

Perubahan Objek Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit

Zafiratul Jamilah MZ

UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

zafiramz79@gmail.com

Burhanuddin Susanto

UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

burhanuddin@syariah.uin-malang.ac.id

Abstrak

Hak tanggungan pada perjanjian kredit harus memenuhi ketentuan UU No 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan mewajibkan terpenuhinya asas publikasi dan spesialisasi objek jaminan. Faktanya objek jaminan berubah sehingga berdampak pada fungsi, nilai, dan status benda jaminan tersebut juga berubah. Penelitian ini bertujuan mengetahui perspektif perundang-undangan dan hukum Islam terhadap perubahan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit. Jenis penelitian yuridis normatif dengan paradigma positifisme. Metode pengumpulan bahan hukum melalui studi kepustakaan, metode pengelolaan dengan tahap pemeriksaan, klasifikasi, analisis, dan kesimpulan. Hasil penelitian menurut perundang-undangan perubahan karena unsur kesengajaan termasuk wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, kreditur dapat menuntut ganti rugi sesuai Pasal 1236 dan 1365 KUHPerdota, untuk pencegahannya penerapan Pasal 11 ayat 2 UUHT harus diwajibkan dan dibutuhkan peninjauan secara berkala. Menurut hukum Islam perbuatan tersebut termasuk wanprestasi dan perbuatan melawan hukum atau *ghasab*. *Mutahin* dapat menuntut ganti rugi yang seimbang atas tindakan *rahin*, dan dapat diselesaikan melalui kekeluargaan, arbitrase ataupun pengadilan.

Kata Kunci: Hak Tanggungan; Objek Hak Tanggungan; Perjanjian Kredit.

Pendahuluan

Perbankan menjadi titik tumpu dalam perubahan perkembangan dalam bidang bisnis, ekonomi, dan hukum. Bank merupakan lembaga perbankan yang berbentuk badan usaha dengan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana dari masyarakat dalam bentuk kredit dengan tujuan untuk peningkatan taraf hidup rakyat.¹ Pemberian kredit dengan perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan debitur untuk memberikan pinjaman dengan berlandaskan keyakinan dan terkait kesiapan serta kesanggupan debitur untuk melunasi pinjamannya. Debitur untuk meyakinkan kreditur dapat mengajukan jaminan. Fasilitas jaminan pada benda bergerak terdiri atas gadai dan fidusia sedangkan jaminan benda tidak bergerak terdiri dari hak tanggungan, resi gudang, dan hipotek.² Pada penelitian ini membahas terkait hak tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

¹ Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

² Ashibly, *Buku Ajar Hukum Jaminan* (Bengkulu: MIH Unihaz, 2018), 16

Pokok-Pokok Agraria yakni benda berikut yang satu kesatuan dengan tanah, sebagai bentuk pelunasan utang atau kredit yang memberikan kedudukan yang diutamakan dari kreditur lain.³

Idealnya, hak tanggungan diberikan atau dibebankan pada objek yang telah memenuhi syarat ketentuan khusus yang ada pada Pasal 10 dan 11 UUHT, Pasal 10 menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan melalui pendaftaran. Pendaftaran ini dimaksud supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan telah atau sedang dilakukan pembebanan jaminan dan mempermudah serta pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.⁴ Pasal 11 UUHT menyatakan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib mencantumkan: (1) nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan; (2) domisili pihak-pihak yang dimaksud; (3) penunjukan secara jelas utang yang dijamin sebagai mana dimaksud Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1); (4) nilai tanggungan; (5) uraian yang jelas tentang objek hak tanggungan, segala ketentuan ideal di atas menjadi acuan pasti dan tidak bertentangan dengan Pasal 6 UUHT jika debitur melakukan cidera janji.

Rahn dalam hukum Islam ialah menahan barang sebagai jaminan atas utang yang berfungsi untuk membayar utang (*marhun bih*) ketika pihak berhutang (*rahin*) tidak bisa membayar utang tersebut sekaligus, juga sebagai bentuk upaya kehati-hatian bank dalam pelaksanaan transaksi utang. Jaminan benda tidak bergerak dikenal dengan *rahn tasjily*. *Rahn tasjily* yakni jaminan dengan kondisi barang yang menjadi jaminan utang hanya diserahkan bukti sah atas kepemilikannya, sedang fisik barang masih tetap di tangan *rahin* atau pemberi jaminan sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor; 68/DSN-MUI/III/2008. *Rahn* berbentuk perjanjian sebagai fasilitas pelunasan pembiayaan atau kredit yang diberikan oleh bank atau kreditur kepada debitur.⁵ Barang jaminan atau *marhun* menjadi salah satu tolak ukur akan sahnya dan sempurnanya akad *rahn*, maka dari hal itu keberadaan *marhun* atau barang jaminan menjadi penting. Selain itu, untuk mempermudah pihak berpiutang untuk melaksanakan eksekusi apabila terjadi cidera janji.

Kondisi ideal dengan kondisi empiris terkadang terjadi perbedaan. Seperti halnya peristiwa hukum di Sukoharjo, Solo Jawa Tengah. Dilansir oleh Banjarmasin.tribunnews.com pada Kamis tanggal 31, Oktober 2019 dengan judul “Viral Masjid dilelang Bank, Fakta dibalik Masjid Riyadhul Jannah di Sukoharjo”⁶ peristiwa hukum ini berawal dari sertifikat tanah dengan bangunan rumah di atasnya yang menjadi jaminan pada pihak BPR sebagai kreditur telah berganti fungsi dan kepemilikannya menjadi masjid dengan cara wakaf secara lisan oleh pihak debitur. Beralihnya jaminan ini mengakibatkan permasalahan karena debitur tidak dapat melunasi hutang dan pihak bank menyita bangunan masjid tersebut. Pihak kreditur terhalang dalam melakukan eksekusi dikarenakan keberadaan agunan yang telah berubah.

Berdasarkan pengungkapan kondisi ideal dan kondisi empiris di atas muncul ketimpangan di antara keduanya kemudian menimbulkan permasalahan terkait status hukum perjanjian kredit dengan keadaan objek jaminan tanah (hak tanggungan) yang berubah dari

³ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT)

⁴ Guse Prayudi, *Pengetahuan Yuridis Praktis “Jaminan dalam Utang Piutang”*, (Yogyakarta: Merkid Press, 2008), 118

⁵ Sultan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), 363.

⁶ Restudia, “Viral Masjid Dilelang Bank, Fakta Dibalik Masjid Riyadhul Jannah di Sukoharjo,” *Tribunnews*, 31 Oktober 2019, diakses 1 November 2019, <https://banjarmasin.tribunnews.com/2019/10/31/viral-masjid-dilelang-bank-fakta-dibalik-masjid-riyadhul-jannah-di-sukoharjo>

bangunan dengan kepemilikan pribadi menjadi bangunan milik umum dalam perseptif perundang-undangan maupun hukum Islam, dan akibat serta tindakan hukum yang diambil karena adanya perubahan objek hak tanggungan tersebut. Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, pada artikel ini dibahas secara spesifik mengenai tinjauan hukum terhadap perubahan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit.

Metodologi Penelitian

Artikel ini tergolong dalam jenis penelitian yuridis normatif, yakni suatu kegiatan ilmiah berdasarkan metode, sistematis dan pemikiran tertentu tujuan untuk mempelajari hukum tertentu dengan cara menganalisisnya.⁷ Objek penelitian yaitu status hukum dan akibat hukum dari benda jaminan hak tanggungan yang mengalami perubahan alih dan fungsi dalam suatu perjanjian kredit, dengan paradigma positifisme dari penulis.

Sumber data pada artikel ini ialah peristiwa hukum yang terjadi Sukoharjo, Solo Jawa Tengah, seperti yang telah digambarkan sedikit di latar belakang artikel ini. Awal peristiwa ini, bangunan masjid yang disita oleh pihak BPR sebagai kreditur karena adanya kredit macet kegagalan debitur dalam membayar kredit menyebabkan jaminan tanah beserta bangunan di atasnya disita, akan tetapi awal mula jaminan tersebut bukanlah masjid melainkan rumah. Peristiwa ini memunculkan masalah hukum yakni terkait bagaimana status hukum perjanjian kredit dengan keadaan objek jaminan tanah (hak tanggungan) yang berubah dari bangunan dengan kepemilikan pribadi menjadi bangunan milik umum dan akibat hukum yang ditimbulkan karena adanya perubahan objek hak tanggungan tersebut. Sumber permasalahan ini akan menjadi bahan analisis dengan pendekatan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), Kitab Undang-Undang Hukum Pedata (KUHPedata), Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), dan hukum Islam yaitu Fatwa-fatwa DSN MUI.

Metode yang dipilih penulis untuk mengumpulkan bahan hukum yang penelitian normatif ini ialah studi pustaka (*library reseach*).⁸ Dalam pengelolaan bahan hukum proses menganalisis dan untuk memperoleh kesimpulan penelitian ini, di telusuri melalui beberapa langkah yakni pemeriksaan (*editing*), klasifikasi (*classifying*), analisis (*analysing*), serta kesimpulan (*concluding*). Analisis dan penyimpulan dilakukan dengan metode deskriptif, menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan hal yang diteliti dengan jelas dan ringkas.

Hasil dan Pembahasan

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

Peristiwa hukum perubahan objek hak tanggungan terjadi di Sukoharjo, Solo Jawa Tengah. Fakta peristiwa ini Dilansir oleh Banjarmasin.tribunnews.com pada Kamis tanggal 31, Oktober 2019 dengan judul “Viral Masjid dilelang Bank, Fakta di balik Masjid Riyadhul Jannah di Sukoharjo”⁹ Awal kronologi peristiwa hukum ini terjadi pada tahun 1998 sertifikat

⁷ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), 18

⁸ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 160.

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

tanah diagunkan pada BPR berupa bangunan rumah. Pada tahun 2011 bangunan rumah berganti dengan masjid atas permintaan keluarga Yatimin Yitno Diharjo (pemilik rumah) dan diwakafkan pada tahun 2012 akan tetapi pewakafan dilakukan hanya secara lisan. Kenyataannya sertifikat tanah tersebut telah menjadi agunan di bank sejak tanggal 21 Februari 2011 oleh anak Yatimin. Debitur selanjutnya mengalami kredit macet dan tidak bisa melunasi pinjaman, sehingga pihak bank menyita tanah dan masjid yang dijadikan agunan kredit tersebut.

Menurut UUPA yang tergolong objek hak tanggungan di antaranya hak milik didalam Pasal 25, hak guna usaha dalam Pasal 33, dan hak guna bangunan dalam Pasal 39.¹⁰ Berdasarkan Pasal 51 UUPA jaminan terkait benda tidak bergerak khususnya tanah disebut hak tanggungan yang diatur khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), berdasarkan UUHT tersebut objek hak tanggungan terdiri atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pasal 4 UUHT menyatakan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan di antaranya: (1) hak milik; (2) hak guna usaha; (3) hak guna bangunan; (4) hak pakai atas tanah negara; (5) hak atas tanah berikut tanaman, bangunan, hasil karaya yang sekarang atau yang akan datang yang merupakan satu kesatuan dan satu kepemilikan dengan tanah tersebut; (6) hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, hasil karya yang sekarang atau yang akan datang yang merupakan satu kesatu dengan tanah yang berada dalam kepemilikan yang berbeda.¹¹

Pada prinsipnya objek hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang harus memenuhi dua persyaratan, yakni wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat atau asas publisitas) dan dapat dipindahtangankan untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya juga untuk mempermudah pelaksanaan eksekusi apabila debitur tidak dapat melaksanakan prestasinya.¹² Empat asas-asas yang berkaitan dengan hak tanggungan diantaranya: (1) memberikan kedudukan diutamakan (*preferent*) kepada kreditur, artinya kreditur mempunyai hak didahulukan dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya dari pada kreditur lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan; (2) selalu mengikuti objek hak tanggungan, artinya benda yang dijadikan objek hak tanggungan tetap terbebaskan hak tanggungan walau ditangan siapapun benda itu berada. Hak tanggungan melekat dan tetap mempunyai kekuatan mengikat pada objek tersebut; (3) asas spesialisitas dan asas publisitas. Asas spesialisitas artinya benda yang menjadi objek hak tanggungan harus ditunjuk secara khusus secara tegas dan jelas dalam akta pemberian hak tanggungan. Asas publisitas ialah hal yang dibebankan hak tanggungan harus diketahui secara umum, dengan cara mendaftarkan akta pemberian hak tanggungan; (4) mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.¹³ Berdasarkan keempat asas, asas yang menjadi titik acuan dalam objek hak tanggungan dari segi administratif ialah asas spesialisitas dan publisitas.

Penjelasan Pasal 4 ayat 1 UUHT juga menambahkan syarat lain yakni ditegaskan bahwa terhadap tanah hak milik yang sudah diwakafkan dan tanah-tanah yang digunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun telah memenuhi kedua syarat tersebut karena kekhususan sifat dan tujuan penggunaannya tidak dapat dijadikan objek

¹⁰ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 51

¹¹ Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT)

¹² Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, 52

¹³ Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, 55

hak tanggungan.¹⁴ Pada prinsipnya objek hak tanggungan tidak hanya sebatas memenuhi syarat fisik namun juga secara administrasi, sebagai wujud pengaplikasian salah satu asas wajib didaftarkan atau asas publisitas.

Bentuk perwujudan asas publisitas sebagai syarat pemberian hak tanggungan pada objek tersebut terlihat dalam Pasal 11 UUHT, yakni objek hak tanggungan diperlukan pembuatan akta hak tanggungan di kantor PPAT dengan menyertakan identitas pemberi hak tanggungan, domisili dan uraian jelas mengenai objek hak tanggungan.¹⁵ Pasal 11 ayat 2 juga menambahkan terkait status objek jaminan seperti klausula yang pembatasan kewenangan atas objek hak tanggungan tersebut yakni: janji pembatasan kewenangan untuk menyewakan objek hak tanggungan, janji untuk tidak mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan.¹⁶ Pasal 11 UUHT merupakan realisasi asas spesialisasi dan publisitas untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak bahwa objek dan subjek harus disebutkan secara terperinci dan mempermudah proses eksekusi nantinya.¹⁷ Tanah yang menjadi objek hak tanggungan harus ditunjuk secara khusus, spesifik dan jelas untuk menghindari kekeliruan. Apabila terjadi kekeliruan dalam perincian objek hak tanggungan dapat mengakibatkan batalnya objek hak tanggungan.¹⁸ Pasal 11 ayat 2 UUHT pada prinsipnya bersifat fakultatif dan tidak mempengaruhi terhadap sahnya akta.¹⁹ Namun janji-janji ini berguna untuk melindungi kepentingan kreditur dan guna mempermudah para pihak.²⁰ Para pihak dipersilahkan untuk memperjanjikan janji-janji seperti itu ataupun tidak, bergantung kepada kesepakatan para pihak. Seiring berjalannya waktu terjadi perubahan-perubahan yang mempengaruhi nilai atau status dari objek jaminan.

Perubahan berarti hal (keadaan) berubah; peralihan; pertukaran.²¹ Perubahan dalam UUHT berkaitan dengan prinsip kebendaan pada objek hak tanggungan bahwa perubahan bisa bermaksud peralihan atau pertukaran. Apabila ditafsirkan secara luas pandangan BPN (Badan Pertanahan Nasional) dalam penerapan janji dalam blako APHT dalam klasulanya telah menyebutkan.²² Perubahan tersebut mempunyai arti didalamnya yakni larangan mengubah sifat dan tujuan dari objek hak tanggungan.²³ Jadi kata mengubah diikuti kata merombak, perubahan sebagian atau secara menyeluruh yang mendasari maksud kata perubahan dalam objek hak tanggungan. Tindakan yang dilakukan dengan dasar sengaja atau kelalaian dari pemberi jaminan dapat merugikan kepentingan pemegang hak tanggungan. Status hukum objek hak tanggungan yang telah berubah berdasarkan peristiwa hukum ini yang mengakibatkan sifat dan tujuan yang awalnya berbentuk rumah dengan kepemilikan pribadi

¹⁴ Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, 53

¹⁵ USU, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*, 123

¹⁶ USU, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*, 124

¹⁷ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, 1st edn (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1997), 292

¹⁸ Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, 292

¹⁹ USU, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*, 160

²⁰ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), 3

²¹ Ebita Setiawan, 'Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)', *KBBI Offline Versi 1.1*, 2010

²² BPN (Badan Pertanahan Nasional) dalam penerapan janji dalam blako APHT dalam klasulanya telah menyebutkan bahwa "Pihak pertama (pemberi hak tanggungan) tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya, baik seluruh maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak kedua (pemegang hak tanggungan)" Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, 40

²³ Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, 41

berubah menjadi masjid dengan kepemilikan umum menyebabkan objek hak tanggungan gugur dan kelalaian ini berdampak pada kreditur yang terhalang dalam proses eksekusinya.

Akibat Hukum terhadap Perubahan Objek Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Prespektif Peraturan Perundang-Undangan

Perjanjian jaminan dibuat atau ada karena adanya perjanjian yang mendahuluinya, yaitu perjanjian kredit atau utang. Tujuan perjanjian jaminan kredit dibuat untuk menjamin kewajiban debitur yang ada dalam perjanjian kredit. Ilmu hukum kedudukan menyebutkan, perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*pricipal*), sedangkan kedudukan perjanjian jaminan kredit sebagai perjanjian ikutan atau tambahan (*accessoir*).²⁴ Hak tanggungan termasuk jaminan kebendaan berdasarkan Pasal 1 ayat 1 UUHT.²⁵ Berdasarkan Pasal tersebut secara tersirat bahwa jaminan yang dimaksud termasuk dalam jenis jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan ini lahir dari suatu perjanjian berdasarkan pasal 10, 11 dan 12 UUHT.²⁶

Pasal 10 UUHT ayat 1, secara tegas menyatakan awal pemberia jaminan atau perjanjian hak tanggungan terlebih dahulu ada perjanjian utang-piutang atau kredit.²⁷ Pasal tersebut mensyaratkan bahwa perjanjian jaminan hak tanggungan harus didahului dengan perjanjian lain atau kesepakatan lain yakni utang piutang atau perjanjian kredit. Berkaitan dengan perjanjian kredit, dalam keadaanya memiliki banyak kegunaan atau fungsi, di antaranya²⁸: (1) sebagai perjanjian pokok, perjanjian yang menentukan ada tidaknya perjanjian tambahan yang mengikutinya, (2) sebagai bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur (3) sebagai alat memonitoring kredit. Penjelasan di atas diartikan bahwa hak tanggungan merupakan perjanjian yang bersifat ikutan dari perjanjian pokoknya.²⁹ Akibat hukumnya adanya perjanjian jaminan kredit yang bersifat *accessoir* diantaranya: (1) adanya tergantung perjanjian pokok; (2) hapusnya tergantung perjanjian pokok; (3) jika perjanjian pokok batal, maka ikut batal; (4) ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok; (5) jika perutusan pokok beralih karena *cessi*, subrogasi, akan ikut beralih tanpa adanya penyerahan khusus.³⁰

Sifat *accessoir* (ikutan) hak tanggungan terlihat dalam perumusan Pasal 1, 16 dan 18 UUHT, dimana hak jaminan yang dikaitkan dengan suatu hutang tertentu. Sifat *accessoir* ini menjadikan perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri dan adanya pindah, maupun hapusnya bergantung pada perjanjian pokoknya.³¹ Kosekuensi sifat *accessoir* di antaranya tanpa ada hak tagih tidak ada hak jaminan dan bahwa hak jaminan tersebut tidak dapat dipindah tangankan tersendiri, terlepas dari perjanjian pokoknya. Keadaan ini mengandung maksud jika perjanjian jaminan batal, maka perjanjian pokok yakni utang/kredit, tetap ada

²⁴ Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, 25

²⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan* (Jakarta: Kencana, 2005.,16

²⁶ Pasal 1 ayat 1 UUHT“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain;” Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, 17

²⁷ USU, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*, 123

²⁸ Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, 96

²⁹ Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, 129

³⁰ Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, 26

³¹ Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, 92

atau tidak terpengaruh dari perubahan perjanjian jaminan.³² Perjanjian yang tidak terpenuhi syarat sahnya oleh hukum perjanjian dianggap tidak pernah ada atau tidak mempunyai akibat hukum.³³

Pasal 18 UUHT sebagai ciri bahwa perjanjian jaminan hak tanggungan bersifat ikutan, Pasal ini berisikan sebab-sebab hapusnya hak tanggungan yaitu: (1) hapusnya hutang yang dijaminankan hak tanggungan; (2) dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan; (c) pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri; (d) hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan³⁴ Penjelasan terkait hapusnya hak tanah yang dibebani hak tanggungan terjadi karena: (1) jangka waktu habis; (2) dilepaskan secara sukarela; (3) dicabut untuk kepentingan umum; (4) tanahnya musnah.³⁵ Salah satu alasan berakhirnya hak tanggungan disebabkan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak lain karena akibat tidak terpenuhinya syarat objektif sebagai sahnya perjanjian, yakni khususnya berhubungan dengan kewajiban adanya objek tertentu yang dijaminakan yaitu salah satunya sebidang tanah.³⁶ Syarat sah suatu perjanjian telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, syarat ini terbagi menjadi dua hal diantaranya: syarat subjektif di antaranya: (1) adanya persetujuan dari para pihak, persetujuan kehendak para pihak bersifat bebas, yakni terlepas dari paksaan dan tekanan dari pihak manapun terwasuk kekhilafan dan penipuan.³⁷ (2) kecakapan para pihak (3) suatu hal atau objek tertentu, (4) adanya sebab halal atau perjanjian tersebut tidak bententangan dengan perundang-undnagan, kesusilaan dan ketertiban umum.³⁸

Analisis perubahan objek hak tanggungan ialah kategori perubahan yakni mengubah yang diikuti dengan merombak sebagian atau menyeluruh dari segi sifat maupun tujuan dari objek tersebut, selain itu perubahan dilakukan dengan unsur kesengajaan dan tanpa izin atau kesepakatan dari kedua belah pihak. Berdasarkan pandangan BPN (Badan Pertanahan Nasional) perubahan objek hak tanggungan dapat dilakukan dengan mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan atau kreditur. Fakta dari peristiwa hukum yang terjadi yakni perubahan objek hak tanggungan diluar persetujuan pemegang hak tanggungan yang merupakan dasar dari perbuatan melawan hukum atau wanprestasi dari pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan menuntut ganti rugi atas hal tersebut.³⁹

Perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatigedaad* ialah perbuatan yang tidak halal, hal ini disandarkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara yaitu mewajibkan orang-orang yang melakukan perbuatan melawan hukum untuk memberikan ganti rugi karena kesalahannya merugikan orang lain tanpa perlu adanya hubungan kontraktual antara pihak yang dirugikan

³² Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, 93

³³ Tri Kurniawan Ahinea, "Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan Perjanjian Hak Tanggungan", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol.4 No.2 (2016) <https://www.neliti.com/id/publications/145514/kajian-yuridis-terhadap-parate-eksekusi-objek-jaminan-dalam-perjanjian-hak-tang>

³⁴ USU, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*, 15

³⁵ USU, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*, 16

³⁶ Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, 270

³⁷ Retna Gumanti, "Syarat Sahnya perjanjian (ditinjau dari KUHPerdara)," *Jurnal Pelangi Ilmu*, no.01 vol.05 (2012): 15 <http://ejurnal.ung.ac.id/index.php/JPI/article/view/900>

³⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2000), 228

³⁹ Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, 37

dan pihak yang menimbulkan kerugian.⁴⁰ Efektifitas janji ini bergantung pada adanya kekayaan yang cukup, yang bisa digunakan untuk menutup tuntutan ganti rugi dari pemegang hak tanggungan.⁴¹ Janji ini juga diupayakan adanya tidak menjadi penghalang kebebasan pemberi hak tanggungan untuk menikmati hak miliknya. Perubahan bentuk dan tata susunan dianggap melanggar janji dan merugikan kepentingan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan.

Akibat hukum dari perubahan ini adalah pemegang hak tanggungan dapat menuntut ganti rugi atas perbuatan mengubah objek hak tanggungan yang menyebabkan jaminan hak tanggungan gugur berdasarkan Pasal 18 UUHT. Perbuatan mengubah objek hak tanggungan ini dapat dikategorikan wanprestasi dan atau perbuatan melawan hukum. Hal ini berakibat dengan perjanjian hak tanggungan batal demi hukum karena objek hak tanggungan telah musnah yang dalam hal ini termasuk syarat objektif yang menjadi acuan sah tidaknya suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata. Keharusan debitur untuk melunasi utang tidak serta batal, karena perjanjian hak tanggungan termasuk perjanjian ikutan atau *accessoir*. Kepastian untuk eksekusinya terdapat hambatan dalam pelaksanaannya. Sesuai dengan asas hak tanggungan yakni mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya yang memiliki kekuatan hukum tetap sebagai mana halnya putusan hakim yang diatur dalam Pasal 6 UUHT, jika debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Objek hak tanggungan juga tidak dapat dieksekusi karena keadaan dan sifat objek yang telah menjadi milik umum. Solusinya secara hukum yakni diharuskan menyantumkan janji-janji yang terdapat dalam Pasal 11 ayat 2, meskipun bersifat fakultatif, sebaiknya menjadi acuan dan keharusan untuk dicantumkan dalam perjanjian, hal ini dapat dijadikan jalan keluar agar tidak ada pihak yang melanggar wewenangnya dan menekan adanya kerugian yang timbul karena adanya perubahan pada objek hak tanggungan dan selain itu kreditur harus meninjau ulang secara berkala keabsahan dari objek hak tanggungan. Namun, jika telah terjadi maka tindakan yang dapat diambil kreditur ialah mengajukan gugatan ganti rugi atas perbuatan debitur dengan landasan Pasal 1236 KUHPerdata yakni debitur wajib memberikan ganti biaya, kerugian dan bunga kepada kreditur bila ia menjadikan dirinya tidak mampu untuk menyerahkan barang itu atau tidak merawatnya dengan sebaik-baiknya untuk menyelamatkannya dan sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata tiap-tiap perbuatan yang melawan hukum dan menyebabkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang untuk menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Status Hukum dan Akibat Hukum terhadap Perubahan Objek Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Prespektif Hukum Islam

Dalam hukum Islam, jaminan sama dengan akad *rahn*. Akad *rahn* ialah menjadikan *al-‘Ain* (barang) sebagai jaminan utang yang barang tersebut digunakan untuk membayar utang (*marhun bih*) ketika pihak berhutang (*rahin*) tidak bisa membayar utang tersebut.⁴² Adapun rukun *rahn* di antaranya (a) *rahin* (orang yang menggadaikan), (b) *murtahin* (orang

⁴⁰ Sedyo Prayogo, "Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian," *Jurnal Pembaharuan Hukum*, no.2 vol.III (2016): 283
<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1453/1124>

⁴¹ Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, 38

⁴² Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 6* (Jakarta: Gema Insani, 2010), 107

yang menerima), (c) *marhun* (objek gadai), (d) sighth (*ijab qabul*).⁴³ Barang jaminan atau *marhun* merupakan harta yang fungsinya ketika dipegang *murtahin* (penerima gadai) atau dalam perbankan disebut kreditur, sebagai jaminan utang.⁴⁴ Ulama fiqih menambahkan bahwa status barang gadai atau *marhun* yang menunjukkan *rahn* dianggap sah dan sempurna, secara hukum diukur dari keberadaan *marhun* sudah ada ditangan penerima gadai atau *murtahin*.⁴⁵

Objek gadai atau *marhun* sebelum menjadi barang jaminan harus memenuhi syarat terlebih dahulu, para ahli fiqih mensyaratkan objek jaminan atau *marhun* sebagai berikut⁴⁶; (1) agunan harus dapat dijual dan nilainya seimbang dengan besarnya utang; (2) agunan tersebut harus bernilai dan dapat dimanfaatkan menurut ketentuan syariat islam; (3) agunan harus jelas dan tertentu (harus dapat ditentukan secara spesifik); (4) agunan milik sah dari debitur; (5) agunan tidak terkait dengan hak orang lain (bukan milik orang lain, baik sebagian maupun seluruhnya); (6) agunan merupakan harta yang utuh, tidak bertebaran dalam beberapa tempat; (7) agunan itu dapat diserahkan kepada pihak lain, secara materi maupun manfaatnya; (8) *rahn* dianggap sempurna secara hukum, apabila barang yang diagunkan sudah berada ditangan kreditur atau disebut *al-qabd al-marhun*, sesuai dengan firman Allah SWT dalam surah al-Baqarah ayat 283

“Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhan-nya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barangsiapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”⁴⁷

Marhun atau barang jaminan berpindah dari *rahin* ke *murtahin* namun tidak secara permanen, sehingga tanggung jawab atau keadaan wajib menanggung segala sesuatu yang terjadi pada *marhun* juga berpindah. Posisi barang jaminan atau *marhun* secara kepemilikan tetap menjadi milik *rahin* sekalipun keberadaanya ada ditangan yang berpiutang atau tidak terjadi pemindahan hak milik.⁴⁸

Tanggung jawab yang melekat pada *marhun* terbagi menjadi tiga hal, diantaranya⁴⁹: (1) Sifat tangan (pemegangan) *murtahin* terhadap *marhun*. Menurut ulama Hanafiyah dilihat dari sisi barangnya merupakan amanat, namun jika dilihat dari sisi kehartaannya termasuk barang tanggungan. Termasuk barang tanggungan karena adanya *marhun bih* atau utang yang mendahului, dan yang dikatakan amanat ialah sisa dari kedudukannya sebagai tanggungan. *Murtahin* dalam hal ini menanggung sesuai dengan jumlah utang atau *marhun bih*. Apabila *marhun* rusak atau musnah maka utang yang atau *marhun bih* telah gugur. Menurut jumhur ulama, kedudukan *marhun* ditangan *murtahin* merupakan barang amanat. *Marhun* atau agunan merupakan jaminan tambahan sedangkan jaminan pokoknya adalah keyakinan

⁴³ Miftahul Khairi, *Ensiklopedia Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab* (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009), 175

⁴⁴ Zainuddin Ali, *Hukum Gadai Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 22

⁴⁵ Ali, *Hukum Gadai Syariah*, 25

⁴⁶ Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, 369-370

⁴⁷ QS.al-Baqarah 2:283

⁴⁸ Suwandi, “Kedudukan Jaminan Antara Utang Piutang dan Rahn,” *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah*, Vol.7 no.2 (2016): 215 <https://media.neliti.com/media/publications/72326-ID-kedudukan-jaminan-antara-utang-piutang-d.pdf>

⁴⁹ Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 6*, 206

murtahin atau bank.⁵⁰ Keberadaan *marhun* ditangan *murtahin* adalah atas dasar ridha dan persetujuan *rahin*, sebagai orang dipercaya oleh *rahin*. Maka apabila *marhun* rusak, utang yang ditanggung *rahin* tidak gugur mengikuti keberadaan *marhun* karena sesuai dengan hakikat jaminan utang. (2) bentuk penanggungan *marhun* oleh *murtahin* menurut ulama Hanafiyah terbagi atas tiga syarat, diantaranya: (a) status *marhun* *bih* masih tetap ada ketika *marhun* rusak atau hilang. *Murtahin* tidak menanggung apa-apa jika *marhun* rusak, namun *rahin* tetap harus membayar utang atau *marhun* *bihnya*. (b) apabila rusak atau hilang *marhun* terjadi ketika *marhun* ditangan *rahin*, maka yang menanggung kerugiannya adalah *rahin*. Jika rusak atau hilangnya *marhun* ditangan *murtahin* maka *murtahin* mengganti rugi atas *marhun*. (c) berkurang nilai *marhun*, jika nilai harga *marhun* berkurang dikarekan perubahan barang dipasaran maka tidak sedikitpun mengurangi jumlah utang karena perubahan harga tersebut.⁵¹ (3) merusakkan *marhun*,

Mazhab-mazhab fiqih sepakat jika *marhun* mengalami kerusakan maka wajib untuk menggantinya dan diharuskan adanya kesepakatan terkait nilai ganti rugi terhadap posisi *marhun*. Menurut ulama syafi'i dan Hanabillah berpendapat bahwa orang yang melakukan tindakan perusakan terhadap *marhun* maka wajib untuk menggantinya, dengan nilai yang sama dengan *marhun*. Seiring perubahan zaman terjadi kasus-kasus yang berkaitan dengan akad *rahn*, terutama berkaitan dengan perubahan *marhun*. Perubahan bisa berupa penjualan atau penggantian *marhun*, juga bisa perubahan fungsi dan status dari *marhun* yang awalnya milik pribadi menjadi milik umum seperti diantaranya dilakukan penjualan, hibah, sedekah, pinjam meminjam ataupun wakaf, hal ini juga disebut dengan pentasharufan.⁵² Pada objek *rahn* terutama hak tanggungan perubahan objek banyak dilakukan oleh pihak *rahin* atau pemberi jaminan, hal ini menimbulkan perbedaan pendapat dari mazhab-mazhab diantaranya⁵³:

Pemikiran Ulama Hanafiyah jika *marhun* oleh *rahin* tanpa seizin *murtahin* terjadi perubahan (pentasharufan) dan disengaja, maka status hukum *marhun* ditanggguhkan atau digantung. Dikarenakan *marhun* masih memiliki ikatan dengan *murtahin* atas akad *rahn*. Dan jika pentasharufan yang berupa penjualan, atau hibah, atau sedekah dilakukan dengan pihak lainnya merupakan *murtahin* maka akad *rahn* menjadi batal karenanya. Menurut ulama Malikiyah, jika *rahin* melakukan pentasharufan atas *marhun* tanpa seizin *murtahin* dengan cara menjual atau mensedekahkan, atau menghibahkan atau yang lainnya maka hukum pentasharufan menjadi batal dan tidak sah, serta hal ini menyebabkan akad *rahn* batal dan tidak sah, hanya dengan adanya izin dari *murtahin* dianggap sebagai bentuk pelepasan dan pengunduran diri dari *rahn*.

Menurut ulama syafi'iyah, mengatakan bahwa *rahin* yang telah menyerahkan *marhun* tidak boleh melakukan perubahan atau pentasharufan dikarenakan akan menghilangkan hak kepemilikan dari *marhun* seperti menghibahkan, mewakafkan, atau menjualnya kepada orang lain, tanpa seizin *murtahin*. Ketika pentasharufan sah, maka tujuan *marhun* sebagai barang jaminan mejadi hilang. Beberapa kondisi pentasharufan menjadi sah jika dilakukan kepada pihak *murtahin* sendiri, namun hal ini mengakibatkan akad *rahn* menjadi batal. Akad *rahn* akan tetap ada jika pentasharufannya berupa akad sewa dan waktu sewa berakhir sebelum

⁵⁰ Akhmad Fauzi, Misbahul Huda, dan Erwin Syahrudin, "Implementasi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum (Studi Kasus Terhadap Putusan Pengadilan Agama TanjungKarang Nomor: 1407/PDT.G/2016/PA.TNK)" *PALAR (Pakuan Law Review)*, Vol.07 No.02 (2021): 77 <https://jurnal.unpak.ac.id/index.php/palar/article/download/3552/pdf>

⁵¹ Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* Jilid 6, 209

⁵² Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* Jilid 6, 197

⁵³ Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* Jilid 6, 199-202

jatuh temponya akad *rahn*. Ulama syafi'iyah juga menambahkan bahwa *rahn* boleh melakukan segala bentuk pentasharufan asalkan tidak merugikan dan mengganggu hak *murtahin* apabila *marhun bih* telah jatuh tempo dan *rahn* tidak dapat melunasinya. Menurut ulama Hanabillah memiliki pendapat sama seperti ulama syafi'iyah, bahwa pentasharufan yang dilakukan *rahn* pada *marhun* tanpa seizin *murtahin* hukumnya tidak sah dan batal.

Akibat yang timbul pada akad *rahn* memiliki dua kemungkinan yakni sah dan tidak sah. Akad *rahn* yang sah ialah akad *rahn* yang telah memenuhi syarat-syarat-syarat akad *rahn*. Akad *rahn* yang tidak sah ialah akad *rahn* yang tidak memenuhi syarat-syarat akad *rahn*. Tidak sahnya akad *rahn* menurut ulama hanafiyah ada dua, yaitu baathil (batal) dan faasid (rusak).⁵⁴ Akad *rahn* yang batal tidak memenuhi salah satu syarat yang berkaitan dengan asal akad, seperti pihak yang mengadakan akad tidak memiliki kelayakan kompetensi dalam melakukan akad seperti orang gila, atau orang dungu. Dan atau tidak adanya objek akad, atau objek akad tidak memiliki sifat harta, atau *marhun bih* tidak bisa dipenuhi dengan harta. Sedangkan Fasid atau rusak akad *rahn* yakni akad *rahn* yang tidak memenuhi salah satu syarat yang berkaitan dengan sifat akad, seperti *marhun* belum berada dipihak *murtahin*, atau *marhun* tertempeli oleh selain *marhun*.⁵⁵

Dilihat dari sisi kaidah muamalah, salah satunya kaidah hukum tentang kemaslahatan mengenai kesejahteraan umum, yang memerintahkan untuk tidak boleh merugikan orang lain.⁵⁶ Kaidah ini melarang adanya penipuan, pemalsuan dan ketidakpastian atau gharar. Keadaan perubahan objek jaminan dengan kesengajaan ini tanpa adanya izin dari pihak lain dapat menyebabkan ketidak pastian atau gharar, hukum islam melarang adanya perbuatan ini. Secara bahasa gharar atau *taghrir* (tipu muslihat) berarti resiko, ketidakpastian dan bencana bahaya, dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang dapat menuntut ganti rugi atas dampak perbuatan tersebut.⁵⁷ Ganti rugi (Ta'widh) menurut Fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 memiliki beberapa ketentuan, diantaranya: ganti rugi hanya boleh dikenakan pada pihak yang dengan sengaja karena kelalaiannya menimbulkan kerugian, dan kerugian dapat dikenakan ta'widh adalah kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas dan secara seimbang, sesuai dengan firman Allah: "...maka, barang siapa melakukan aniaya (kerugian) kepadamu, balaslah ia seimbang dengan kerugian yang telah ia timpakan kepadamu. Bertaqwalah kepada Allah beserta orang-orang yang bertaqwa"⁵⁸

Berdasarkan uraian diatas, bahwa dalam hukum islam perbuatan mengubah objek hak tanggungan berdampak pada unsur kaidah hukum muamalah yakni tentang kemaslahatan, kaidah mengenai kesejahteraan umum yang memerintahkan untuk tidak boleh merugikan orang lain.⁵⁹ *Ad-dhararu yuzaalu* yang berarti kemudharatan harus dihilangkan sebisa mungkin. Kaidah ini melarang adanya penipuan, pemalsuan dan ketidakpastian atau gharar. Perbuatan mengubah objek hak tanggungan dengan kesengajaan melanggar kaidah ini karena membuat adanya ketidak pastian dan kerugian dikemudian hari pada pihak lainnya. Secara bahasa gharar atau *taghrir* (tipu muslihat) berarti resiko, ketidakpastian dan bencana bahaya, perbuatan ini dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang dapat menuntut ganti

⁵⁴ Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* Jilid 6, 176

⁵⁵ Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* Jilid 6, 177

⁵⁶ Satya Haprabu, "Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam," *Repertorium*, vol. 4 no. 1(2017): 57 <http://media.neliti.com/media/publication/213277-none.pdf>

⁵⁷ Dhomiri, *Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Syariah (Pmhs) Dalam Hukum Islam*, (Puslitbang Hukum Dan Peradilan Badan Litbang Diklat Kumdil Ahkamah Agung Republik Indonesia, 2017), 94

⁵⁸ Q.S. Al-Baqarah 2: 194

⁵⁹ Haprabu, *Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam*, 57

rugi atas dampak perbuatan tersebut.⁶⁰ Pelanggaran yang telah disebutkan dalam perjanjian bernama wanprestasi. Perbuatan mengubah objek hak tanggungan dikategorikan dalam wanprestasi (cidera janji) dan atau perbuatan melawan hukum.

Status hukum objek hak tanggungan atau *marhun* berdasarkan peristiwa hukum yang terjadi, disimpulkan bahwa *marhun* merupakan barang amanat apabila objek benda ini hilang atau terjadi pentashrufan yakni wakaf maka telah gugur tujuannya menjadi *marhun*. Jumhur ulama menyatakan meski *marhun* gugur utang *rahin* tetap masih berlaku.

Akibat hukum atas perubahan atau pentasharufan pada *marhun* atau objek hak tanggungan atau akad *rahn* mengubah keabsahan akad itu sendiri. Akad *rahn* menjadi batal dikarenakan hilangnya atau musnahnya objek hak tanggungan. Hak milik yang melekat pada objek hak tanggungan menjadi hilang dan berpindah menjadi milik umum serta menggugurkan akad *rahn* (batal). Karena perbuatan ini salah satu pihak akan mengalami kerugian karena barang atau *marhun* yang menjadi benda untuk melunasi hutang telah hilang. Maka dari itu pihak kreditur berhak untuk menuntut kerugian secara nyata dan seimbang. Dalam islam penyelesaian sengketa yang dapat dipilih oleh kreditur diantaranya secara kekeluargaan, arbitrase dan melalui pengadilan.⁶¹ Kreditur dan debitur dapat menyepakati jika perbuatan merubah *marhun* ini terjadi karena hal ini termasuk dalam kategori wanprestasi dan atau perbuatan melawan hukum.

Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan sebelumnya terkait dapat ditarik kesimpulan yakni perubahan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit yang disengaja tanpa izin kreditur menyebabkan status hukum objek hak tanggungan gugur dan menimbulkan kerugian termasuk dalam perbuatan wanprestasi, apabila kalusa janji-janji dalam Pasal 11 ayat 2 UUHT dicantumkan dalam perjanjian, namun apabila tidak maka perbuatan ini termasuk dalam perbuatan melawan hukum. Akibat dari dua hal ini debitur dapat dituntut atau ganti rugi sesuai dengan Pasal 1236 dan 1365 KUHPerdara. Eksekusi terkait dari objek ini tidak dapat dilakukan karena objek telah hilang, yang awalnya hak milik pribadi berubah menjadi milik umum. Hal ini juga dapat dilihat bahwa Pasal 11 ayat 2 dikarenakan sifatnya yang fakultatif atau tidak memengaruhi sahnya perjanjian menyebabkan tidak dapat dilaksanakannya eksekusi langsung. Maka debitur tetap berkewajiban melunasi utang dan juga diperlukan adanya peninjauan ulang secara berkala terkait objek hak tanggungan secara kepastian dan keabsahannya.

Menurut perspektif hukum Islam perubahan objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit berdasarkan pendapat ulama sepakat bahwa *marhun* yang telah berubah tanpa izin menjadi gugur karna telah hilang tujuannya. Perbuatan ini termasuk ghasab atau melawan hukum dan menggugurkan akad *rahn* (jaminan) dapat dikategorikan wanprestasi. *Murtahin* dapat meminta ganti rugi yang sepadan dan seimbang dengan kerugian untuk mewujudkan kemaslahatan manusia. Perbuatan ini dilarang karena dilakukan tanpa izin dan dapat menghapuskan hak menahan dari *murtahin*. Perubahan atau pentasyarufan dapat diperbolehkan dengan syarat dilakukan atas seizin kedua belah pihak dan perubahan tersebut

⁶⁰ Dhomiri, *Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Syariah (Pmhs) Dalam Hukum Islam*, (Puslitbang Hukum Dan Peradilan Badan Litbang Diklat Kumdil Ahkamah Agung Republik Indonesia, 2017), 94

⁶¹ Muhammad Rizki Kurniawan, "Pelaksanaan Akad *Rahn Tasjily* dalam Produk Amanah pada PT. Pegadaian Cabang Pegadaian Syariah Radin Intan Bandar Lampung" (Undergraduate thesis, Universitas Lampung Bandar Lampung, 2016), <http://digilib.unila.ac.id/23531/2>

tidak merugikan pihak manapun. Penyelesaian sengketa ini dapat melalui kekeluargaan, arbitrase ataupun pengadilan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Daftar Pustaka

- Achmad, Mukti. Fajar. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Ahinea, Tri Kurniawan, "Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan Perjanjian Hak Tanggungan", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol.4 No.2 (2016) <https://www.neliti.com/id/publications/145514/kajian-yuridis-terhadap-parate-eksekusi-objek-jaminan-dalam-perjanjian-hak-tang>
- Ali, Zainuddin (2008). *Hukum Gadai Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ali, Zainuddin. (2011). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ashibly. (2018). *Buku Ajar Hukum Jaminan*. Bengkulu: MIH Unihaz.
- Az-Zuhaili, Wahbah. (2010). *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 6*. Jakarta: Gema Insani
- Dhomiri. (2017). *Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Syariah (Pmhs) Dalam Hukum Islam*,. Puslitbang Hukum Dan Peradilan Badan Litbang Diklat Kumdil Ahkamah Agung Republik Indonesia.
- Fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti rugi (Ta'widh)
- Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn* Tasjily
- Fauzi, Akhmad, Misbahul Huda, dan Erwin Syahrudin, "Implementasi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum (Studi Kasus Terhadap Putusan Pengadilan Agama TanjungKarang Nomor: 1407/PDT.G/2016/PA.TNK)" *PALAR (Pakuan Law Review)*, Vol.07 No.02 (2021): 77 <https://jurnal.unpak.ac.id/index.php/palar/article/download/3552/pdf>
- Gumanti, Retna. "Syarat Sahnya perjanjian (ditinjau dari KUHPerdato)," *Jurnal Pelangi Ilmu*, no.01 vol.05 (2012) <http://ejurnal.ung.ac.id/index.php/JPI/article/view/900>
- Haprabu, Satya. "Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam," *Repertorium* vol. 4 no. 1(2017): 52-60 <http://media.neliti.com/media/publication/213277-none.pdf>
- Khairi, Miftahul. (2009). *Ensiklopedia Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*. (T. A. Abdul-Hasan, Penyunt.) Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato)
- Muhammad, Abdulkadir. (2000). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- Prayogo, Sedyo. "Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian," *Jurnal Pembaharuan Hukum*, no.2 vol.III (2016):280-287. <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1453/1124>
- Prayudi, Guse. (2008). *Pengetahuan Yuridis Praktis "Jaminan dalam Utang Piutang"*. Yogyakarta: Merkid Press
- Restudia. "Viral Masjid Dilelang Bank, Fakta Dibalik Masjid Riyadhul Jannah di Sukoharjo," *Tribunnews*, 31 Oktober2019, diakses 1 November 2019, <https://banjarmasin.tribunnews.com/2019/10/31/viral-masjid-dilelang-bank-fakta-dibalik-masjid-riyadhul-jannah-di-sukoharjo>
- Rizki, Muhammad Kurniawan. "Pelaksanaan Akad *Rahn Tasjily* dalam Produk Amanah pada PT. Pegadaian Cabang Pegadaian Syariah Radin Intan Bandar Lampung",

- Undergraduate thesis, Universitas Lampung Bandar Lampung, 2016.
<http://digilib.unila.ac.id/23531/2>
- Satrio, J. (1997). *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1* (Cet.1 ed.). Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Satrio, J. (2004). *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II* (Cet 2 ed.). Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Setiawan, Ebta. (2010). Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) . *KBBI Offline Versi 1.1*
- Sjahdeini, Sultan. Remy. (2014). *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Sutedi, Adrian. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suwandi, “Kedudukan Jaminan Antara Utang Piutang dan Rahn,” *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah*, Vol.7 no.2 (2016): 215 <https://media.neliti.com/media/publications/72326-ID-kedudukan-jaminan-antara-utang-piutang-d.pdf>
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT)
- Widjaja, Kartini. Muljadi. (2005). *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana
- Yunus, Prof. Dr. H. Mahmud. (1984). *Tafsir Quran Karim* (24 ed.). Jakarta: PT. Hidakarya Agung Jakarta.