

Jual Beli Rumah dengan Status Hak Tanggungan Perspektif KUH Perdata dan Fikih Empat Mazhab

Mohammad Rizal Jabir Jauhari

UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

jabirjauharimohammadrizal@gmail.com

Abstrak

Praktik jual beli rumah dengan status hak tanggungan di Desa Catak Gayam Kecamatan Mojowarno Kabupaten Jombang menjadi sebuah polemik dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah. Pasalnya, proses jual beli berkaitan dengan persetujuan pemegang hak tanggungan. Aturan mengenai hal ini tercatat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Namun, pandangan fikih empat madzhab juga perlu dipertimbangkan dalam konteks penerapan Hukum Ekonomi Syariah. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk mengetahui praktik jual beli rumah dengan status hak tanggungan, serta untuk memberikan pengetahuan mengenai pandangan fikih empat mazhab terhadap kasus jual beli rumah dengan status hak tanggungan. Jenis penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum empiris dengan menggunakan pendekatan konseptual. Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan data primer yang dianalisis dengan teknik kualitatif deskriptif berupa wawancara. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa dalam penerapan jual beli rumah dengan status hak tanggungan di Desa Catak Gayam belum sesuai dengan Pasal 11 ayat 2 Undang-undang Hak Tanggungan. Kemudian mengenai perlindungan bagi pihak pembeli rumah yang tidak memiliki kekuatan hukum, tindakan yang dilakukan oleh debitur hanya berlandaskan asas itikad baik. Menurut pandangan fikih empat mazhab menerangkan bahwasanya dalam jual beli hendaknya objek bersifat jelas dan tidak mengandung unsur *gharar*.

Kata Kunci: Jual Beli Rumah; Hak Tanggungan; Fikih Muamalah.

Pendahuluan

Perjanjian jual beli rumah pada masa modern memiliki berbagai macam proses jual beli yang dilakukan oleh pelaku usaha. Dalam melakukan proses pembiayaan, penjual menawarkan beberapa opsi pelunasan secara tunai maupun kredit dengan menggunakan jasa pembiayaan bank seperti pembiayaan membeli rumah secara kredit menggunakan bank. Jual beli rumah hak tanggungan adalah salah satu fenomena yang kali ini berkembang di kalangan masyarakat awam, biasanya jual beli ini terjadi karena sebab masalah dalam pinjaman pelunasan hutang, sehingga kebanyakan pihak penjamin hutang (debitur) membuat perjanjian baru dengan memunculkan pihak ketiga sebagai penjamin hutangnya dengan tujuan untuk menyelamatkan harta bendanya.¹ Dalam Islam, salah satu akad yang dipergunakan dalam perjanjian kredit adalah akad *qardh*,

¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 43.

akad *qardh* yaitu akad dimana terjadinya transaksi pinjam meminjam dana (dana talangan) antara pihak satu dengan pihak yang lain yakni satu pihak menyerahkan hartanya kepada pihak lain dengan ketentuan pihak yang menerima harta mengembalikan kepada pemiliknya dengan nilai yang sama.²

Dapat diketahui bahwa dalam Pasal 1 angka 4 Penjelasan Umum Undang-Undang No. 4 tahun 1996 menyebutkan “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. Kemudian yang dimaksud dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya yaitu jika debitur cedera 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.

Selama proses pengembalian utang oleh debitur, pihak kreditur memegang sertifikat tanah yang sebelumnya dijual belikan untuk menjadi salah satu pengesahan dalam pemindahan objek jual beli. Penjual (debitur) masih memiliki kewajiban atas utangnya dan berstatus sebagai pengutang, pihak bank memberikan perjanjian pengembalian dana dengan sistem angsur sesuai tempo yang diperjanjikan. Apabila selama masa tempo perjanjian tersebut debitur memenuhi kewajibannya dengan baik dan benar, bank merasa terpenuhi haknya, maka rumah yang 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 cedera 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”.

Dalam lingkungan masyarakat khususnya Desa Catak Gayam, jual beli dengan proses yang sangat simpel menjadi fenomena terjadinya jual beli tanah hak tanggungan. Kegiatan pemindahan kepemilikan sering dilakukan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), alasannya tak lain karena memangkas biaya. Apabila menghadirkan petugas yang berwenang, proses pemindahan harus sesuai dengan mekanisme peraturan perundang-undangan. Masyarakat Desa Catak Gayam dalam melakukan jual beli tanah, sering melakukan dengan tanpa dihadirkan pihak PPAT yang seharusnya memiliki kewenangan dalam proses tersebut yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 ayat (1) menyebutkan bahwa “Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT selaku pihak yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

² Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya Pada sector Keuangan Syariah, Cet 1* (Jakarta: Rajawali Press, 2016), 229-230.

Beberapa penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan jual beli rumah dengan status hak tanggungan adalah pertama, penelitian yang ditulis oleh Hawari Muhammad,³ hasil penelitian ini disimpulkan bahwa penerapan hukum perdata dan fiqih muamalah dalam menggunakan jaminan hak tanggungan pada transaksi jual beli bangunan rumah belum sepenuhnya diterapkan. Kedua, penelitian yang disusun oleh (a) I Putu Yoga Putra Pratama dan Putu Tuni Cakabawa Landra;⁴ (b) Ervira Sekar Langit dan Erny Herlin Setyorini;⁵ hasil dari kedua penelitian ini memiliki persamaan yang menyatakan bahwa perlindungan hukum terhadap kreditor apabila terjadi penyusutan nilai objek jaminan hak tanggungan, maka pihak kreditor dapat meminta pelunasan piutang yang belum terjangkau pemenuhannya berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata, karena utang merupakan kewajiban yang harus dipenuhi debitor. Sedangkan kedudukan kreditor dalam perjanjian utang piutang lebih kuat dibandingkan dengan debitor. Ketiga, penelitian dari Febrian Dwi Laksono, Thohir Luth, dan Siti Hamidah,⁶ hasil dalam penelitian ini adalah konsep hubungan utang piutang dalam Pasal 3 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak hanya terbatas pada hubungan hukum pinjam meminjam, sebagaimana dalam konsep perjanjian pinjam meminjam dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi juga perjanjian lain yang memiliki sifat obligatoir. Keempat, penelitian yang ditulis oleh Meike Binsneyder dan Abraham Ferry Rosando,⁷ hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pertimbangan hukum dalam putusan pengadilan mengacu pada itikad baik dan argumentasi tentang penerapan asas keseimbangan dalam perjanjian yang semestinya kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian, meskipun kedudukan pihak Bank Tabungan Negara lebih kuat namun harus diimbangi kewajiban untuk memenuhi itikad baik. Kelima, penelitian yang disusun oleh (a) Siti Jamilah, Endang Purwaningsih, dan Chandra Yusuf;⁸ (b) Foead Kamaludin, R. Murjiyanto, dan Sunarya Raharja;⁹ hasil kedua penelitian ini mempunyai persamaan dalam mengungkapkan pelaksanaan pembebanan hak tanggungan pada akad *murabahah* sama seperti pembebanan hak tanggungan pada perjanjian kredit, prinsip

³ Hawari Muhammad, "Implementasi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Jual Beli Properti Syariah Di Rumah Basmalah Kota Malang," *Journal of Islamic Business Law*, no. 1 (2019): 51. <http://urj.uin-malang.ac.id/index.php/jibl/article/view/448>

⁴ I Putu Yoga Putra Pratama dan Putu Tuni Cakabawa Landra, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Penyusutan Nilai Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Utang Piutang," *Kertha Semaya*, no. 6 (2019): 1. <https://doi.org/10.24843/KM.2019.v07.i06.p06>

⁵ Ervira Sekar Langit dan Erny Herlin Setyorini, "Perlindungan Hukum Debitur Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Rumah Atas Jaminan Hak Tanggungan," *Bureaucracy Journal: Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, no. 2 (2022): 777. <https://doi.org/10.53363/bureau.v2i2.107>

⁶ Febrian Dwi Laksono, Thohir Luth, dan Siti Hamidah, "Status Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Akad Musyarakah Mutanaqisah," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, no. 3 (2020): 647. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol50.no3.2595>

⁷ Meike Binsneyder dan Abraham Ferry Rosando, "Akibat Hukum Pengalihan Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kreditor Dalam Tinjauan Asas Keseimbangan Dan Itikad Baik Dalam Putusan Pengadilan," *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, no. 1 (2020): 104. <https://www.academia.edu/download/70814506/pdf.pdf>

⁸ Siti Jamilah, Endang Purwaningsih, dan Chandra Yusuf, "Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan Pada Akad Murabahah," *Adil: Jurnal Hukum*, no. 1 (2021): 1. <https://doi.org/10.33476/ajl.v12i1.1915>

⁹ Foead Kamaludin, R. Murjiyanto, dan Sunarya Raharja, "Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Syariah Pada Pengadilan Agama Magelang (Analisis Terhadap Putusan No. 124/Pdt.G/2016/PA.Mgl. Tentang Wanprestasi/Cedera Janji Atas Akad Hak Tanggungan Dan Pembiayaan Murabahah)," *Jurnal Kajian Hasil Penelitian Hukum*, no. 2 (2022): 131. <http://dx.doi.org/10.37159/jmih.v6i2.2150>

akad *murabahah* sebagai perjanjian jual beli tidak dilaksanakan secara benar melainkan dianggap sebagai perjanjian utang piutang.

Keenam, penelitian dari Endang Zakaria dan Hikmah Dwi Astuti,¹⁰ hasil penelitian ini disimpulkan bahwa para ulama madzhab membolehkan akad kafalah. Dibolehkannya akad kafalah dalam Islam didasarkan pada kebutuhan manusia sekaligus meniadakan adanya kerugian bagi orang yang membutuhkan. Kafalah juga termasuk dalam salah satu bentuk jaminan diri dari fasilitas perbankan syariah, yaitu jaminan dari penanggung berupa jaminan sendiri atau barang atas kewajiban yang ditanggung pihak lain. Ketujuh, penelitian yang ditulis oleh Abdul Azis,¹¹ hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa menurut Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan, setelah hak tanggungan hapus, Kantor Pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada bukti tanah hak atas tanah dan setifikatnya. Adapun sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Kedelapan, penelitian yang disusun oleh Gloria Excelsio T. Sondakh dan Deicy N Karamoy,¹² hasil dalam penelitian ini adalah rumah susun dan satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan pelunasan hutang/kredit melalui Lembaga Hak Tanggungan apabila hak atas tanah bersamanya adalah tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai serta dapat dijadikan jaminan fidusia apabila hak atas tanah bersamanya adalah tanah sewa dari tanah milik pemerintah serta dimungkinkannya roya parsial dalam pembayaran kredit konstruksi pembangunan rumah susun.

Berdasarkan penelitian tersebut, dapat dilihat belum adanya tulisan yang membahas mengenai jual beli rumah dengan status hak tanggungan perspektif fikih empat mazhab. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk mengetahui praktik jual beli rumah dengan status hak tanggungan yang berada di Desa Catak Gayam Kecamatan Mojowarno Kabupaten Jombang, serta untuk memberikan pengetahuan mengenai pandangan fikih empat mazhab terhadap kasus jual beli rumah dengan status hak tanggungan.

Metode Penelitian

Jenis penelitian yang dipakai penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, dengan menggunakan pendekatan konseptual. Pendekatan konseptual ini digunakan untuk mengambil pendapat dari narasumber atau informan yang dianggap sebagai informan pengungkap fakta untuk kemudian mendukung berjalannya penelitian. Lokasi penelitian ini bertempat di Desa Catak Gayam Kecamatan Mojowarno Kabupaten Jombang. Dalam penelitian ini yang dijadikan sebagai sumber data primer adalah dua informan yang menjalankan jual beli rumah dengan status hak tanggungan dan dua informan lainnya menjadi saksi dalam jual beli rumah dengan status hak tanggungan. Sedangkan data sekunder berupa Kitab Undang-undang Hukum Perdata, fikih empat mazhab, buku dan jurnal yang berkaitan dengan jual beli rumah dengan status hak

¹⁰ Endang Zakaria dan Hikmah Dwi Astuti, "Kafalah Penanggung Pada Konsep Fikih Dan Aplikasinya Dalam Ekonomi Syariah," *At Taajir: Jurnal Ekonomi, Bisnis, dan Keuangan Syariah*, no. 1 (2022): 35. <https://doi.org/10.47902/attaajir.v4i1.211>

¹¹ Abdul Azis, "Kedudukan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Atas Tanah Rumah Tinggal," *Journal of Administrative and Social Science*, no. 2 (2022): 13. <https://doi.org/10.55606/jass.v3i2.13>

¹² Gloria Excelsio T. Sondakh dan Deicy N Karamoy, "Kepemilikan Rumah Susun Berdasarkan Hak Tanggungan Strata Title," *Jurnal Spasial*, no. 1 (2022): 117. <https://doi.org/10.35793/sp.v9i1.42593>

tanggung. Metode pengumpulan data primer dalam penelitian empiris ini dengan menggunakan pendekatan kualitatif berupa wawancara. Sedangkan teknik analisis data yang dipakai adalah metode deduktif, data dari hasil wawancara dianalisis melalui reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan.

Hasil dan Pembahasan

Jual Beli Rumah dengan Status Hak Tanggungan di Desa Catak Gayam Kecamatan Mojowarno Kabupaten Jombang

Jual beli rumah dengan status hak tanggungan adalah salah satu bentuk kegiatan transaksi jual beli yang terjadi karena sebab utang. Jual beli ini menyebabkan mengenai serah terima barang belum bisa dilaksanakan dikarenakan kepemilikan rumah yang masih dalam tanggungan pihak tertentu yakni bank sehingga dalam praktiknya rumah tersebut dalam keadaan bodong seolah-olah digadaikan yang kemudian menjadi utang bagi pihak penjual dari si pembeli. Mengenai hal perjanjian hanya sebatas akta bawah tangan berupa perjanjian yang diinginkan saja oleh kedua belah pihak yakni penjual dan pembeli.

Dalam praktiknya, jual beli rumah dengan status hak tanggungan merupakan salah satu langkah yang dapat dilakukan seorang debitur untuk menyelamatkan utang 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 praktik di lapangan adalah penjual rumah, pembeli rumah, dan saksi.

Setiap kasus tentu memiliki alasan atau sebab kemunculan yang berbeda-beda. Hal yang sama juga terjadi pada kasus jual beli dengan hak tanggungan ini. Berdasarkan hasil wawancara dengan para narasumber pihak pelaku usaha jual beli rumah dengan status hak tanggungan, berikut penulis sajikan klasifikasi alasan atau sebab terjadinya jual beli rumah dengan status hak tanggungan di Desa Catak Gayam Kecamatan Mojowarno Kabupaten Jombang beserta gambaran proses jual belinya.

Tabel 1.1 Hasil Wawancara Terhadap Narasumber yang direduksi Peneliti

No	Alasan Narasumber	Proses Jual Beli
1.	Pembelian rumah hak tanggungan terjadi karena terjadi masalah dalam penyelesaian utang-piutang.	Perjanjian lisan tanpa ada kontrak dan kesaksian dari pihak PPAT.
2.	Penjualan rumah dimaksudkan agar pihak pembeli bisa menyelesaikan utang piutangnya dengan bank.	Perjanjian dibuat dengan kesepakatan kedua belah pihak.
3.	Hasil dari penjualan rumah sebesar 50 juta (awal DP) dari nominal harga rumah yang disepakati sebesar 180 juta digunakan untuk menutup utang penjual di bank pada bulan tersebut.	Dari hasil perjanjian jual beli, penjual menjaminkan rumah dengan status hak tanggungan kepada pihak pembeli

4.	Pembeli meminta jual beli tersebut dibuat dengan perjanjian tertulis agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.	Perjanjian tertulis jual beli disaksikan oleh 4 saksi dari kedua belah pihak dengan menandatangani perjanjian bermaterai 6000.
5.	Sertifikat rumah yang diperjual-belikan masih dalam tanggungan bank sehingga membuat penjual belum bisa menyerahkan sertifikat rumah kepada pihak pembeli.	Jual beli rumah tersebut dilakukan pembeli tanpa sepengetahuan pihak bank yang memegang sertifikat rumah Hak tanggungan.
6.	Jual beli rumah dengan status hak tanggungan dilakukan penjual tanpa sepengetahuan pihak bank untuk mempermudah dirinya menyelesaikan tanggungan sebagai debitur.	Pihak pembeli rumah membayar angsuran jual beli rumahnya dengan melalui debitur untuk kemudian di setor pada bank atau pihak kreditur tersebut.

Dengan kasus ini, 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. Ketika penjual yang disebut debitur (orang 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, 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 pada saat terdesak karena musibah yang dialaminya, sehingga beliau pun harus menanggungnya dan meminta bantuan terhadap Ibu Turo. Dengan rasa i'tikad tolong menolong yang kemudian mengandalkan asas kepercayaan terhadap Ibu Khod, Ibu Turo akhirnya bersedia membantu dengan semampunya. 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.

Dalam Islam hal tolong menolong merupakan sebuah kewajiban bagi diri umat manusia terhadap sesama, *dinashkan* dengan Firman Allah SWT dalam Al-Qur'an surat Al-Maidah ayat 5:

“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”.¹³

¹³ Tim Penerjemah, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Bandung: CV. Diponegoro, 2015), 235.

Dalam kandungan surat Al-Maidah ayat 5 diatas pada bait ayat terakhir Allah SWT memerintah kepada umat manusia untuk berbuat tolong menolong dalam hal yang *haq* (benar) dan melarang umat islam untuk menolong dalam hal yang *bathil* (kejelekan) dan dosa.

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

“Terkait jual belinipun, jadi ngenten mas. Mergi sertifikate griyo niku dereng medal, taseh dating tanggungan bank, akhire niku kulo nedo perjanjian kale tiange sing ngadol griyo niku, kulo kengken damel surat perjanjian ngedol griyo niku kale ketentuane terus mantun niku di sakseaken kalem 4 tiang kangge saksi kale tandatangan materai enem ribu”.¹⁴

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

“Kados jual beli griyo niku nggeh naming ndamel perjanjian tertulis mawon kale 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 disebut sebagai penjamin pelimpahan utang oleh (debitur) sebelumnya dengan rincian utang yang dibayarkan seperti tabel dibawah ini.

Tabel 1.2 Jumlah Angsuran Rumah dengan Status Hak Tanggungan

Bulan Angsuran	Angsuran Perbulan	Sudah Dibayar	Wajib bayar
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,-	
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,-

¹⁴ Tsuro, Wawancara (Jombang, 24 Maret 2020).

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 ke enam tepatnya di bulan Maret 2020 angsuran Ibu Khod mulai merasakan kesulitan dalam membayarkan cicilan rumahnya tersebut, tak lain karena 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 dilanjutkan 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 nerusaken, kersane, mangke kulo anggep DP kangge jual beli griyo niku”.¹⁵

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”.¹⁶

¹⁵ Khod, Wawancara (Jombang, 24 Maret 2020).

¹⁶ Tsuro, Wawancara (Jombang, 24 Maret 2020).

Pembayaran terkait penanggungan utang tersebut, pihak pembeli sebagai penyedia dana dan pihak penjual sebagai penyalur dana (melunasi kewajiban piutangnya). Apabila dipahami 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 ber asaskan i'tikad baik. Sesuai dengan ungkapan Ibu Tsurro:

“Kados jual beli griyo niki pun kulo percoyo aken sedantene, itung-itung nggeh tiange nedi tolong, lan menawi mboten ditulungi nggeh mesaaken, dadose kulo pun percoyo kalean wekas kalian ibu penjual, dados lek kulo niki nulung samian keroni sae, dados samian nggeh kulo arep sae kaleh kulo, mboten wonten niatan jahat”.¹⁷

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

“Saya ini menolong ibu dengan baik-baik, jadi saya harap ibu juga beri'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 praktiknya sebelum perjanjian tersebut terpenuhi, pihak ketiga yang mengikatkan diri sebagai penjamin membatalkan akad perjanjiana 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 pada tahun 2019 mengungkapkan:

“Nggeh kados jual beli griyo muniko, kulo sebagai saksi kang ditunjuk kalian bu Tsurro, 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-

¹⁷ Tsurro, Wawancara (Jombang, 20 Maret 2020).

kewajiban perdata, yang diatur dalam hukum perdata materiil. Sebagai lawan hukum perdata materiil adalah hukum perdata formil.¹⁸

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 disaksikan atau didaftarkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang seharusnya. Sesuai dengan informan ketiga, Kepala Seksi 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.¹⁹

Berbicara Fakta di lapangan mengenai tindakan penjual, sesuai dengan 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 berpindah pemilik kepada Ibu Tsuru selaku pelaku pembiayaan dari pelunasan tanggungan bank.

Pandangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Fikih Empat Mazhab terkait Jual Beli Rumah dengan Status Hak Tanggungan

Dalam jual beli rumah dengan status hak tanggungan sesuai dengan hasil wawancara di lapangan bahwasannya pihak penjual merupakan debitur yang masih aktif atau dikatakan pihak yang masih mempunyai tanggungan utang bank, pihak debitur tanpa sepengetahuan bank melepaskan dirinya dari utang dengan pelimpahan pembiayaan utang kepada pihak ketiga.

Banyak dijumpai memang pelaksanaan praktik kredit tidak semua debitur dapat memenuhi prestasinya yaitu membayar utang. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa apabila debitur cedera 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 aset tersebut. Proses eksekusi yang dilakukan oleh pihak kreditur sering dijumpai banyak kendala salah satunya adalah terjadinya gugatan dari pihak lain yang berhak atas objek jaminan yang dijadikan hak tanggungan.

Menurut Undang-undang yang berlaku dalam menyikapi pelunasan utang atas pemegang hak tanggungan. Kreditor memiliki hak eksekutorial sesuai dengan Pasal 14

¹⁸ Deasy Soeikromo, "Proses Pembuktian Dan Penggunaan Alat-Alat Bukti Pada Perkara Perdata Di Pengadilan," *Jurnal Hukum Unsrat*, no. 1 (2014): 129. <http://repo.unsrat.ac.id/id/eprint/450>

¹⁹ 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/>

ayat (2) yang berbunyi objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

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 sebab dalam akad pembiayaan utang penjual menjanjikan rumah yang belum pasti kedepannya bisa dibebaskan dengan baik atau justru sebaliknya, dan dalam melindungi hartanya agar apabila dikemudian 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 dipinjamkan untuk pembiayaan utangnya, sesuai dengan penjelasan diatas mengenai akad *murokkab* menurut Al-Imarani adalah sebagai akad kebendaan yang dikandung oleh akad yang baik secara gabungan maupun timbal balik yang sehingga seluruh hak dan kewajiban yang di timbulkannya akan kembali.²⁰

Disini mengenai hak dan kewajiban yakni ketika Ibu Tsuru 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 Tsuru, dan kewajiban Ibu Tsuru membayarkan sisa dari harga pembelian rumah yang belum dibayarkan dengan disaksikan Pejabat Pembuat Akta Tanah 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 Tsuru atas dasar perjanjian 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 Tsuru) dan pendapat Kepala Desa setempat mengungkapkan dalam praktiknya dilandaskan atas asas saling percaya, asas kerelaan i'tikad baik dengan membuat perjanjian secara jelas dan apabila terdapat ketidak tercapaian kesepakatan (*wanprestasi*), maka keduanya akan bisa dipertanggung 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 i'tikad baik dengan memberikan kepercayaan kepada Ibu Tsuru apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan maka sesuai perjanjian yang di buat, Ibu Khod akan mengembalikan pembiayaan yang telah dibayarkan Ibu Tsuru dengan jumlah yang dipinjamkan tanpa pengurangan sedikitpun. Mengenai Ibu Tsuru beliau juga melakukan hal tersebut atas dasar tolong menolong sesuai dengan perintah Allah dalam Al-Qur'an surat Al-Maidah ayat 5:

“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan

²⁰ Burhanuddin Susamto, “Tingkat Penggunaan Multi Akad Dalam Fatwa Dewan Syari’ah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI),” *Al Ihkam: Jurnal hukum dan Pranata Sosial*, no. 1 (2016): 9. <http://dx.doi.org/10.19105/al-ihkam.v1i1.862>

bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksaan-Nya”.²¹

Ibu Turo telah memberikan kepercayaan penuh bawasanya 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:

“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”.²²

Kesimpulan

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 jual beli tersebut dinyatakan sah karena sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, yang mana dalam perjanjian jual beli tersebut telah memenuhi empat syarat, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu pokok persoalan tertentu; suatu sebab yang tidak dilarang.

Pandangan fikih empat mazhab terhadap kasus jual beli rumah dengan status hak tanggungan dalam praktiknya 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 oleh pembeli, pihak pembeli menggunakan beberapa akad seperti akad *kafalah* (menggabungkan), akad *hiwalah* (pengalihan utang). Pihak penjual selanjutnya disebut sebagai debitur dan pihak ketiga pembeli rumah dengan status hak tanggungan melakukannya dengan saling ridha, rela, dan semata-mata karena 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).

Daftar Pustaka

- Azis, Abdul. “Kedudukan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Atas Tanah Rumah Tinggal.” *Journal of Administrative and Social Science*, no. 2 (2022): 13-20. <https://doi.org/10.55606/jass.v3i2.13>
- Binsneyder, Meike dan Abraham Ferry Rosando. “Akibat Hukum Pengalihan Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Kreditur Dalam Tinjauan Asas Keseimbangan Dan Itikad Baik Dalam Putusan Pengadilan.” *Jurnal Hukum Bisnis Bonum*

²¹ Tim Penerjemah, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, 122.

²² Tim Penerjemah, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, 265.

Commune, no. 1 (2020): 104-119. <https://www.academia.edu/download/70814506/pdf.pdf>

Jamilah, Siti, Endang Purwaningsih, dan Chandra Yusuf. "Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan Pada Akad Murabahah." *Adil: Jurnal Hukum*, no. 1 (2021): 1-26. <https://doi.org/10.33476/ajl.v12i1.1915>

Kamaludin, Foad, R. Murjiyanto, dan Sunarya Raharja. "Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Syariah Pada Pengadilan Agama Magelang (Analisis Terhadap Putusan No. 124/Pdt.G/2016/PA.Mgl. Tentang Wanprestasi/Cedera Janji Atas Akad Hak Tanggungan Dan Pembiayaan Murabahah)." *Jurnal Kajian Hasil Penelitian Hukum*, no. 2 (2022): 131-148. <http://dx.doi.org/10.37159/jmih.v6i2.2150>

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Langit, Ervira Sekar dan Erny Herlin Setyorini. "Perlindungan Hukum Debitur Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Rumah Atas Jaminan Hak Tanggungan." *Bureaucracy Journal: Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, no. 2 (2022): 777-793. <https://doi.org/10.53363/bureau.v2i2.107>

Laksono, Febrian Dwi, Thohir Luth, dan Siti Hamidah. "Status Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Akad Musyarakah Mutanaqisah." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, no. 3 (2020): 647-660. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol50.no3.2595>

Muhammad, Hawari. "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://urj.uin-malang.ac.id/index.php/jibl/article/view/448>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pratama, I Putu Yoga Putra dan Putu Tuni Cakabawa Landra. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Penyusutan Nilai Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Utang Piutang." *Kertha Semaya*, no. 6 (2019): 1-16. <https://doi.org/10.24843/KM.2019.v07.i06.p06>

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

Setiawan, 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/>

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>

Sondakh, Gloria Excelsio T. dan Deicy N Karamoy. "Kepemilikan Rumah Susun Berdasarkan Hak Tanggungan Strata Title." *Jurnal Spasial*, no. 1 (2022): 117-123. <https://doi.org/10.35793/sp.v9i1.42593>

Susanto, Burhanuddin. "Tingkat Penggunaan Multi Akad Dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)." *Al Ihkam: Jurnal hukum dan Pranata Sosial*, no. 1 (2016): 1-18. <http://dx.doi.org/10.19105/al-ihkam.v1i1.862>

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

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

JOURNAL OF ISLAMIC BUSINESS LAW

Volume 7 Issue 4 2023

ISSN (Online): **2580-2658**

Available online at: <http://urj.uin-malang.ac.id/index.php/jibl>

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

Zakaria, Endang dan Hikmah Dwi Astuti. "Kafalah Penanggungan Pada Konsep Fikih Dan Aplikasinya Dalam Ekonomi Syariah." *At Taajir: Jurnal Ekonomi, Bisnis, dan Keuangan Syariah*, no. 1 (2022): 35-43. <https://doi.org/10.47902/attaajir.v4i1.211>