaca data yang diperoleh dan menganalisis data tersebut.⁷⁷

2. Penyajian Data

Tahap ini dilakukan agar data yang sudah direduksi menghasilkan gambaran yang jelas. Informasi yang telah tersusun dilakukan penyajian yang kemudian membantu peneliti dalam menarik kesimpulan dan melakukan tindakan selanjutnya. Setelah data disajikan, peneliti dapat melakukan pencarian data kembali jika masih ada data yang dibutuhkan.

Pada tahap ini data hasil wawancara dengan beberapa informan yang sudah dipilah atau dipaparkan dalam bentuk deskripsi. Penelitian ini menggali pendapat ulama tentang praktik arisan *online*, sehingga terdapat dua pendapat yang berbeda (antara yang memperbolehkan dan tidak memperbolehkan). Kedua pendapat tersebut kemudian dibedakan dan

⁷⁷ Miles dan A. Michael Huberman, *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru* (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1992), 16-19.

dibuat tabel untuk mempermudah proses selanjutnya. Selanjutnya data dianalisis dengan teori akad *qardh*, asas-asas akad, aspek sahnya akad, serta kaidah-kaidah fiqih yang terkait. Pada tahap ini peneliti juga melengkapi data yang masih kurang, dengan menggali lagi kepada informan peserta arisan.

3. Menarik Kesimpulan/ Verifikasi

Penarikan kesimpulan dilakukan sejak awal penelitian, akan tetapi kesimpulannya masih kabur, kemudian semakin banyak data yang diperoleh maka kesimpulannya akan lebih kuat serta berbasis data. Kesimpulan-kesimpulan tersebut dilakukan verifikasi selama proses penelitian.⁷⁸ Pada tahap ini, setelah data-data dari hasil penelitian dipilah, disajikan dalam bentuk deskripsi, dilakukan analisis terhadap teori-teori akad *qardh*, asas-asas akad, aspek sahnya akad, serta kaidah-kaidah fiqih, kemudian tahapan selanjutnya ditarik kesimpulan. Kesimpulan yang diperoleh pada tahap ini merupakan hasil akhir dari semua proses penelitian.

⁷⁸ Miles, *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*, 16-19.

BAB IV

PAPARAN DAN ANALISA DATA

A. Gambaran Umum Desa Catak Gayaam Mojowarno Jombang

Desa Catak Gayam Kecamatan Mojowarno Kabupaten Jombang, merupakan sebuah wilayah yang bertempat di Kabupaten Jombang Jawa Timur. Desa ini terkenal sebagai Desa pengrajin mebel terbesar di Jombang.

1. Letak

Desa Catak Gayam merupakan Desa yang terletak di pesisir timur Kota Jombang dengan berbatasan wilayah sebagai berikut:

Sebelah Utara	: Desa Janti Kecamatan Mojoagung
Sebelah Selatan	: Desa Selorejo Kecamatan Mojoawarno
Sebelah Timur	: Desa Wringinpitu Kecamatan Mojowarno
Sebelah Barat	: Desa Sidokerto Kecamatan Mojowarno

Desa Catak Gayam terdiri dari 6 Dusun yaitu: Dusun Catak Gayam selatan, Dusun Catak Gayam Tengah, Dusun Margo Mulya, Dusun Catak Gayam Utara, Dusun Karang Kletak, Dusun Marga Utama.

2. Luas

Luas wilayah Desa Catak Gayam adalah $\pm 10,62 \text{ km.}^2$

3. Jumlah Penduduk

Laki-Laki	: 3.856 jiwa
Perempuan	: 3.714 jiwa

Total : 7.570 Jiwa⁷⁹

4. Jenis Pekerjaan

Sebagian besar penduduk laki-laki Desa Catak Gayam ini bekerja sebagai pengrajin mebel. Hasil mebelnya meliputi meja, kursi, lemari, pintu, kusen, jendela, dll. Sedangkan untuk penduduk perempuan kebanyakan bekerja sebagai petani dan ibu rumah tangga.

Dengan Perekonomian kelas menengah menjadikan penduduk masyarakat Desa Catak Gayam menjalankan roda perekonomiannya dengan berbagai macam bentuk untuk memenuhi kebutuhan, mulai bertani, bercocok tanam, pekerja kayu, hingga menjadi pebisnis. Tak sedikit masyarakat dengan perekonomian bawah yang rela berurusan dengan para kreditur untuk memenuhi kebutuhan karena sebab kebutuhan yang diinginkan tidak sebanding dengan pendapatan yang dihasilkan sehingga menjadikan daerah ini merupakan daerah yang menjadi tempat penelitian yang diangkat oleh penulis saat ini karena sebab kebutuhan yang tidak sebanding dengan pendapatan.

B. Pandangan Undang-Undang Hak Tanggungan Terkait Jual Beli Rumah Dengan Status Hak Tanggungan Di Desa Catak Gayaam Mojowarno Jombang

Jual beli rumah dengan status hak tanggungan adalah salah satu bentuk kegiatan transaksi jual beli yang terjadi karena sebab utang. Jual beli

⁷⁹ Sugeng, Wawancara (Jombang, 14 Mei 2020).

ini menyebabkan mengenai serah terima barang belum bisa dilaksanakan dikarenakan kepemilikan rumah yang masih dalam tanggungan pihak tertentu yakni bank sehingga dalam prakteknya rumah tersebut dalam keadaan bodong seolah-olah digadaikan yang kemudian menjadi utang bagi pihak penjual dari pembeli. Mengenai hal perjanjian hanya sebatas akta dibawah tangan berupa perjanjian yang diinginkan saja oleh kedua belah pihak yakni penjual dan pembeli.

Dalam prakteknya, jual beli rumah dengan status hak tanggungan merupakan salah satu langkah yang dapat dilakukan seorang debitur untuk menyelamatkan piutangnya berada di bank, yakni dengan menjual rumah hak tanggungan kepada pihak kreditur yang baru dan kemudian atas hasil penjualannya tersebut pihak debitur mendapatkan uang yang kemudian dipergunakan untuk melunasi piutang kepada pihak pertama yakni kreditur pemegang hak tanggungan, terkait pihak-pihak yang terlibat dalam praktek di lapangan adalah jual beli rumah dengan status hak tanggungan sejauh ini telah melibatkan beberapa para pihak dalam melakukan perjanjiannya:

1. Penjual Rumah

Adalah pihak yang menawarkan jual beli rumah, melakukan perbuatan pelimpahan hak milik yang dimilikinya.

2. Pembeli Rumah

Adalah pihak yang melakukan pembiayaan atas rumah.

3. Saksi

Adalah orang yang mengetahui atau terlibat secara langsung suatu peristiwa.

Terkait dengan jual beli rumah dengan status hak tanggungan dibawah tangan dan berstatus hak tanggungan mendapatkan hasil wawancara dan memberikan informasi sebagai berikut:

“Kados jual beli griyo niki awal milai ne pun lami, tepate nggeh awal-awal wulan Februari 2019 niko.”⁸⁰

Senada atau berbeda dengan pandangan diatas, informan kedua mengungkapkan bahwa:

“Kulo njaminaken griyo niki nggeh sampun lami milai bulan oktober 2019.”⁸¹

Senada atau berbeda dengan pandangan diatas, informan ketiga mengungkapkan bahwa:

“Kulo semerep jual beli griyo niku, mergi dados saksi, sampun milai antawis setunggal sasi sak derenge, tepate wulan Februari.”⁸²

Senada atau berbeda dengan pandangan diatas, informan ketiga mengungkapkan bahwa:

“Nggeh, nate mas, kolo wingi antawis setunggal wulan, bu Tsuru nyade griyo ne tiang tanggi sebelah.”⁸³

Dari ungkapan ketiga informan dalam jual beli rumah dengan status hak tanggungan ini telah terjadi sudah lama yakni di awal bulan Oktober

⁸⁰ Bu Tsuru, Wawancara (Jombang, 24 Maret 2020).

⁸¹ Ibu Khod, Wawancara (Jombang, 24 Maret 2020).

⁸² Pak Bagus, Wawancara (Jombang, 25 Maret 2020).

⁸³ Pak Mahmud, Wawancara (Jombang, 25 Maret 2020).

tahun 2019. Kemudian Peneliti kembali mempertanyakan dan menghasilkan ungkapan dari informan pertama sebagai berikut:

“Kados kulo ngelimpahaken griyo niki mergi kulo pun mboten sanggup ngelunasi mas.”⁸⁴

Senada atau berbeda dengan pandangan diatas, informan kedua mengungkapkan bahwa:

“Jual beli griyo niku mergi, penjual nedi tulung sanget kaleh kulo, ben saget nyahur utang utang.”⁸⁵

Jual beli rumah dengan kondisi masih dalam tanggungan bank pada mulanya terjadi di bulan Februari Tahun 2020 kemarin.

Dalam keadaan rumah dengan kondisi masih dalam Tanggungan bank, penjual menjualkan dan melimpahkan utangnya kepada pihak ketiga oleh kedua belah pihak, seperti yang di ungkapkan Ibu Khod sebagai berikut:

“Kulo pun mboten sanggup bayar, akhire sing saget kulo lakoni nggeh pripun carane saget ngelunasi griyo niku, kulo tawaaken ten bu helyu.”⁸⁶

Senada atau berbeda dengan pandangan diatas, informan kedua mengungkapkan bahwa:

“Awal milaine, ibu Khod sowan dating griyo, nedi tulung bade nyambut arto kangge keperluan.”⁸⁷

Senada atau berbeda dengan pandangan diatas, informan ketiga mengungkapkan bahwa:

⁸⁴ Ibu Khod, Wawancara (Jombang, 24 Maret 2020).

⁸⁵ Bu Tsuru, Wawancara (Jombang, 24 Maret 2020).

⁸⁶ Ibu Khod, Wawancara (Jombang, 24 Maret 2020).

⁸⁷ Bu Tsuru, Wawancara (Jombang, 24 Maret 2020).

“Nggeh awal milane, mergi Ibu Khod niku nggaduh urusan utang kaleh bank, dadose beliau nyade griyane niku.”⁸⁸

Dari hasil wawancara dengan ketiga informan, peneliti mendapati bahwasanya awal mula terjadi jual beli rumah dengan status hak tanggungan ini, karena pemilik rumah yang ditengah perjalanan sebagai *Debitur*, terjadi masalah dalam pelunasan selanjutnya karena kebutuhan, selanjutnya penjual melimpahkan utangnya kebada pihak ketiga dengan jaminan kepemilikan rumah tersebut, Seperti yang di ungkapkan Ibu Tsuru sebagai berikut:

“Nggeh mergi Bu Khod nedu tulung sanget kale kulo, akhire beliau dengan keputusan terakhir nawaraken griyo niku dijual.”

Senada atau berbeda dengan pandangan diatas, informan pertama mengungkapkan bahwa:

“Kulo awalipun nedu tulung dateng Ibu Tsuru, bade ngampil asto. Tapi wakdal niku Ibu Tsuru keberatan, mergi tasek gada tanggungan kangge anak lan keluarga.”⁸⁹

Senada atau berbeda dengan pandangan diatas, informan kedua mengungkapkan bahwa:

“Kados jual beli niki namung damel perjanjian tapak asto, trus langsung mawon serah terima, mergi sertifikat nggeh dereng saget medal damel balik nama.”⁹⁰

Senada atau berbeda dengan pandangan diatas, informan kedua mengungkapkan bahwa:

⁸⁸ Bapak Mahmud, Wawancara (Jombang, 25 Maret 2020).

⁸⁹ Ibu Khod, Wawancara (Jombang, 24 Maret 2020).

⁹⁰ Bu Tsuru, Wawancara (Jombang, 24 Maret 2020).

“Kendalane nggeh niku, Griyo sing dijual Belia ken tasek dereng saget di pindah kepemilikan e, mergi sertifikat tasek di tahan, sisi laen nggeh ngertos dewe, kados kepemilikan e nggeh pastine dereng saget di limpahaken kados jual beli umume”⁹¹

Senada atau berbeda dengan pandangan diatas, informan tersebut menyatakan bahwa dalam proses kegiatan jual beli, hanya dilakukan secara singkat dengan perjanjian akta dibawah tangan, antara kedua belah pihak tanpa dipersaksikan terhadap pejabat pertanahan (PPAT), karena pembeli tanah menganggap proses pemindahan hak milik tanah tersebut dikenal rumit dan lama, sehingga hanya berlaku akad jual beli secara tertulis saja.

Jual beli rumah hak tanggungan awal mulanya terjadi karena pihak penjual melakukan pinjaman dengan jumlah besar kepada pembeli yang kemudian menjaminkan rumah tersebut untuk dijual, seperti ungkapan ibu Tsure sebagai berikut:

“Ngenten, dados awal mulane niku ibu Khod mriki ten griyo kangge nyambut arto, mergi sebab kebutuhan kang genting, nggeh meniko kangge ngangsur wulanan kang di cicil damel mberesaken sertifikat tanah griyane niku sing damel jaminan bank kangge utange, tapi arto sing di butuhaken niku mboten sekedik e, katah. Lah kulo rade keberatan kajengen nyambut sak monten, tapine tiange nggeh kepepet kalean enggal kantuk sambutan arto niku sebab nanggung arto arisan deso sing ilang niko.”⁹²

Senada atau berbeda dengan pandangan diatas, informan tersebut menyatakan bahwa jadi pada pulanya terjadi jual beli rumah dengan status hak tanggungan ini adalah ketika penjual yang bisa disebut *Debitur* (orang

⁹¹ Bapak Mahmud, Wawancara (Jombang, 25 Maret 2020).

⁹² Bu Tsure, Wawancara (Jombang, 24 Maret 2020).

yang terlilit utang) kebetulan dalam tengah-tengah pelunasan utang, pihaknya tidak bisa meneruskan cicilan piutangnya dan kemudian dilimpahkan dengan sendiri tanpa sepengetahuan *Kreditur* (bank). Perbuatan tersebut dilakukan penjual karena kebutuhan yang sangat mendesak. Sebagaimana yang diungkapkan Ibu Turo:

“Pripun nggeh mas, jujur mawon aslinipun kulo niki nggeh khawatir tumbas barang-barang kados ngonten niki, mergi mboten saget di serah terimaaken, tapi tiange maringi janji lan kulo di kengken ngerantos waktu mantun niku, tapine arto sampun sebagian melbet, tapi nggeh sisi laen nggeh kulo ngesa’aken kaleh tiange sampun kepepet, tiange nggeh mohon-mohon kaleh kulo bene di bantu, adine kulo nggeh nulung mawon mergi ngge tasek tanggian kale kulo dados kulo percoyo mawon.”⁹³

Senada atau berbeda dengan pandangan diatas, informan tersebut menyatakan bahwa dalam menjual rumah tersebut pembeli telah menyadari bahwasanya rumah yang diperjual belikan tersebut masih dalam tanggungan bank. Pembeli sudah melakukan penolakan namun Penjual dengan nada penuh harap meminta pertolongan untuk membeli rumah tersebut, penjual sudah tidak bisa melakukan perbuatan apa-apa demi menyelamatkan harta benda, hingga akhirnya melakukan penjualan rumah tersebut dengan keadaan dalam tanggungan Bank, Sebagaimana diungkapkan Ibu Khod selaku informan kedua dan sebagai penjual sebagai berikut:

⁹³ Bu Turo, Wawancara (Jombang, 24 Maret 2020).

“Pripun nggeh mas, kulo sampun mboten saget ngelakoni nopo-nopo, kangge nyeleseaken utang bank niki, nggeh akhire ben saget nyelamataken griyo kulo nggeh kulo limpahaken ten bu Tsuru.”⁹⁴

Senada atau berbeda dengan pandangan diatas, informan kedua menyatakan bahwa:

“Nggeh kulo niataken nulung Ibu Khod, hitung-hitung wonten tiang kesusahan nggeh yoknopo badene nolak, dados mesaaken”⁹⁵

Dapat Peneliti kembangkan bahwasannya awal mula terjadinya jual beli rumah dengan status hak tanggungan ini atas belah kasian ibu Tsuru terhadap ibu Khod yang pada saat itu terdesak karena musibah yang di alaminya sehingga beliau pun harus menanggungnya dan meminta bantuan terhadap ibu Tsuru. Dengan rasa i'tikad tolong menolong yang kemudian mengandalkan asas kepercayaan terhadap ibu Khod, ibu Tsuru akhirnya bersedia membantu dengan sekuat mampunya. Hal tersebut dapat penulis ketahui dari awal berjalannya akad dengan membuat sebuah Perjanjian tertulis dilakukan antara kedua belah pihak penjual pembeli dan 4 orang saksi 2 keluarga dan 2 seorang tetangga yang ditanda tangani dan diberi materai 6000 sebagai tanda kebenaran dan dibuat dengan sesadar-sadarnya.

Selanjutnya terkait perjanjian yang dijanjikan dalam jual beli rumah dengan status hak tanggungan, ibu Tsuru sebagai informan pertama mengungkapkan:

“Terkait jual belipun, jadi ngenten mas. Mergi sertifikate Griyo niku dereng medal, taseh dating tanggungan bank, akhire niku kulo nedhi perjanjian kale

⁹⁴ Ibu Khod, Wawancara (Jombang, 24 Maret 2020).

⁹⁵ Ibu Tsuru, Wawancara (Jombang, 24 Maret 2020).

tiange sing ngadol griyo niku, kulo kengken damel surat perjanjian ngedol griyo niku kale ketentuane terus mantun niku di sakseaken kalean 4 tiang kangge saksi kaleh tandatangan materai enem ribu”⁹⁶

Senada atau berbeda dengan pandangan diatas, informan kedua menyatakan bahwa:

“Kados jual beli griyo niku nggeh naming ndamel perjanjian tertulis mawon kaleh kwitansi, mergi sertifikate dereng enten.”

Dengan kondisi Rumah yang masih dalam hak tanggungan bank, penjual melimpahkan utangnya kepada pembeli dengan akad yang diawal sudah ditetapkan jual beli, dan kemudian menjadikan dalam perjanjian tersebut pihak pembeli selanjutnya di sebut sebagai Penjamin pelimpahan utang oleh (Debitur) sebelumnya dengan rincian utang yang dibayarkan seperti tabel jumlah angsuran dalam jangka tempo 2 tahun yang sudah dan belum dibayarkan berikut ini:

Tabel 4.1 Jumlah Angsuran Rumah Dengan Status Hak Tanggungan

Bulan Angsuran	Angsuran Perbulan	Sudah Dibayar	Belum Dibayar
Oktober-Desember 2019	Rp. 2.500.000.00,-	Rp. 7.500.000.00,-	-
Januari 2020	Rp. 2.500.000.00,-	Rp. 2.500.000.00,-	-
Februari 2020	Rp. 2.500.000.00,-	Rp.2.500.000.00,-	

⁹⁶ Bu Tsuru, Wawancara (Jombang, 24 Maret 2020).

Maret 2020	Rp. 2.500.000.00,-	–	Rp.2.500.000.00,-
April 2020	Rp. 2.500.000.00,-	–	Rp. 2.500.000.00,-
Mei 2020	Rp. 2.500.000.00,-	–	Rp. 2.500.000.00,-
Juni 2020	Rp. 2.500.000.00,-	–	Rp. 2.500.000.00,-
Juli 2020	Rp. 2.500.000.00,-	–	Rp. 2.500.000.00,-
Juli 2020	Rp. 2.500.000.00,-	–	Rp. 2.500.000.00,-
Agustus 2020	Rp. 2.500.000.00,-	–	Rp. 2.500.000.00,-
September 2020	Rp. 2.500.000.00,-	–	Rp. 2.500.000.00,-
Oktober 2020	Rp. 2.500.000.00,-	–	Rp. 2.500.000.00,-
November 2020	Rp. 2.500.000.00,-	–	Rp. 2.500.000.00,-
Desember 2020	Rp. 2.500.000.00,-	–	Rp. 2.500.000.00,-
Januari-Oktober 2021	Rp. 25.000.000.00,-	–	Rp. 25.000.000.00,-

Sumber: Wawancara Ibu Khod (Debitur).

Maksud dari tabel diatas adalah jumlah angsuran yang harus dibayarkan dalam jangka waktu tempo 2 tahun terhitung pada bulan Oktober tahun 2019 sampai bulan Februari tahun 2020. Di bulan pertama ibu Khod dalam melunasi angsuran berjalan dengan lancar dengan total angsuran yang

lunas sebesar Rp. 12.500.000.00,-. Akan tetapi di bulan keenam tepatnya di bulan Maret 2020 angsuran. Ibu Khod memulai merasakan kesulitan dalam membayarkan cicilan rumahnya tersebut tak lain karena hal kebutuhan hidup sehari-hari dengan berpenghasilan kurang dari Rp. 2.500.000.00,- per bulan tidak mampu melanjutkan angsuran kreditnya yang seharusnya masih menjadi tanggungannya sejumlah Rp. 50.000.000.00,- terhitung 20 bulan angsuran dari bulan Maret tahun 2020 sampai bulan Oktober 2021.

Kemudian di lanjutkan dengan informan pertama Ibu Khod, selaku pihak pelimpahan utang tersebut seperti yang diungkapkan sebagai berikut:

“Kados utang ingkang dereng kulo bayar meniko, totalipun Rp.50 juta, niku kulo nedhi tulung bu tsuro ingkang nerusakan, kersane, mangke kulo anggep DP kangge jual beli griyo niku.”⁹⁷

Senada atau berbeda dengan pandangan diatas, informan kedua tersebut mengungkapkan dalam perjanjian yang diberikan penjual (*debitur*), menyebutkan dan menjanjikan kepada pembeli bahwasanya uang yang dipakai dalam pelunasan utang dijadikan sebagai tanda jadi dari pelimpahan jual beli rumah tersebut. Sedangkan mengenai pembiayaan tersebut sepenuhnya untuk pembebasan utang, pembeli memberikan dengan jumlah yang disebutkan penjual (*debitur*) seharga Rp. 50.000.000. Seperti yang diungkapkan ibu Tsuro sebagai berikut :

“Akhiripun arto kulo bayaraken sepaleh, kawitan kulo bayar Rp. 30 juta, engkang kekaleh kulo bayar maleh Rp. 20 juta, mantun niku kulo nedhi kwitansi kangge tanda bukti jual beli niki.”⁹⁸

⁹⁷ Ibu Khod, Wawancara (Jombang, 24 Maret 2020).

Senada atau berbeda dengan pandangan diatas, informan mengungkapkan pembayaran terkait penanggungan utang tersebut, pihak pembeli sebagai penyedia dana dan pihak penjual sebagai penyalur dana (melunasi kewajiban piutangnya). Apabila kita fahami dengan seksama, ketika penjual (*debitur*) melakukan perbuatan yang nantinya merugikan pihak ketiga, maka yang menjadi pertanyaan adalah bagaimana kekuatan hukum dari pihak ketiga tersebut dalam membela harta bendanya. Pihak ketiga disini mengandalkan asas kepercayaan dan pihak pengutang berasaskan i'tikad baik. Sesuai dengan ungkapan ibu Tsuro:

“Kados jual beli griyo niki pun kulo percoyo aken sedantene, itung-itung nggeh tiange nedhi tolong, lan menawi mboten ditulungi nggeh mesaaken, dadose kulo pun percoyo kalem wekas kalian ibu penjual, dados lek kulo niki nulung samian keroni sae, dados samian nggeh kulo arep sae kaleh kulo, mboten wonten niatan jahat.”⁹⁹

Senada atau berbeda dengan ungkapan informan diatas, mengungkapkan bahwasanya pihak ketiga sebagai pembeli telah memercayakan dengan sepenuh hati dan memberi pesan bahwasanya:

“Saya ini menolong ibu dengan baik-baik, jadi saya harap ibu juga ber i'tikad baik pula dan tidak ada niatan jahat kepada saya.”

Kemudian dengan kasus dan informan yang berbeda, menyebutkan bahwasanya pernah terjadi sebelumnya jual beli rumah yang hampir serupa, akan tetapi dalam prakteknya sebelum perjanjian tersebut terpenuhi, pihak ketiga yang mengikatkan diri sebagai penjamin membatalkan akad

⁹⁸ Bu Tsuro, Wawancara (Jombang, 24 Maret 2020).

⁹⁹ Bu Tsuro, Wawancara (Jombang, 20 Maret 2020).

perjanjiannya karena sebab ketidak nyamanan dari pembiayaan utang yang semakin lama semakin membuat kebutuhan perekonomian yang menjadi terganggu, informan ketiga diungkapkan oleh bapak Mahmud yang sebagai penduduk masyarakat desa setempat yang menjadi saksi dari peristiwa jual beli hak tanggungan di tahun 2019 mengungkapkan:

“Nggeh kados jual beli griyo muniko, kulo sebagai saksi kang di tunjuk kalian bu Tsuro, wakdal meniko diparingi tugas nyakseaken, bahwasane sampun leres wontene jual beli griyo niko tepate wulan oktober tahun 2019.”

Dari penjelasan informan ketiga yang berkedudukan sebagai saksi mengungkapkan bahwasanya telah benar terjadi jual beli rumah, beliau kebetulan tetangga dari ibu Khod dan di tunjuk oleh ibu Khod supaya menjadi saksi, apabila di kemudian hari terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, beliau bisa membantu dalam hal persaksian. Memang benar dalam melakukan suatu perjanjian diharapkan dengan adanya saksi, karena sesuai dengan kaidah hukum yang ditentukan itu, setiap orang diharuskan untuk bertingkah laku sedemikian rupa, sehingga kepentingan anggota masyarakat lainnya akan terjaga dan dilindungi dan apabila kaidah hukum tersebut dilanggar, maka kepada yang bersangkutan akan dikenakan sanksi atau hukuman. Perlu ditegaskan, bahwa yang dimaksud dengan kepentingan adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban perdata, yang diatur dalam Hukum Perdata materiil. Sebagai lawan hukum perdata materiil adalah hukum perdata formil.¹⁰⁰

¹⁰⁰ Deasy Soeikromo, “Proses Pembuktian Dan Penggunaan Alat-Alat Bukti Pada Perkara Perdata Di Pengadilan,” *Jurnal Hukum Unsrat*, no. 1 (2014): 124-136. <http://repo.unsrat.ac.id/id/eprint/450>

Dengan kasus yang berbeda Jual beli rumah dengan status hak tanggungan dari hasil di lapangan menyebutkan bahwasanya dalam melakukan proses jual beli dilakukan secara tertulis dengan akta dibawah tangan, namun sesuai dengan adat yang ada dalam pemindahan kepemilikan tanah tersebut tidak di saksikan atau di daftarkan kepada Pejabat Pertanahan atau PPAT yang seharusnya. Sesuai dengan informan ketiga, Kepala Seksi (kasi) Hubungan Hukum Pertanahan, kantor ATR/BPN Kabupaten Jombang Agus Purwanto, menurutnya saat ini rata-rata hampir 65 persen dari tanah yang ada di Kabupaten Jombang belum didaftarkan sertifikat tanahnya.¹⁰¹

Berbicara Fakta di lapangan mengenai tindakan Penjual, sesuai dengan Undang-Undang Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 penjual tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian yang dibuatnya dengan pihak bank sebelumnya, Ibu Khod dikatakan tidak melanggar aturan dalam menjual rumah hak tanggungan tersebut, apabila ibu Khod menjual rumah kepada Ibu Tsuru dengan cara tetap memenuhi kewajibannya membayarkan. Sedangkan mengenai pembiayaan yang belum dibayarkan oleh Ibu Khod sebesar Rp. 50.000.000,- secara langsung dilimpahkan kepada Ibu Tsuru yang sebelumnya menawarkan dan menjual rumah tersebut dengan harga Rp. 180 Juta dan mengenai tanda jadi yang diminta Ibu Khod kepada Ibu Tsuru sebesar Rp. 50.000.000.00,- merupakan uang yang akan dipergunakan untuk melunasi pembiayaan sertifikat rumah tersebut, dan apabila sertifikat rumah sudah bisa dikeluarkan maka rumah tersebut akan

¹⁰¹ Danu Bhirawa, "65% Tanah di Jombang Belum Bersertifikat," *Bhirawa Online*, 23 Juli 2018, diakses 14 Mei 2020. <https://www.harianbhirawa.co.id/65-tanah-di-jombang-belum-bersertifikat/>

berpindah pemilik kepada Bu Turo selaku pelaku pembiayaan dari pelunasan tanggungan bank.

C. Pandangan Fikih Muamalah Terkait Jual Beli Rumah Dengan Status Hak Tanggungan Di Desa Catak Gayaam Mojowarno Jombang

Dalam Jual beli rumah dengan status hak tanggungan, pihak penjual dan pembeli menunaikan akad-akad mereka, seperti dijelaskan diatas, apabila dalam melakukan akad apapun telah memenuhi syarat dan rukun akad, maka akad tersebut dianggap sah bagi dirinya. Seperti jual beli rumah dengan status hak tanggungan terkait syarat-syaratnya meliputi: penjual, pembeli, objek yang di perjanjikan, dan ijab qabul. Dari segi penjual sudah jelas yakni Ibu Khod, dari segi pembeli Ibu Turo, dan objek yang di perjual belikan berupa tanah dan bangunan diatasnya yang masih berstatus hak tanggungan, disini objek jual beli juga bisa dikatakan belum jelas kepemilikannya, tergantung pelunasan utang piutang, apabila lancar dan selesai sesuai waktu yang sudah di tentukan, maka objek rumah tersebut bisa dikatakan jelas dan bisa di serah terimakan.

Mengenai status hukum multi akad, ulama berbeda pendapat terutama berkaitan dengan hukum asalnya. Perbedaan ini menyangkut apakah multi akad sah dan diperbolehkan atau batal dan dilarang untuk dipraktikkan. Mengenai hal ini ulama berada dalam dua pendapat tersebut membolehkan dan melarang. Para ulama yang membolehkan praktik multi akad bukan berarti membolehkan secara bebas, tetapi ada batasan-batasan yang tidak

boleh dilewati. Karena batasan ini akan menyebabkan multi akad menjadi dilarang.

Imam Syafi'i memberi contoh, jika seseorang hendak membeli rumah dengan harga seratus, dengan syarat dia meminjamkan (*salaf*) kepadanya seratus, maka sebenarnya akad jual beli itu tidak jelas apakah dibayar dengan seratus atau lebih. Sehingga harga dari akad jual beli itu tidak jelas, karena seratus yang diterima adalah pinjaman (*'ariyah*). Sehingga penggunaan manfaat dari seratus tidak jelas, apakah dari jual beli atau pinjaman.

Ibnu Qayyim berpendapat bahwa Nabi melarang multi akad antara akad *salaf* (memberi pinjaman/*qardh*) dan jual beli, meskipun kedua akad itu jika berlaku sendiri-sendiri hukumnya boleh. Larangan menghimpun *salaf* dan jual beli dalam satu akad untuk menghindari terjerumus kepada *riba* yang diharamkan. Hal itu terjadi karena seseorang meminjamkan (*qardh*) seribu, lalu menjual barang yang bernilai delapan ratus dengan harga seribu. Dia seolah memberi seribu dan barang seharga delapan ratus agar mendapatkan bayaran dua ribu. Di sini ia memperoleh kelebihan dua ratus.¹⁰²

Selain multi akad antara *salaf* dan jual beli yang diharamkan, ulama juga sepakat melarang multi akad antara berbagai jual beli dan *qardh* dalam satu transaksi. Semua akad yang mengandung unsur jual beli dilarang untuk

¹⁰² Hasanudin, *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia* (Ciputat: UIN Syahid, 2009), 11.

dihimpun dengan *qardh* dalam satu transaksi, seperti antara *ijarah* dan *qardh*, *salam*, dan *qardh*, *sharf* dan *qardh*, dan sebagainya.¹⁰³

Meski penggabungan *qardh* dan jual beli ini dilarang, namun menurut al-‘Imrâni tidak selamanya dilarang. Penghimpunan dua akad ini diperbolehkan apabila tidak ada syarat di dalamnya dan tidak ada tujuan untuk melipatkan harga melalui *qardh*. Seperti seseorang yang memberikan pinjaman kepada orang lain, lalu beberapa waktu kemudian ia menjual sesuatu kepadanya padahal ia masih dalam rentang waktu *qardh* tersebut. Yang demikian hukumnya boleh. Sedangkan larangan penghimpunan dua akad jual beli dalam satu akad jual beli didasarkan pada hadis Nabi yang berbunyi : “*Dari Abu Hurairah, berkata: “Rasulullah melarang dua jual beli dalam satu jual beli”*”. (HR. Malik)¹⁰⁴

Selanjutnya terkait pandangan Ulama empat Mazhab tentang utang-piutang (*qardh*) yang mendatangkan keuntungan sebagai berikut :

1. Ulama Hanafiyah

Pendapat Mazhab Hanafi yang rajih menyatakan bahwa utang-piutang yang di dalamnya terdapat keuntungan maka hukumnya haram, apabila keuntungan tersebut disyaratkan sebelumnya. Apabila keuntungan tersebut tidak disyaratkan sebelumnya serta tidak menjadi kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat, maka hal itu hukumnya boleh.

2. Ulama Malikiyah

¹⁰³ Burhanuddin Susanto, “Tingkat Penggunaan Multi Akad Dalam Fatwa Dewan Syari’ah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI),” *Al ihkam: Jurnal hukum dan Pranata Social*, no. 1(2016): 8-10. <http://dx.doi.org/10.19105/al-ihkam.v1i1.862>

¹⁰⁴ Wahbah Az-Zuhaili, Wahbah az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami Wa Adillatuhu*, Terj. Abdul Hayyie al-Kattani, Jilid V (Jakarta: Gema Insani, 2001), 380.

Ulama Malikiyah dalam menyikapi utang piutang yang mendatangkan keuntungan hukumnya adalah haram, karena hal termasuk riba. Jika tambahan dalam akad *qardh* tersebut adalah syarat, janji, atau tradisi yang berlaku maka hal itu dilarang mutlak. Sedangkan jika tambahan tersebut tidak disyaratkan, dijanjikan sebelumnya, atau tradisi yang berlaku, maka hal itu diperbolehkan.¹⁰⁵

3. Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah

Ulama Syafi'iyah dan Ulama Hanabilah dalam menyikapi *Qardh* yang menarik keuntungan hukumnya adalah dilarang. Misal mengutangkan seribu dinar dengan sebuah syarat orang tersebut menjual rumah kepadanya atau dikembalikan dengan jumlah yang lebih dari seribu dinar, atau dengan koin yang kualitasnya lebih bagus, hal ini dilarang.¹⁰⁶

Dalam jual beli rumah dengan status hak tanggungan di Desa Catak Gayam Mojowarno Jombang, akad *murokkab* dipergunakan oleh pihak pembeli sebagai alat untuk melindungi dirinya karena sebab dalam akad pembiayaan utang penjual menjanjikan rumah yang belum pasti kedepannya bisa di bebaskan dengan baik atau justru sebaliknya, dan dalam melindungi hartanya agar apabila di kemudian hari terjadi hal-hal yang tidak diinginkan atau tidak tercapai sesuai kesepakatan (*wanprestasi*) maka pihak pembeli bisa mempertegas secara tegas kepada pihak penjual mengenai harta yang telah di pinjamkan untuk pembiayaan utangnya, sesuai dengan penjelasan diatas

¹⁰⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, 380.

¹⁰⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, 380.

mengenai akad *murokkab* menurut al-Imarani adalah sebagai akad kebendaan yang di kandung oleh akad yang baik secara gabungan maupun timbal balik yang sehingga seluruh hak dan kewajiban yang di timbulkannya akan kembali.¹⁰⁷

Disini mengenai hak dan kewajiban yakni ketika Ibu Turo membayarkan cicilan piutang kepada Ibu Khod atas Kepemilikan Rumah, maka kewajiban Ibu Khod adalah membayarkan kepada pihak bank dengan baik dan benar. Ketika rumah sudah bisa dipindah tangankan maka hak ibu Khod adalah meminta mengenai pelunasan rumah yang dibeli oleh Ibu Turo, dan kewajiban Ibu Turo membayarkan sisa dari harga pembelian rumah yang belum dibayarkan dengan disaksikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat. Sebaliknya, apabila dalam proses pembiayaan utang Ibu Khod melakukan hal-hal yang tidak sesuai dengan perjanjian, atau melakukan tindakan yang tidak baik, maka hak Ibu Turo atas dasar perjanjian maka berhak menarik kembali pembiayaan utang, dan kewajiban bagi Ibu Khod untuk mengembalikan pinjaman yang berkedok pembelian atas pembiayaan utang tersebut.

Pandangan fiqh mengenai jual beli rumah dengan status hak tanggungan yang terjadi di Desa Catak gayam Mojowarno Jombang oleh Penjual (Ibu Khod) dan Pembeli (Ibu Turo) dan Pendapat Kepala Desa setempat mengungkapkan dalam prakteknya dilandaskan atas asas saling mempercayai, asas kerelaan i'tikad baik dengan membuat perjanjian secara

¹⁰⁷ Burhanuddin Susanto, "Tingkat Penggunaan Multi Akad Dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)," *Al ihkam: Jurnal hukum dan Pranata Social*, no. 1(2016): 9. <http://dx.doi.org/10.19105/al-ihkam.v1i1.862>

jelas dan apabila terdapat ketidak tercapaian kesepakatan (wanprestasi) maka keduanya akan bisa di pertanggung jawabkan dihadapan hukum mengingat kedua belah pihak sudah masuk dalam syarat dalam akad yakni *baligh* atau berakal dan dapat dibebani hukum. Mengenai kehendak jual beli dari pihak penjual menggunakan iktikad baik dengan memberikan kepercayaan kepada Ibu Turo apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan maka sesuai perjanjian yang dibuat, Ibu Khod akan mengembalikan pembiayaan yang telah dibayarkan ibu Turo dengan jumlah yang di pinjamkan tanpa pengurangan sedikitpun. Mengenai Ibu turo beliau juga melakukan hal tersebut atas dasar tolong menolong sesuai dengan perintah Allah dalam Al-Qur'an. dalam Al-Qur'an surah Al Maidah ayat 5:

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

“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.”¹⁰⁸

Ibu Turo telah memberikan Kepercayaan penuh Bawasannya ibu Khod tidak akan melakukan perbuatan tipu daya karena perbuatan tersebut sudah kita ketahui dalam Al-Qur'an Surat An-Nisa' ayat 29 Allah SWT berfirman:

¹⁰⁸ Tim Penerjemah, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Bandung: CV. Diponegoro, 2015), 122.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً

عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”¹⁰⁹

Kendala dalam proses peralihan rumah dengan status hak tanggungan berdasarkan hasil dari penelitian yang diperoleh dari lapangan, ada beberapa kendala dalam peralihan atau jual beli rumah dengan status hak tanggungan bahwasanya dalam pelaksanaan pemindahan kepemilikan dibutuhkan sertifikat tanah yang menjadi pedoman penting dalam pembuktian kepemilikan tanah atau rumah tersebut, masyarakat Desa Catak Gayam khususnya penjual dan pembeli.

¹⁰⁹ Tim Penerjemah, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 265.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Tolong menolong dalam jual beli rumah dengan status hak tanggungan di Desa Catak Gayam Kecamatan Mojowarno Kabupaten Jombang sebagai temuan penelitian. Dalam prakteknya di lapangan para pihak yakni penjual dan pembeli berasaskan i'tikad baik yang saling mempercayai, perjanjian dengan menggunakan akta dibawah tangan dilakukan karena dalam peralihan pembiayaan utang pihak ketiga menjaminkan sebuah rumah yang nantinya akan menjadi pemilik si penjamin utang. Kemudian untuk memenuhi keinginan yang ingin dicapai, pihak pembeli menggunakan beberapa akad seperti: akad *kafalah* (menggabungkan), *hiwalah* (pengalihan utang). Pihak penjual selanjutnya di sebut sebagai *debitur* dan pihak ketiga pembeli rumah dengan status hak tanggungan melakukannya dengan saling ridha, rela, dan semata-mata karena sebab sesuatu yang mendesak. Penjual sebagai penjamin rumah hak tanggungan dan pembeli sebagai penjamin pembiayaan utang atas sertifikat tanah yang ditangguhkan, atas pembebanan utang oleh bank (*kreditur*).
2. Praktik jual beli rumah dengan status hak tanggungan di Desa Catak Gayam Kecamatan Mojowarno Kabupaten Jombang, merupakan akad jual beli atas utang piutang yang dalam perjanjiannya dilaksanakan

secara tertulis (akta dibawah tangan) tanpa sepengetahuan Pejabat Akta Notaris karena sertifikat yang masih dalam tanggungan bank, kemudian mengenai perjanjian tersebut sah karena sesuai dengan pasal Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu: pertama, sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan. Kedua, kecakapan yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum, serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian.

B. Saran

1. Dalam melakukan aktifitas apapun umat Islam hendaknya memperhatikan rukun, syarat sah, serta asas yang digunakan dalam bermuamalah, agar dalam melakukan kegiatan tersebut terhindar dari suatu *kemadhorotan* yang tidak baik dalam Islam, agar tidak terjerumus dalam dosa dan permusuhan.
2. Hendaknya dalam melakukan perjanjian agar melakukan hak dan kewajiban dengan baik dan benar, khususnya dalam pandangan agama Islam seperti memenuhi hal-hal sesuai yang diperjanjikan, karena pada dasarnya perjanjian bersifat mengikat diri bagi pembuatnya. Dan hendaknya sebelum membuat perjanjian agar memperhatikan hal-hal

yang diperjanjikan kedepannya agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018.

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah atau Bangunan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Suatu Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia.

Buku

Adjie, Habibi. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2000.

Arba, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

As-Segaf, Hasan Baharun. *Mu'amalat: Kajian Fiqih Muamalat Menurut Mazhab Imam Syafi'i Ra*. Pasuruan: Yayasan Pondok Pesantren Darullughah Wadda'wah Bangil, 2012.

Ash-Shiddieqy, Hasbi. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, 2009.

- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Imam Syafi'i II, Diterjemahkan oleh Mohammad Afifi dan Abdul Hafidz: Al-fiqhu Asy-Syafi'i al Muyassar*. Jakarta: Almahira, 2010.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu, Terjemahan Abdul Hayyie al-Kattani*. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Basrowi dan Suwandi. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2008.
- Beirut. *Al-Munjid Fil Lughati*. Libanon: Darul Masyruq, 1986.
- Budiono, Herline. *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya, 2010.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Hamzah, Ya'qub. *Kode Etik Dagang Menurut Islam (Pola Pembinaan Hidup Dalam Berekonomi)*. Bandung: Diponegoro, 1992.
- Hasanudin. *Multi Akad Dalam Transaksi Syariah Kontemporer Pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*. Ciputat: UIN Syahid, 2009.
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Miles dan A. Michael Huberman. *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*. Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1992.
- Miru, Ahmad. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Press, 2007.
- Munawwir, Ahmad Warson. *Kamus Al-Munawwir Arab-Indonesia Terlengkap*. Surabaya: Pustaka Progresif, 1997.

Nasution, Bahder Johan. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: CV Mandar Maju, 2008.

Perangin, Effendi. *Hukum Agraria Di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press, 1986.

Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: Rajawali Press, 2016.

Sabiq, Sayyid. *Fikih Sunnah, Terj. Kamaluddin A. Marzuki*. Bandung: Al-Ma'arif, 1998.

Salim, Emil. *Pembangunan Berwawasan Lingkungan*. Jakarta: LP3ES, 1988.

Soeroso, R. *Perjanjian Dibawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Soimin, Soedharyo. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermedia, 2002.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

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

Tim Penerjemah, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Bandung: CV. Diponegoro, 2015.

Jurnal dan Skripsi

Devi, Ria Nia. "Praktek Akad Murabahah Dalam Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS): Studi Kasus BTN Syariah Kota Malang." Undergraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2017. <http://etheses.uin-malang.ac.id/id/eprint/1669>

- Dyah, Yanti Anis. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang." Ungraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2017. <http://etheses.uin-malang.ac.id/id/eprint/330>
- Hawari, Muhammad. "Implementasi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Jual Beli Properti Syariah Di Rumah Basmalah Kota Malang: Kajian Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan Dan Fiqh Muamalah." Ungraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2019. <http://etheses.uin-malang.ac.id/14034/>
- Kholifah, Nur. "Penerapan Kepatuhan Syariah (*Sharia Compliance*) Dalam Jual Beli Perumahan Multazam Islamic Residence, Kalang Anyar, Sidoarjo." Ungraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2016. <http://digilib.uinsa.ac.id/id/eprint/12540>
- Kurniawan, Dicky. "Peralihan Risiko Jual Beli Dalam Pasal 1460 KUH Perdata Tinjauan Fikih Imam Syafi'i." Ungraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2014. <http://etheses.uin-malang.ac.id/id/eprint/10473>
- Pratama, I Putu Yoga Putra. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Penyusutan Nilai Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Utang Piutang." *Archives*, no. 6 (2019): 2. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/49419/29391>
- Rahayu, Diah Puji. "Praktek Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Nasabah Wanprestasi: Studi Kasus Di Bank Muamalat Kabupaten Jombang." Ungraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2017. <http://etheses.uin-malang.ac.id/id/eprint/330>

Soeikromo, Deasy. "Proses Pembuktian Dan Penggunaan Alat-Alat Bukti Pada Perkara Perdata Di Pengadilan." *Jurnal Hukum Unsrat*, no. 1 (2014): 124-136. <http://repo.unsrat.ac.id/id/eprint/450>

Susanto, Burhanuddin. "Tingkat Penggunaan Multi Akad Dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) *Al-Ihkam: Jurnal Hukum dan Pranata Social*, no. 1 (2016). <http://dx.doi.org/10.19105/al-ihkam.v1i1i.862>

Website

Wiki "Desa Catak Gayam Mojowarno Jombang," *Wikipedia*, 20 maret 2020, diakses 15 april 2020, https://id.wikipedia.org/wiki/Catakgayam,_Mojowarno,_Jombang

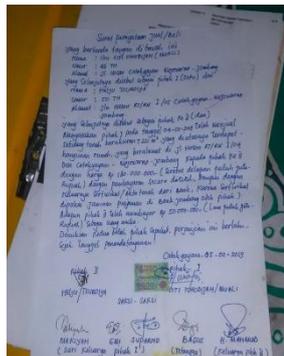
Bhirawa, Danu. "65% Tanah di Jombang Belum Bersertifikat," *Bhirawa Online*, 23 Juli 2018, diakses 14 Mei 2020. <https://www.harianbhirawa.co.id/65-tanah-di-jombang-belum-bersertifikat/>

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Pemaparan Informasi Oleh Ibu Turo Selaku Pihak Pembeli dari Jual Beli Rumah dengan Status Hak Tanggungan



Surat Perjanjian Jual Beli dan Fotocopy Sertifikat Tanah dan Rumah yang masih dalam Status Hak Tanggungan



Pemaparan Informasi Pak Mahmud selaku Saksi dalam Jual Beli Rumah dengan Status Hak Tanggungan



RIWAYAT HIDUP

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Mohammad Rizal Jabir Jauhari
Tempat/Tanggal Lahir : Jombang, 14 Mei 1998
Umur : 22 Tahun
Alamat : Jalan Hasan RT/RW 001/005 Desa Catak Gayam
Kecamatan Mojowarno Kabupaten Jombang.
Agama/Status : Islam/Belum Menikah
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Pendidikan :
1. MI Darul Faizin Assalafiyah (2004-2010)
2. Madrasah Tsanawiyah Negeri Mojoagung (2011-2013)
3. Madrasah Aliyah Negeri 1 Jombang (2014-2016)
4. UIN Maulana Malik Ibrahim Malang (2016-Sekarang)
Pengalaman :
1. Anggota Remaja Masjid Darul Faizin.
2. Anggota Remaja Masjid Fadhlumminallah
3. Nyantri Pondok Pesantren Sunan Ampel Jombang
4. Nyantri Pondok Pesanten Sunan Ampel Al Ali Malang
5. Mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN Maulana Malik
Ibrahim Malang

Demikian riwayat hidup penulis, dan saya buat dengan sebenar-benarnya.

Jombang, 27 Mei 2020

Mohammad Rizal Jabir Jauhari