

Implementasi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Jual Beli Properti Syariah Di Rumah Basmalah Kota Malang

Hawari Muhammad

Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

hawari99aar@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang implementasi jaminan hak tanggungan pada praktek jual beli properti syariah di Rumah Basmalah Kota Malang dalam sudut pandangan Fiqih Muamalah dan Hukum Perdata di Indonesia. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris atau studi lapangan yang menggambarkan data dan informasi di lapangan berdasarkan fakta yang diperoleh secara mendalam bersifat teknis dan terapan. Teknik pengumpulan data berupa wawancara kepada informan dan studi dokumen tentang jaminan hak tanggungan. Hasil dari penelitian ini disimpulkan bahwa Rumah Basmalah dalam menggunakan jaminan hak tanggungan pada transaksi jual beli bangunan rumah belum sepenuhnya diterapkan, sehingga Rumah Basmalah tidak dapat mengeksekusi secara langsung dibawah tangan atas jaminan yang diberikan ketika *user* melakukan cidera janji. Maka komunikasi yang baik dan teliti dalam menilai calon *user* menjadi solusi alternatif untuk saat ini. Kemudian secara *syar'i* Rumah Basmalah dalam memberlakukan jaminan telah menerapkan prinsip-prinsip Islam dan sesuai dengan rukun dan syarat jaminan dalam fiqh muamalah.

Kata Kunci : hak tanggungan; properti Syariah; muamalah.

Pendahuluan

Kemajuan pada ekonomi Islam tentu merupakan salah satu perkembangan umat untuk menjadi lebih baik. Sehingga aspek sosial pun tak luput menjadi tolak ukur dalam perkembangan tersebut. Perlu diketahui pada dasarnya manusia adalah makhluk sosial serta perlu kerjasama antar sesama. Pada intinya adalah suatu kerjasama harus dilakukan dengan prinsip keadilan. Berbagai bentuk kerja sama dalam menunjang perekonomian pada masyarakat . Mulai dari bidang usaha jual-beli barang atau jasa, sewa-menyewa barang atau jasa. Salah satu bentuk usaha yang sedang berkembang adalah jual beli properti perumahan yang merupakan jenis usaha yang diminati sebagian besar masyarakat di Indonesia. Usaha properti perumahan merupakan suatu bidang usaha yang bergerak dalam barang dan jasa properti. Usaha di bidang ini telah dikembangkan dalam kemasan hukum syariah oleh perusahaan properti syariah Rumah Basmalah di Kota Malang. Salah satu bentuk usaha dibidang properti ini dilakukan dengan menggunakan sistem syariah dalam proses transaksi jual belinya. Tentu usaha tersebut bertujuan untuk menghidupkan kesejahteraan dan kemashlahatan masyarakat yang ingin memiliki rumah idaman secara syari tanpa adanya unsur riba. Oleh sebab itu dalam prakteknya tentu di butuhkan bentuk kerja sama yang jelas antara Rumah Basmalah (kreditur) dengan pelanggan/user (debitur) sesuai dengan aturan hukum yang berlaku di Indonesia.

Pada proses transaksi terhadap jual beli bangunan rumah terdapat suatu perjanjian kerjasama antara perusahaan properti syariah Rumah Basmalah dengan pelanggan (*user*) dalam bentuk kontrak kerjasama yang telah didaftarkan kepada pejabat notaris yang sah secara konstitusi. Pada klausul-klausul perjanjian tentu membahas terkait dengan kesanggupan untuk melunasi dengan memberikan suatu jaminan sebagai bentuk kepercayaan dari pelanggan kepada pihak perusahaan. Lalu hal tersebut menjadi sebab terbentuknya hak dan kewajiban atau suatu perjanjian yang sifatnya adalah *acessoir*. Hal ini tentu harus memerhatikan tingkat keadilan diantara kedua belah pihak. Namun jika ditelusuri pada praktiknya terdapat hal yang dapat menjadi ancaman bagi perusahaan properti syariah Rumah Basmalah ataupun pelanggan ketika membahas tentang jaminan pada bentuk kerjasamanya. Salah satu ancamannya bagi perusahaan adalah adanya potensi dalam penyalahgunaan kewenangan atau hak dan kewajiban dari pelanggan (*user*) sehingga dapat melakukan wanprestasi terhadap kontrak kerjasama yang telah dibuat, sehingga salah satu dampaknya ketika pada proses eksekusi objek jaminan yang telah disepakati tidak dapat dieksekusi secara langsung atau dibawah tangan Rumah Basmalah.

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

Metode Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum empiris atau studi lapangan¹ dengan pendekatan yuridis sosiologis.² Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya atau sumber data pertama di mana sebuah data dihasilkan, Data sekunder merupakan sumber data yang membantu memberikan keterangan atau data pelengkap sebagai bahan pembanding. Yakni dari data dokumen dan bahan pustaka (seperti beberapa literatur buku), serta dari artikel, jurnal maupun website yang berhubungan dengan objek penelitian. Sumber data sekunder dari literatur buku dan penelitian-penelitian mutakhir. Selain dari dua data tersebut di atas, peneliti juga membutuhkan data tersier yang terkait dengan objek penelitian, seperti kamus hukum dan kamus besar bahasa Indonesia dan lain sebagainya. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara dan dokumentasi.³ wawancara secara langsung dengan responden yaitu Pak Noe sebagai ketua kantor cabang dan Pak Zain sebagai staf legal perusahaan properti Rumah Basmalah Kota Malang.

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

Terciptanya hubungan hukum pada suatu transaksi jual beli secara kredit telah memberikan kepastian hukum dalam hak dan kewajiban antara kreditur dengan debitur. Oleh sebab itu bagi praktisi khususnya Rumah Basmalah sebagai salah satu perusahaan yang

¹ Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta: Rahmatika Creative Design, 2004), 4.

² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press), 51.

³ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), 95.

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

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

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

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

“Kalau Jaminan kita ada karena untuk mengantisipasi. Nah itu kita pakai sertifikat tanah yang mau di bangun.”⁴

Adapun salah satu unsur yang mencakup dari hukum jaminan mengenai jaminan adalah pemberian jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan dimaksudkan sebagai jaminan (tanggungan) bagi pelunasan utang tertentu.⁵ Rumah Basmalah sebagai kreditor pada praktek jual beli kredit telah menggunakan jaminan Sertifikat Hak Milik sebagai bentuk barang jaminan yang ditangguhkan untuk pelunasan utang oleh debitor (user). Apabila debitor tidak memiliki Sertifikat Hak Milik dapat menggunakan surat yang berharga lainnya seperti Petok D atau yang memiliki nilai yang setara, kecuali barang jaminan yang tidak diperkenankan. Namun dilapangan Rumah Basmalah cukup jarang menerima surat yang berharga lainnya seperti BPKB sebagai bentuk jaminan. Karena untuk jaminan benda bergerak masih dipertimbangkan kembali. Sebagaimana yang disampaikan oleh nara sumber :

“Benda bergerak bisa, cuman selama ini masih belum, kaya BPKB gitu, selama ini masih Surat Tanah. bahkan mas, ada yang tidak pakai jaminan. Sangat engga aman nih kan ya, tapi Alhamdulillah lancar.”⁶

Objek jaminan Surat Hak Milik Tanah merupakan salah satu objek jaminan yang dapat dibebankan Hak tanggungan karena berkaitan dengan tanah. UUPA mengenal hak jaminan atas tanah yang dinamakan Hak tanggungan. Menurut UUPA, Hak tanggungan akan diatur dengan undang-undang, yakni Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.⁷

⁴ Pak Noe, Wawancara

⁵ Salim HS, *Perkembangan Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Rajawali Press, 2004), 22.

⁶ Pak Zayyin, Wawancara (Batu, Ahad 16 September 2018)

⁷ Adrian Sutedi, *Jaminan Dalam Perjanjian Utang Piutang* (Yogyakarta: Mitra Setia, 2008), 88.

Secara hukum jaminan yang berlaku Rumah Basmalah telah menerapkan beberapa ketentuan seperti menggunakan Sertifikat Hak Milik sebagai bentuk jaminan yang dapat dilakukan sebagai penangguhan oleh *user* terhadap Rumah Basmalah pada pelunasan suatu utang. Meskipun Rumah Basmalah tidak hanya menerima Sertifikat Hak Milik sebagai bentuk jaminan namun juga surat berharga lainnya yang setara dengan nilai yang ditanggung oleh *user*. Berdasarkan Undang-Undang Hak tanggungan, objek yang dapat dibebani Hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah berserta benda-benda berkaitan dengan tanah. Dalam pasal 4 Undang-Undang Hak tanggungan tersebut jelas bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak tanggungan adalah sebagai berikut : a). Hak Milik, b). Hak Guna Usaha, c). Hak Guna Bangunan, d). Hak Pakai atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, e). Hak-hak atas Tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan merupakan pemilik pemegang atas hak atas tanah. Dalam hal ini pemberian Hak tanggungan yang bersang kutan.⁸

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

Bahwasannya jaminan khusus sendiri timbul karena diperjanjikan secara khusus. Jaminan khusus hanya tertuju pada suatu benda khusus. Karena diperjanjikan secara khusus, maka kreditur pemegang jaminan khusus harus mempunyai kedudukan *preferensi* (prioritas). Artinya ketika kreditur memiliki hak *preferen* ia berhak didahulukan dari kreditur lain dalam pengambilan pelunasan utang piutang dari benda objek jaminan. Jaminan khusus dapat bersifat benda (*Zakenlijktrecht*).⁹ Rumah Basmalah perihal Perjanjian dilakukan dibawah notaris. Sehingga memiliki kekuatan hukum. Salah satu perjanjiannya memuat persoalan jaminan yang telah dibuat dan disepakati bersama antara Rumah Basmalah bersama *user*. Sehingga untuk saat ini belum memerlukan perjanjian secara khusus seperti Hak tanggungan. Berkenaan dengan dengan Hak tanggungan yang merupakan perjanjian khusus atas pembebanan jaminan Surat Hak Milik secara hukum positif harus didaftarkan kepada PPAT kemudian akan diterbitkan suatu akta pembebanan hak tanggungan yang nantinya akan diserahkan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan dan diterbitkan sertifikat Hak tanggungan. Sehingga jaminan tersebut memiliki kekuatan hukum tetap sebagaimana keputusan pengadilan.

Pada perjanjian Jual beli kredit antara Rumah Basmalah (kreditur) dengan *user* (debitur) telah dibahas pada beberapa hal di dalam pasal mengenai penyertaan jaminan. Perjanjian jual

⁸ Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan

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

beli tersebut didaftarkan ke notaris yang dapat menambah kekuatan hukum dan menjadi bukti autentik yang sah. Sebagaimana yang telah disampaikan oleh nara sumber :

“Basicly perjanjiannya adalah perjanjian di notaris, perjanjian didaftarkan dinotaris, untuk perjanjian jaminan tidak didaftarkan makanya, makanya kan bahasa kami itu bukan dijaminakan tapi dititipkan di kami. Karena kalau memang bahasanya dijaminakan kan harus di hak tanggungan. Dan di perjanjian juga bahasanya dititipkan bukan dijaminakan”¹⁰

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

Rumah Basmalah untuk saat ini belum menggunakan Hak tanggungan sebagai model sistem jaminan dalam usahanya. Karena terdapat beberapa hal yang menjadi pertimbangan sehingga belum bisa menerapkan hal tersebut. Namun perjanjian terkait jaminan telah dibahas didalam perjanjian pokok yang telah didaftarkan ke notaris. Bahwasannya sebagaimana yang dijelaskan oleh Guse Prayudi, Seperti perjanjian jaminan lainnya, Hak tanggungan lahir setelah perjanjian pokoknya lahir yakni perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian utang piutang yang dilakukan oleh Kreditor dan Debitor.¹¹ Rumah Basmalah masih dalam tahap pengembangan sistem didalam segala bentuk aktifitas usahanya, termasuk perihal jaminan kredit bangunan rumah. Apabila Rumah Basmalah setelah melakukan perjanjian jual beli dihadapan notaris kemudian juga mendaftarkan secara khusus perjanjian jaminan Hak tanggungan karena objek yang ditetapkan adalah Sertifikat Hak Milik, maka akan mendapatkan hak-hak yang dijamin oleh hukum ketika suatu saat user melakukan wanprestasi. Salah satu haknya dapat menjual jaminan tersebut secara langsung dibawah tangan.

Dalam bukunya, Budi Harsono mengartikan hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan baik kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah uang dijadikan agunan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya¹² Bahwasanya perihal tentang pendaftaran hak tanggungan telah diatur dalam pasal 13 sampai dengan 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan. Akta Pemberi Hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan.¹³ Haruslah dipahami bahwa suatu Hak tanggungan akan lahir dan sah ketika Buku tanah Hak tanggungan telah terbit di Kantor Pertanahan. Hak tanggungan apabila telah didaftarkan kepada kantor pertanahan serta diterbitkannya buku dan akta hak tanggungan. Maka bagi Rumah Basmalah memiliki hak *preferen* (didahulukan) dalam pelunasan utang debitur. Karena akta hak tanggungan yang sah sama kedudukannya dengan putusan pengadilan dan memiliki kekuatan hukum tetap.

Rumah Basmalah sebagai perusahaan yang bergerak di bidang properti berbasis syariah, Rumah Basmalah akan selalu berupaya untuk menjalankan dan mentaati aturan hukum terkait dengan hukum jaminan yang berlaku. Hal ini dilakukan sebagai bentuk upaya perbaikan

¹⁰ Pak Zayyin, Wawancara (Batu, Ahad 16 September 2018)

¹¹ Guse Prayudi, *Jaminan Dalam Perjanjian Utang Piutang* (Yogyakarta: Mitra Setia, 2008), 87.

¹² Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), 95.

¹³ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan

sistem dan terus berkembang agar menjadikan perusahaan properti syariah yang lebih baik serta dapat menjadi solusi bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan cara yang mudah tanpa adanya riba. Sebagaimana yang disampaikan oleh narasumber :

“Masih belum menggunakan Hak tanggungan kalau semisal kedepannya kita sudah settle dan kita sudah bisa meningkatkan type kita, kita kan masih bermain di type 38, type rumah. Kalau typenya 100 gitu ya otomatis kita berfikir ulang tidak hak tanggungan. Karena soalnya harus SMH. Karena sasaran kita bukan menengah kebawah lagi cuman menengah ke atas target pasarnya.”¹⁴

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

“Kalau kami sih ketika ada user-user seperti itu, peritu (user) dikomunikasikan”¹⁵

Latar belakang diaharuskannya eksekusi disebabkan pemberi hak tanggungan atau debitor tidak melakukan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun yang bersangkutan telah diberikan somasi 3 kali berturut-turut oleh kreditur. Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan.¹⁶ Memuat beberapa ketentuan didalamnya.¹⁷ Rumah Basmalah adalah penerima jaminan, sebagai perusahaan syariah Rumah Basmalah juga melakukan negosiasi bersama dengan user yang tidak melanjutkan program untuk menjualnya secara suka rela. Ketika harga penjualan lebih tinggi dari suatu utang yang dimiliki, maka user hanya membayar sebagian dari piutang kreditor dan sisahnya diberikan tetap dipegang olehnya. Perlu dipahami bahwa, ada beberapa langkah solutif yang dilakukan Rumah Basmalah ketika ada user yang wanprestasi meskipun belum mendaftarkan hak tanggungan atas jaminan kredit. Langkah yang dilakukan oleh Rumah Basmalah ketika terdapat sebuah permasalahan pembeli wanprestasi adalah mengklarifikasi terhadap pembeli tersebut dengan melihat alasan-alasannya dari aspek ke-syari'annya. Alasannya dapat diterima dan masuk akal atau Alasan ditolak setelah melihat kondisi di lapangannya, maka akan diberikan penawaran untuk melanjutkan atau mundur dari program.

Apabila kondisi pembeli belum dibangun rumahnya kemudian ia telah membayar angsuran selama beberapa bulan sebelumnya. Maka ia haruslah mencari pengganti dari padanya untuk bisa melanjutkan program. Karena hitungannya ia telah masuk dalam pendaftar dan melakukan angsuran. Kemudian apabila dari Rumah Basmalah telah menemukan pengganti dari padanya. Maka bisa dilanjutkan untuk pembatalan kontrak. Lalu

¹⁴ Pak Zayyin, Wawancara (Batu, Ahad 16 September 2018)

¹⁵ Pak Zayyin, Wawancara (Batu, Ahad 16 September 2018)

¹⁶ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan

¹⁷ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), 190.

uanga angsuran yang telah diberikan pembeli dapat dikembalikan sesuai dengan jumlah setorannya. Hal ini sebagaimana telah disampaikan oleh narasumber :

“Kalau itu di MOU sudah dicantumkan, kalau yang pertama jika sebelum rumah dibangun itu mereka wajib mencari pengganti atau misalkan kita ada pengganti juga tidak masalah. Untuk pengembalian dana. Karena kan kita dana kita kembalikan. yang kedua jika sudah dibangun rumahnya.”¹⁸

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

Ketika pembeli tidak memberikan kejelasan untuk melanjutkan program pembangunan rumah setelah diberikan beberapa waktu masa tenggang pelunasan. Rumah Basmalah melakukan suatu tindakan tegas sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama antara Rumah Basmalah (kreditur) dengan Pembeli yang bersangkutan (Debitor). Adapun tindakan yang dilakukannya adalah melakukan negosiasi bersama pembeli untuk menjual jaminan rumah yang telah dilakukan proses pembangunannya. ketika rumah yang dijaminan kan telah dieksekusi (dijual) dengan harga yang melebihi tanggungan utangnya, maka pembagiannya juga dibagi dengan adil dan saling ridho. Pembeli hanya membayar sesuai dengan utang yang harus dibayarkan kepada Rumah Basmalah, sedangkan sisahnya adalah milik pembeli itu sendiri. Hal ini sebagaimana yang telah disampaikan oleh narasumber :

“Keputusannya adalah rumah yang kita bangun itu sertifikatnya kan ada di kita, kita juga tidak punya hak kan atas sertifikat itu dan orangnya tidak pegang itu. jadi lalu kita nanti diskusikan bersama gimana seandainya rumah yang sudah dibangun ini kita jual kita bantu menjualkan, nanti hasil dana itu hanya beberapa bagiannya untuk kita. Artinya ketika mereka kekurangannya ke kita hanya 100 juta dan rumah itu lakunya 500 juta, kita hanya terima 100 juta beliau tetap 400 juta, hanya membayarkan kekurangannya saja.”¹⁹

Bagi Perusahaan yang sedang berkembang ini, kunci dalam kelancaran bertransaksi adalah ketika pada awal mensurvei tentang calon *user* (debitor). Mengetahui beberapa informasi dalam kesanggupannya untuk membayar dan mengetahui moralnya adalah hal yang sangat diperhatikan oleh Rumah Basmalah. Ketika hadirnya hak tanggungan sebagai jaminan yang sah, maka dalam memeberikan kemudahan pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan kepada kreditor (Rumah Basmalah) pemegang hak tanggungan diberikan hak atas kekuasaannya sendiri untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan bila debitur (*user*) cidera janji. Ketentuan didalamnya memberikan hak kepada kreditor pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kuasanya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan hutang piutangnya dari hasil penjualan tersebut apanila debitur cidera janji.²⁰

¹⁸ Pak Noe, Wawancara, (Malang, Selasa 4 Juli 2018)

¹⁹ Pak Noe, Wawancara, (Malang, Selasa 4 Juli 2018)

²⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), 491.

Implementasi Jaminan di Perusahaan Properti Hunian Syariah Rumah Basmalah Prespektif Fiqih Muamalah

Bahwasannya pembahasan perihal jaminan dalam fiqh muamalah telah dijelaskan pada materi tentang perjanjian *rahn* (gadai). Meskipun materi gadai dan jual beli cukup berbeda namun pada perihal jaminan dapat dipelajari dan dipahami pada materi syarat-syarat perjanjian *rahn*. Perjanjian *rahn* juga membahas syarat sahnya jaminan dan pihak-pihak yang terlibat didalamnya. Jaminan dalam perjanjian *rahn* disebut sebagai *marhun* (objek jaminan). Oleh sebab itu penulis akan menjelaskan implementasi jaminan yang dilakukan Rumah Basmalah menurut fiqh muamalah pada syarat-syarat perjanjian *rahn*. Pada usaha Rumah Basmalah jaminan merupakan bukti kesanggupan bagi seorang *user* dalam melunasi tanggungan utangnya dan apabila tidak mampu maka jaminan tersebut dapat dijual untuk menutupi kekurangannya. Adapun bentuk objek jaminan yang dapat diterima oleh Rumah Basmalah seperti Sertifikat Hak Milik atau surat yang berhara lainnya yang sesuai dengan besar nilai tanggungan yang harus dilunaskan. Sebagaimana yang disampaikan oleh narasumber :

“Kalau jaminan kita ada karena untuk mengantisipasi. Nah, itu kita pakai sertifikat tanah yang mau dibangun”.²¹

Dalam fiqh muamalah dikenal dengan kata pinjaman dengan jaminan yang disebut *ar-rahn*, yaitu menyimpan suatu barang sebagai tanggungan hutang. *Ar-rahn* (gadai) menurut bahasa berarti *al-tsubut* dan *al-habs* yaitu penetapan dan penahanan. Dan ada pula yang menjelaskan bahwa *rahn* adalah terkurung atau terjerat, di samping itu *rahn* diartikan pula secara bahasa dengan tetap, kekal dan jaminan.²² Sebagai perusahaan yang bergerak di bidang Properti Syariah, Rumah Basmalah tentunya telah berupaya untuk menjaga norma-norma Islam pada setiap proses transaksinya. Hal ini dapat dijabarkan dalam bentuk Standar Oprasional Prosedur (SOP) sehingga Rumah Basmalah senantiasa berusaha melakukan pelayanan yang terbaik sesuai syar’i. Salah satu upaya yang dapat kita lihat adalah bentuk jaminan yang dibelakukannya pada proses transaksi jual beli bangunan rumah. Sehingga kita dapat menilai kesyar’ian jaminan pada rukun, unsur dan syaratnya.

Rahn, memiliki empat unsur, yaitu *rahin* (orang yang memberikan barang jaminan), *al murtahin* (orang yang menerima jaminan), *marhun* (objek barang jaminan), dan *al marhun bih* (utang/tanggungan).²³ Begitu pula dengan yang telah diterapkan oleh Rumah Basmalah, terdapat pihak-pihak yang terlibat dalam urusan jaminan utang, diantaranya Rumah Basmalah (kreditur) sebagai *al murtahin*, *user* (debitur) sebagai *rahin*, jaminan Surat Hak Milik atas Tanah adalah *al marhun* (objek jaminan), dan adapun jual beli bangunan secara utang sebagai *al marhun bih*. Rumah Basmalah dalam *transaksi* atau berakad jual beli kredit dengan *user* kemudian menyertakan jaminan sebagai bentuk penangguhan utang *user* terhadap Rumah Basmalah terdapat suatu perjanjian jual beli secara tertulis yang dibuat dan didaftarkan dihadapan notaris.

Menurut ulama Hanafiyah rukun *rahn* adalah ijab dan qobul dari *rahin* dan *al murtahin*, sebagaimana pada akad yang lain. Akan tetapi, akad dalam *rahn* tidak akan sempurna sebelum adanya penyerahan barang. Adapun menurut ulama selain Hanafiyah, rukun *rahn* adalah *shigat*, *aqid* (orang yang berakad), *marhun*, dan *marhun bih*. Berbicara soal perjanjian jual beli secara utang haruslah secara tertulis dan didaftarkan kepada notaris agar

²¹ Pak Noe, Wawancara

²² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Cet. I; 2002), 105.

²³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Cet. I; 2002), 108.

mendapatkan kepastian hukum. Hal ini sebagaimana Firman Allah Subhann Wata'ala dalam QS Al Baqarah (2) ayat 283 :

“Dan jika kamu dalam perjalanan (dan bermu`amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang).”

Pada pembahasan ini bukti kepemilikan atas suatu benda dapat seperti Surat Hak Milik Tanah merupakan tanda kepemilikan atau penguasaan atas suatu tanah. oleh Karena itu apabila Rumah Basmalah tidak memungkinkan untuk membawa barang jaminan, maka *user* cukup menyerahkan surat bukti kepemilikan atas suatu benda yang dijamin. Rumah Basmalah secara jelas telah menetapkan Sertifikat Hak Milik sebagai bentuk kepemilikan atas suatu barang yang dapat dijadikan objek jaminan pada jual beli kredit bangunan rumah. Surat Hak Milik merupakan Bukti atas suatu Tanah yang memiliki nilai jual yang setara dengan tanggungan yang dibebankan terhadap *user*. Sebagaimana yang telah disampaikan oleh narasumber :

“Kalau Jaminan kita ada karena untuk mengantisipasi. Nah itu kita pakai sertifikat tanah yang mau di bangun atau misalkan sertifikat itu masih belum SHM. Kalau memang tanah yang mau dibangun belum bisa, monggo bisa menggunakan surat berharga lainnya yang setara dengan jumlah biaya pembangunan kita. Misalnya jika dia punya harta lain kaya mobil bisa menggunakan BPKB.”²⁴

Adapun beberapa hal yang mempengaruhi syarat sahnya jaminan. artinya bagi Rumah Basmalah jika salah satu diantara syarat tersebut tidak ada atau tidak sesuai dengan aturan yang berlaku maka perbuatan itu tidak sah. hal ini sebagaimana telah tertuang didalam literature yang dikarang oleh Rachmat Syafie, jaminan ini satu pembahsan yang berkaitan dengan syarat sah *ar-rahn* (*gadai*) antara lain:²⁵ Syarat *mahrhun* (Objek Jaminan), Dalam transaksi jual beli kredit antara Rumah Basmalah dengan *user* harus menggunakan jaminan karena terjadinya utang piutang di antara kedua belah pihak. Utang yang dimaksudkan adalah beban biaya yang dikeluarkan Rumah Basmalah dalam membuat atau merenovasi rumah *user* dan sesuai dengan perjanjian jaminan yang telah disepakati. *Marhun* adalah barang yang dijadikan jaminan oleh *rahin*. Para ulama fiqih sepakat mensyaraktkan *marhun* sebagaimana persyaratan barang dalam jual-beli, sehingga barang tersebut dapat dijual untuk memnuhi hak *murtahin*. Rumah Basmalah memberikan beberapa ketentuan bentuk barang jaminan yang dapat diberikan oleh *user* sebagai penanggungan utangnya.

Marhun (objek jaminan) harus utuh, jaminan yang berkaitan dengan benda lainnya, tapi Hanafiyah berpendapat tidak sah jika objek jaminan berkaitan dengan benda lain seperti menjaminkan buah yang masih di pohon, sedangkan pohonnya tidak dijadikan objek jaminan.²⁶ Pada pendapat ini Rumah Basmalah telah sesuai dengan ketentuan *fiqh* muamalah tentang *marhun* (objek jaminan), karena jaminan yang ditetapkannya merupakan Sertifikat Hak Milik dan surat berharga lainnya yang memiliki nilai yang setara dengan tanggungan *user*. Ulama Hanafiyah mensyaratkan *marhun*, antara lain : dapat diperjual belikan,bermanfaat, jelas, milik *rahin*, bisa diserahkan, tidak bersatu dengan harta lain, dipegang (dikuasai) oleh *rahin*, dan

²⁴ Pak Noe, Wawancara, (Malang, Selasa 4 Juli 2018)

²⁵ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 164.

harta yang tetap atau dapat dipindahkan. Pada pendapat ini Rumah Basmalah juga telah sesuai secara *syar'i* karena bentuk barang jaminan yang ditetapkan adalah barang yang dapat dijual atau dipindah tangankan seperti Sertifikat Hak Milik.

Syarat *marhun bih* (utang), Rumah Basmalah menjual jasa pembangunan atau renovasi suatu rumah bagi *user* yang akan dibayar secara mengangsur tanpa adanya bunga. Secara *fiqih* muamalah ini disebut *marhun bih* atau utang. Perihal hak dan kewajiban telah tertulis didalam surat perjanjian jual beli yang didaftarkan kepada notaris agar menjadi bukti autentik. Syarat Memegang *mahrhun* (Objek Jaminan), Penguasaan barang jaminan ketika penyerahan berlangsung. Rumah Basmalah sebagai pemegang barang jaminan sedangkan *user* sebagai pemberi jaminan. Adapun bentuk jaminan yang diserahkan adalah hanya Sertifikat Hak Milik Tanah atau surat berharga yang memiliki nilai setara dengannya. Sehingga penguasaan benda jaminan masih ditangan pemberi jaminan sedangkan yang dipegang oleh penerima jaminan hanya bukti kepemilikan. Oleh sebab itu terdapat beberapa pendapat ulama mengenai penguasaan barang jaminan (objek jaminan).

Jumhur Ulama selain Malikiyah berpendapat bahwa memegang (*alqabdhu*) bukan syarat sah *rahn*, tetapi syarat lazim. Dengan demikian jika barang belum dipegang oleh *murtahin* akad bisa dikembangkan lagi. Sebaliknya, jika *rahin* sudah menyerahkan barang, maka akan menjadi lazim, dan *rahin* tidak boleh membatalkannya secara sepihak.²⁷ Rumah Basalah sebagai pemegang Sertifikat Hak Milik atau surat berharga lainnya yang telah dijadikan jaminan penagguhan utang oleh user telah menyewa branksa penyimpanan pada suatau bank. Hal ini bertujuan untuk memberikan keamanan yang lebih dan menjaga kepercayaan *user* terhadap Rumah Basmalah. Artinya Rumah Basmalah telah melibatkan pihak ketiga dalam sistem jaminan yang diterapkannya. Sebagaimana yang telah disampaikan oleh narasumber :

*“Nah untuk jaminan sendiri didafrakan di notaris dan kita sewakan brangkas di bank agar aman.”*²⁸

Orang yang berkuasa atas *marhun*, adalah *murtahin* atau wakilnya. Dipandang tidak sah jika orang yang memegang *marhun* adalah *rahin* sebab salah satu tujuan memegang *marhun* adalah untuk kewanan bagi *murtahin*. *Marhun* boleh dititpkan kepada seseorang yang disepakati oleh *rahin* dan *murtahin*. Orang tersebut disebut *adl*.²⁹

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

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

Rumah basmalah telah memberikan pelayanan dan perlakuan yang baik ketika diberikan kepercayaan memegang bukti kepemilikan suatu benda sebagai jaminan pelunasan utang *user*. Rumah Basmalah ketika terdapat *user* yang mengalami keterlambatan untuk membayar angsuran Tidak menarik uang denda atau infaq. Artinya tidak memanfaatkan momentum tersebut untuk mencari keuntungan dengan melibat gandakan tanggungan piutang (riba). Adanya tabayun atau klarifikasi. Rumah Basmalah dalam penanganan cedera janji/wanprestasi, telah dilakukan beberapa upaya yang baik dan setiap tindakannya selalu berdasar pada nash-nash yang berlaku. Sehingga menjunjung moralitas ketika menyelesaikan permasalahan tersebut. Salah satunya dengan memperkuat dalam hal komunikasih dengan *user* yang bermasalah Sebagaimana yang telah disampaikan oleh narasumber :

²⁷ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, t.th), 166.

²⁸ Pak Noe, *Wawancara* (Selasa, 4 Juli 2018)

²⁹ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, t.th), 166.

“Kalau kami sih ketika ada user-user seperti itu per itu (user) dikomunikasikan.”³⁰

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

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

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

“Ada beberapa alasan dan itu bisa syari’atau tidak, jika alasannya tidak mampu bayar ada masalah keuangan segala macem, oke dari alasan itu kita engga bisa menolak kalau mau mundur, monggo kita kasih penawaran mau mundur atau mau diusahakan dulu selama 2 bulan, yang penting ada kejelasan trasnparansi di Kita. Misalkan saya bulan ini belum bisa bayar karena anak baru lahir dan egalam macem, ok kita tunggu 2 bulan lagi, 2 bulan setelahnya ternyata beliau tidak bisa difollow up lagi, oke kita tunggu 2 bulan lagi, itu kedua lagi kan izin ibaratnya terus yang terakhir sampai 3 kali ternyata dia masih nunda-nunda lagi kita kasih ketegasan. Kita kasih penawaran untuk melanjutkan atau tidak program ini. Jika lanjut kita kasih penangguhan 1 bulan lagi. Jika tetap tidak ada kabar baik. Kita langsung mengabil ketegasan mas.”³¹

Eksekusi untuk menjual jaminan yang telah diberikan oleh user kepada Rumah Basmalah dapat dilakukan ketika user telah melakukan wanprestasi. Orang yang berhak menjual jaminan tersebut adalah user, karena user merupakan pemilik barang yang dijaminan tersebut. Namun Rumah Basmalah juga dapat menjualkan jaminan dibawah tangan, kecuali setelah ada kesepakatan diantara kedua belah pihak tentang penjualan jaminan tersebut sebagai bentuk pelunasan hutang user terhadap Rumah Basmalah. Ulama memiliki beberapa pendapat tentang kekuasaan menjual jaminan. Pertama, penjualan waktu pilihan (berlangsungnya rahn), ulama sepakat bahwa yang berhak menjual *marhun* (objek jaminan) adalah *rahin*, tetapi harus seizin *murtahin*.³² Seorang user ketika tidak sanggup melunasi utang setelah diberikan waktu penangguhan yang cukup sesuai kesepakatan yang ada. Secara ikhlas user harus menjual jaminannya sebagai bentuk pelunasan hutangnya. Oleh sebab itu user juga berhak untuk menjualkan sendiri jaminannya, akan tetapi harus ada komunikasi yang baik dengan Rumah Basmalah untuk membahas tentang proses penjualannya.

Kedua, Penjual secara paksa, hakim diharuskan memaksa *rahin* untuk menjual objek jaminan jika ia tidak mampu membayar utang sampai batas waktu yang telah ditentukan.³³

³⁰ Pak Zayyin, Wawancara (Batu, Ahad 16 September 2018)

³¹ Pak Noe, Wawancara

³² Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 175.

³³ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 175.

Hal ini dilakukan ketika terdapat sengketa di pengadilan antara *user* dengan Rumah Basmalah ketika proses mengeksekusi jaminan yang telah ditangguhkan sebagai pelunasan hutang. Keputusan hakim yang berkekuatan hukum tetap merupakan keputusan yang harus dilakukan oleh pihak yang bersangkutan. Baik *user* atau Rumah Basmalah dapat menjualnya di Kantor Pelalangan.

Ketiga, Menjual barang yang cepat rusak, apabila objek jaminan akan rusak jika tidak segera dijual dan tidak dapat bertahan lama, *murtahin* dibolehkan menjualnya atas seizing hakim.³⁴ Hal ini dapat dilakukan ketika *user* memberikan suatu jaminan kepada Rumah Basmalah dalam bentuk benda bergerak seperti kendaraan bermotor, atau juga benda yang memiliki umur yang akan mempengaruhi harga jual jaminan tersebut, sehingga tidak dapat menutupi hutangnya *user*. Namun pada prakteknya Rumah Basmalah pada saat ini hanya menggunakan Sertifikat Hak Milik dan Surat Berharga lainnya yang sesuai dengan nilai hutangnya. Apabila harga jual melebihi tanggungan hutang yang wajib dibayarkan maka sisah hasil penjualannya akan dikembalikan kepada *user*. Keempat, Hak menentukan harga, jumbuh ulama sepakat bahwa *murtahin* lebih berhak menentukan harga jual *marhun* sehingga dapat menutupi utang *murtahin*. Pada proses penjualan dalam rangka mengeksekusi jaminan untuk pelunasan hutang seorang *user*, Maka Rumah Basmalah dapat menetapkan harga jaminan yang akan dijual, meskipun jaminan tersebut akan dijual oleh *user* atau Rumah Basmalah sendiri. Rumah Basmalah adalah pihak yang memiliki piutang atas *user* sehingga Rumah Basmalah juga senantiasa memperhatikan dan menaksir nilai dari jaminan yang telah diberikan kepadanya sebagai penangguhan hutang *user*.

Kelima, *murtahin* (Rumah Basmalah) mensyaratkan untuk memiliki *marhun* (Jaminan), ulama sepakat bahwa *murtahin* tidak boleh mensyaratkan bahwa jika *rahin* tidak mampu membayar, barang gadaianya menjadi miliknya. Syarat seperti itu dikategorikan syarat fasid.³⁵ Dalam proses mengeksekusi jaminan, Rumah Basmalah tidak diperkenankan memiliki barang jaminan yang diberikan oleh *user* sebagai penangguhan hutangnya ketika *user* tidak mampu membayar hutangnya setelah diberikan waktu penangguhan yang telah disepakati. Perihal ini dibahas ketika pembuatan kontrak jual beli antara Rumah Basmalah dengan *user* yang membahas tentang eksekusi jaminan atau masalah wanprestasi. Rumah basmlah telah melakukan kegiatan muamalahnya dengan sangat baik dan menjunjung tinggi moralitas dalam praktek jual belinya. Sehingga secara hukum Islam sudah cukup baik. Namun masih akan tetap selalu berkembang hingga menjadi lebih baik lagi.

Kesimpulan

Pertama, Implementasi Jaminan dalam jual beli bangunan rumah properti syariah di Rumah Basmalah kota Malang ketika bertransaksi bersama *user* belum sepenuhnya menggunakan bahkan mendaftarkan Hak tanggungan sebagaimana yang telah dijelaskan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan. Rumah Basmalah kota Malang merupakan perusahaan yang baru berkembang di kota Malang sehingga masih dalam tahap pengembangan. Maka untuk saat ini Hak tanggungan masih belum diperjanjikan dihadapan PPAT dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Sehingga implikasinya ketika suatu jaminan yang tidak didaftarkan, bagi Rumah Basmalah tidak mendapatkan perlindungan hukum dan hak *preferen* serta tidak dapat mengeksekusi jaminan apabila *user* melakukan cidera janji. Akan tetapi pada praktiknya, objek jaminan yang digunakan oleh Rumah Basmalah salah satunya adalah Sertifikat Hak Milik Tanah. Kemudian perjanjian yang membahas mengenai jaminan telah ditulis didalam perjanjian jual beli antara Rumah

³⁴ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 175

³⁵ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 175

Basmalah dengan *user* yang telah didaftarkan dan dibuat dihadapan notaris, sehingga perjanjian tersebut mendapatkan legalitas secara Hukum. Maka pada saat ini dalam penyelesaian wanprestasi dan eksekusi Jaminan Rumah Basmalah mengutamakan Komunikasi yang Baik terhadap *user* dan memberikan beberapa waktu penanggungan agar *user* untuk dapat melunasi hutangnya. Disisi lain Rumah Basmalah akan selalu berkembang menjadi lebih baik dan menyesuaikan dengan aturan yang berlaku dan kebutuhan Masyarakat tentang kebutuhan di Bidang Properti Syariah.

Kedua, Pada Praktik Jaminan di Rumah Basmalah telah menyesuaikan sistem jual belinya dengan ketentuan syariah tentang jaminan atau *rahn*. Terdapat Rumah Basmalah sebagai *murtahin*, *user* sebagai *rahin*, Jasa Pembangunan merupakan objek Hutang Piutangnya, Hutang merupakan biaya pembangunan rumah dan yang terakhir objek jaminan yaitu jaminan sebagai penanggungan hutang *user* terhadap Rumah Basmalah. Semangat yang dipegang oleh Rumah Basmalah adalah semangat kebaikan sehingga secara prinsip syaria telah sesuai dengan ketentuan hukum syaria yang membahas tentang *rahn*

Daftar Pustaka

- Adi, Rianto. *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*. Rahmatika Creative Design : Jakarta. 2004.
- Antonio, Muhal Syafei. *Bank Syariah dan Dari Teori Ke Praktek*. Gema Insani Press: Jakarta, 2003.
- As'adi, Ghufroon A.M. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, Cet. I, 2002.
- Fuady, Munir. *Hukum Jaminan Utang*. Erlangga : Jakarta, 2013.
- HS, H. Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. PT. Raja Grafindo Persada : Jakarta, 2004.
- Kriyantono, Rachmat. *Teknik Praktis Riset*. Kencana : Jakarta, 2006.
- Narbuko, Cholid dan Abu Achmadi. *Metodologi Penelitian*. PT. Bumi Aksara : Jakarta, 2003.
- Prayudi, Guse. *Jaminan Dalam Perjanjian Utang Piutang*. Mitra Setia : Yogyakarta, 2008.
- Setiawan, Comy R. *Metode Penelitian Kualitatif - Jenis, Karakter, dan Keunggulannya*. Grasindo : Jakarta, 2010.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Penerbit Univesitas Indonesia Press : Jakarta, 1986.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. PT. Internusa : Jakarta, 1991.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Hak tanggungan*. Sinar Grafika : Jakarta, 2010.
- Syafei, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Pustaka Setia : Bandung, 2001.
- Usman, Racmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafika : Jakarta, 2008.