

**ANALISIS YURIDIS FILOSOFIS HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH  
MENURUT HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM**



**SKRIPSI DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT  
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU  
DALAM ILMU HUKUM ISLAM**

**Oleh:**

**NURUL HIDAYATI**  
**10360024**

**PEMBIMBING:**

- 1. ISWANTORO, SH, MH**
- 2. SAIFUDDIN, SHI, MS.I**

**PERBANDINGAN MAZHAB  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UIN SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA  
2014**

## ABSTRAK

Hak Tanggungan atas Tanah adalah kegiatan yang sudah sering dilakukan oleh masyarakat Indonesia dalam memenuhi kebutuhan ekonomi. Tujuan dibentuknya Undang-undang Hak Tanggungan atas Tanah selain sebagai amanat dari Undang-undang Pokok Agraria juga sebagai pengatur terkait lembaga jaminan yang digunakan oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan ekonomi pembangunan. Dengan membimbingnya kata syari'ah akhir-akhir tahun ini serta banyak lembaga-lembaga yang mengatasnamakan lembaga syari'ah dalam menarik minat masyarakat sehingga menarik minat pengkaji untuk mencari hukum Hak Tanggungan dalam perspektif hukum Islam. Masalah ini sangat menarik untuk dikaji, karena dalam masalah ini membahas tentang realita sosial yang banyak dilakukan oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan ekonomi terutama pembiayaan dalam bidang pembangunan.

Sifat penelitian ini adalah penelitian *deskriptif-analitik*. Penelitian ini bertujuan untuk mendiskripsikan dan menganalisis Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah dalam perspektif hukum Islam. Data yang terkumpul di deskripsikan terlebih dahulu, kemudian dilanjutkan dengan pembahasan pada pokok masalah tentang konsep Hak Tanggungan atas Tanah menurut hukum Islam dan hukum Positif.

Bahan penelitian ini ada dua yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer diambil dari dokumen yaitu Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, sedangkan bahan hukum sekunder penelitian ini adalah data yang diperoleh dari sumber-sumber kepustakaan, baik dari al-Qur'an, al-Hadits, kitab, buku atau jurnal, penelitian maupun pendapat para ulama' yang membahas tentang permasalahan tersebut. Data tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif.

Setelah peneliti membahas secara keseluruhan maka dapat ditarik benang merah bahwa konsep Hak Tanggungan atas Tanah dalam hukum Islam diqiyaskan kepada hukum r>ah{n dengan beberapa syarat dan ketentuan yang sama dengan ketentuan dalam Undang-undang Hak Tanggungan, hanya saja dalam hukum positif Pelaksanaan Hak Tanggungan Atas Tanah diawali dengan penyerahan sertifikat tanah yang diagunkan kemudian diterbitkannya sertifikat Surat Kuasa Membebanan Hak Tanggungan atau yang biasa disebut dengan SKMHT serta pencatatan di kantor PPAT atas hak tanggungan yang dilakukan dan berakhir dengan pencabutan sertifikat Hak Tanggungan atas Tanah serta pencoretan hak tanggungan pada buku tanah. Sedangkan dalam hukum Islam diawali dengan adanya kesepakatan serta adanya penyerahan benda maupun kepemilikan yang dijadikan jaminan atas hutang yang telah dilakukan dan berakhir dengan pelunasan atas hutang yang dilakukan baik dengan pelunasan secara kontan maupun dengan penjualan barang jaminan.



NOTA DINAS

Hal: Skripsi Saudari Nurul Hidayati

Kepada:

**Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga  
Di Yogyakarta**

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Nurul Hidayati

NIM : 10360024

Judul Skripsi : *"Analisis Yuridis Filosofis Hak Tanggungan Atas Tanah Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam"*

Sudah dapat diajukan kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum jurusan/prodi studi Perbandingan Madzhab dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan ini kami mengharapkan agar skripsi/tugas akhir saudara tersebut diatas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 07 Sya'ban 1435H  
05 juni 2014

Pembimbing I

Iswantoro, S.H., MH

NIP: 19661010199202 1 0001



NOTA DINAS

Hal: Skripsi Saudari Nurul Hidayati

Kepada:

**Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga  
Di Yogyakarta**

*Assalamu 'alaikum Wr. Wb*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Nurul Hidayati

NIM : 10360024

Judul Skripsi : ***"Analisis Yuridis Filosofis Hak Tanggungan Atas Tanah Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam"***

Sudah dapat diajukan kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum jurusan/prodi studi Perbandingan Madzhab dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan ini kami mengharapkan agar skripsi/tugas akhir saudara tersebut diatas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 07 Sya'ban 1435H  
05 juni 2014

Pembimbing II

Saifuddin, S.H.I. M.S.I  
NIP:19780715200912 1 0004



**PENGESAHAN SKRIPSI**

Nomor.UIN.02/K.PMH-SKR/PP.00.9/ /2014

Skripsi/Tugas akhir dengan judul : **Analisis Yuridis Fillosofis Hak Tanggungan Atas Tanah Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh

Nama : Nurul Hidayati

NIM : 10360024

Telah dimunaqasyahkan pada tanggal :12 Juni 2014

dengan Nilai : A-

Dan dinyatakan telah diterima oleh jurusan Perbandingan Madhab dan Hukum fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

**SIDANG DEWAN MUNAQASYAH:**

**Ketua Sidang**

**Iswantoro, SH., MH.**

**NIP.19661010 199202 1 001**

**Penguji I**

**Budi Ruhiatudin, SH. M.Hum**

**NIP.19730924 200003 1 001**

**penguji II**

**Dr.Sri. Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum**

**NIP.19770107 200604 2 002**

**Yogyakarta, 25 Juli 2014**

**UIN Sunan Kalijaga**

**Fakultas Syari'ah dan Hukum**

**Dekan**



**Noorhaidi, MA., M.Phil., Ph.D**

**NIP.19711207 199503 1 002**



## SURAT PENYATAAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Bissmillahirrahmanirrahim

Bersamaan dengan ini saya :

Nama : Nurul Hidayati

NIM : 10360024

Semester : VIII

Jurusan : Perbandingan Madzhab dan Hukum

Menyatakan karya tulis ilmiah yang berjudul “Analisis Yuridis Filosofis Hak Tanggungan Atas Tanah Menurut Hukum Positif Dan Hukum Islam” adalah asli dan bukan plagiasi atau duplikasi dari karya ilmiah orang lain dan sepanjang sepengetahuan saya karya ilmiah ini belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan diperguruan tinggi manapun secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebut dalam daftar pustaka.

Hal-hal yang mengenai perbaikan karya ilmiah ini akan diselesaikan dalam waktu tempo yang sesingkat-singkatnya.

Yogyakarta, 7 Sya'ban 1435 H  
5 Juni 2014 M



Nurul Hidayati  
NIM. 10360024

**MOTTO**

Memulyakan Diri Sendiri

Tidak Dengan

Menghina Orang Lain

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

### **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini penyusun persembahkan kepada:

Ayahanda bapak Arba'i dan Ibunda Su'uda.

yang selalu tulus menyayangi dan memberikan yang terbaik untuk anak-anaknya.

Kakakku tersayang Khanifah

Adiku tercinya Said Mukhlason

Semoga kelak Allah mempersatukan kita semua di surga-nya. Amin

Almamaterku Tercinya Al-Yasini Wonorjo, Kraton Pasuruan

Pondok Pesantren Terpadu Miftahul Ulum Al-Yasini

Kampus tercintaku UIN Sunan Kalijaga

Yogyakarta



## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi yang digunakan dalam penulisan skripsi ini, bersumber dari pedoman Arab-Latin yang diangkat dari *Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia*, Nomor 158 Tahun 1987 dan Nomor 0543 b/U/1987, selengkapnya adalah sebagai berikut :

### 1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab, yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam tulisan transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dengan tanda, dan sebagian dengan huruf dan tanda sekaligus, sebagai berikut :

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin        | Nama                       |
|------------|------|--------------------|----------------------------|
| ا          | Alif | Tidak dilambangkan | Tidak dilambangkan         |
| ب          | ba'  | B                  | be                         |
| ت          | ta'  | T                  | te                         |
| ث          | Sa   | Ṣ                  | es (dengan titik di atas)  |
| ج          | Jim  | J                  | je                         |
| ح          | Ha   | Ḥ                  | Ha (dengan titik di bawah) |
| خ          | Kha  | Kh                 | ka dan ha                  |

|   |       |    |                             |
|---|-------|----|-----------------------------|
| د | Dal   | D  | de                          |
| ذ | Zal   | Ẓ  | zet (dengan titik di atas)  |
| ر | Ra    | R  | er                          |
| ز | Zai   | Z  | zet                         |
| س | Sin   | S  | es                          |
| ش | Syin  | Sy | es dan ye                   |
| ص | Sad   | Ṣ  | Es (dengan titik di bawah)  |
| ض | Dad   | Ḍ  | De (dengan titik di bawah)  |
| ط | Ta    | Ṭ  | Te (dengan titik dibawah)   |
| ظ | Za    | Ẓ  | zet (dengan titik di bawah) |
| ع | ‘ain  | ‘  | koma terbalik (di atas)     |
| غ | Ghain | G  | ge                          |
| ف | Fa    | F  | ef                          |
| ق | Qaf   | Q  | qi                          |
| ك | Kaf   | K  | ka                          |
| ل | Lam   | L  | el                          |
| م | Mim   | M  | em                          |
| ن | Nun   | N  | en                          |
| و | Wau   | W  | we                          |
| ه | Ha    | H  | ha                          |

|   |        |   |          |
|---|--------|---|----------|
| ء | Hamzah | ‘ | apostrof |
| ي | ya’    | Y | ya       |

## 2. Vokal

### a. Vokal tunggal :

| Tanda Vokal | Nama   | Huruf Latin | Nama |
|-------------|--------|-------------|------|
| َ           | Fathah | A           | A    |
| ِ           | Kasrah | I           | I    |
| ُ           | Dammah | U           | U    |

### b. Vokal Rangkap :

| Tanda | Nama           | Huruf Latin | Nama |
|-------|----------------|-------------|------|
| َـي   | Fathah dan ya  | Ai          | a-i  |
| َـو   | Fathah dan Wau | Au          | a-u  |

### Contoh :

كيف ---- *kaifa*

حول ----- *haula*

### c. Vokal Panjang (*maddah*)

| Tanda | Nama            | Huruf Latin | Nama                   |
|-------|-----------------|-------------|------------------------|
| أ     | Fathah dan alif | A           | A dengan garis di atas |
| يَ    | Fathah dan ya   | A           | A dengan garis di atas |
| يِ    | Kasrah dan ya   | I           | I dengan garis di atas |
| وُ    | Dammah dan wau  | u           | U dengan garis di atas |

Contoh :

قال ---- *qāla*

قِيل ---- *qīla*

رَمِي ---- *rama*

يَقُول ---- *yaqūlu*

### 3. Ta marbutah

- Transliterasi *Ta' Marbutah* hidup adalah "t".
- Transliterasi *Ta' Marbutah* mati adalah "h".
- Jika *Ta' Marbutah* diikuti kata yang menggunakan kata sandang "ال" ("al-"), dan bacaannya terpisah, maka *Ta' Marbutah* tersebut ditransliterasikan dengan "h".

Contoh :

روضة الاطفال ----- *rauḍatul aṭfāl*, atau *rauḍah al-aṭfāl*

المدينة المنورة ----- *al-Madīnatul Munawwarah*, atau *al-Madīnah*

*al- Munawwarah*

طلحة ----- *Talḥatu* atau *Talḥah*

#### 4. Huruf Ganda (Syaddah atau Tasydid)

Transliterasi *syaddah* atau *tasydid* dilambangkan dengan huruf yang sama, baik ketika berada di awal atau di akhir kata .

Contoh :

نزل ----- *nazzala*

البر ----- *al-birru*

#### 5. Kata Sandang "ال"

Kata sandang "ال" ditransliterasikan dengan "al" diikuti dengan tanda penghubung "-", baik ketika bertemu dengan huruf *qamariyyah* maupun huruf *syamsiyyah*.

Contoh :

القلم ----- *al-qalamu*

الشمس ----- *al-syamsu*

## 6. Huruf Kapital

Meskipun tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital, tetapi dalam transliterasi huruf kapital digunakan untuk awal kalimat, nama diri, dan sebagainya seperti ketentuan dalam EYD. Awal kata sandang pada nama diri tidak ditulis dengan huruf kapital, kecuali jika terletak pada permulaan kalimat.

Contoh :

وما محمد الا رسول ----- *Wa ma Muhammadun illa rasul*



## KATA PENGANTAR



الحمد لله رب العالمين وبه نستعين على أمور الدنيا والدين. أشهد أن لا إله إلا الله وأشهد أن محمداً رسول الله.  
والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين أما بعد .

### *Bismillahirrahmanirrahimi*

Segala Puji bagi Allah *Subhanallah wa Ta'ala* yang senantiasa memberikan kepada kita kenikmatan yang besar terutama kenikmatan iman dan islam. Shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada baginda kita Nabi besar Muhammad *Shallallahu Alaihi Wasallam*, segenap keluarga, para sahabatnya dan seluruh umatnya yang tetap menjalankan dan mendakwahkan ajaran-ajaran yang dibawahnya.

Barang siapa diberi petunjuk Allah *Subhanahu wa ta'ala*, maka tidak ada seorangpun yang dapat menyesatkannya, dan barang siapa yang disesatkan oleh Allah, maka tidak seorangpun yang dapat memberi petunjuk kepadanya. Aku bersaksi bahwa tiada tuhan selain allah, tiada sekutu bagi-nya, dan bahwa Muhammad *Shallallahu Alaihi Wasallam*, adalah hamba dan rasulnya.

Dengan tetap mengharap pertolongan, karunia dan hidayah-nya Alhamdulillah penyusun mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini guna melengkapi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam fakultas syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, dengan judul “**Analisis Yuridis Filosofis Hak Tanggungan Atas Tanah Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam**”

Meskipun demikian penyusun adalah manusia biasa yang tak luput dari segala kesalahan. Sebesar apapun usaha yang dilakukan tentunya tidak pernah lepas dari kekurangan. Oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun dari berbagai pihak senantiasa diharapkan.

Terselesainya skripsi ini tentunya tidak bisa lepas dari berbagai faktor. Banyak motifasi, inspirasi, maupun dorongan yang telah diberikan dari berbagai pihak. Untuk itu dengan kerendahan hati dan rasa hormat yang tinggi dalam kesempatan ini saya mengucapkan banyak-banyak terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Musa Asy'ari, MA selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Noorhaidi, MA., M.Phil., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Bapak Dr. Ali Sodiqin, M.Ag selaku ketua jurusan, dan Bu Sri Wahyuni selaku sekretaris jurusan Perbandingan Madzhab dan Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Bapak Iswantoro, SH,MH selaku pembimbing I dan bapak Saifuddin, SHI, MSI selaku pembimbing II. terimakasih teramat sangat atas bimbingan dan masukan dalam proses penyusunan skripsi ini.
5. Kepada seluruh dosen tetap Perbandingan Madzhab dan Hukum yang telah mendidik dan membeikan bekal berbagai ilmu pengetahuan yang sangat berharga kepada penulis.
6. Pimpinan perpustakaan UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, beserta seluruh staf yang telah memberikan layanan dan kesempatan yang seluas-luasnya kepada penulis untuk menelaah dan memahami serta meminjamin buku-buku yang penulis perlukan dalam menyusun skripsi ini.
7. Ayahanda Arba'I, ibunda Su'uda, kakak Khanifah, serta Adiku Said Mukhlason dan seluruh keluargaku Bani Khozin tercinta yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

8. Kepada seluruh keluarga keduaku, jenk Septi Karisyati, simbah Rohmiatun Faizah, mbak Khalimatus Sa'diyah, tante khusnul khotimah, enyak Maulid Dina, eneng Dewi Eko Rahayu, dedek Chusnul Chasanah, jenk Tafsir Iman, Om M Sulbi, pakde jazuli, cahyo M Yusuf, pambuka Agung N, M Fathurrohman, M Rifa'I, Deni Wahyudin, M Ainun Najib, Sa'dullah, Tri Agil S, A Imam A S, M wildan A, M khafid H, Andre Setiawan Bersama kalian ku galih ilmu yang ada di UIN Sunan Kalijaga, dan bersama kalian pula ku mulai mengetahui apa itu arti sebuah kebersamaan.
9. Kepada gus riadlus solikhin telah menyempatkan diri untuk berbagi ilmu pengetahuan, memberi saran dan masukan serta membantu saya selama menyusun skripsi ini
10. Kepada Bapak H.Ir. Suardi Saropi yang telah memberikan fasilitas yang membantu dan memperlancar penyusunan skripsi ini
11. Kepada seluruh keluarga kontrakan gang Gajah 2 terkhusus kepada Eka Agustina, W Dina S, Rostic U, Zenny W, Thebier iyex, Agung S'yona, Mamonce, Baiq Fani, dan sahabat terkasihku Nurul Rahayu bersama kalianku temukan keluarga baruku, serta terimakasih atas dukungankalian.
12. Kepada keluarga baruku di PPDH terkhusus mbak Choris Wahyuni, Muhammad Aminullah, Habibullah Nurudin semoga menjadi orang yang bermanfaat bagi masyarakat untuk mendapatkan sepetak lahan di surge Amiiinnn.
13. Kepada seluruh sahabat-sahabat PMII UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta terkhusus Keluarga besar Rayon Ashram Bangsa Fakultas Syar'iah dan Hukum, sahabat-sahabat petir '08, gertak '09, petir '10, kopi '11 bersama kalian kulalui proses pergerakan yang amat besar
14. Seluruh keluarga besar Ponpes Al-yasini Yogyakarta selamat berjuang dan sukses selalu

15. Kepada Seluruh pengurus BEM-J PMH periode 2010-2012 bersama kalian ku ketahui arti tanggung jawab dan kepemimpinan. Semoga kita semua akan menjadi orang yang manfaat bagi sesama. Amin.

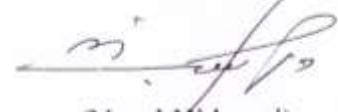
Tak lupa pula penulis juga memohon dibukakan pintu maaf yang sebesar-besarnya jika selama menyusun skripsi ini banyak pihak yang merasa direpotkan. Penulis hanya dapat mendoakan kepada semua pihak yang turut berpartisipasi dengan tulus dalam menyusun skripsi ini semoga menjadi amal shalih yang akan dibalas oleh SWT.

Akhirnya semoga Allah SWT memberikan imbalan yang berlipat ganda dan meridloi semua amal perbuatan kita. Penyusun sadar bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan kekeliruan, oleh karena itu sumbangan saran dan kritik yang membangun sangat penyusun nantikan. Penyusun berharap semoga skripsi ini bisa menjadi sesuatu yang sangat bermanfaat bagi semua pihak. Aminn.

*Wallaahu Muwafiq Ilaa Aqwaamit Thoriq....*

Yogyakarta, 07 Sya'ban 1435H

05 Juni 2014



(Nurul Hidayati)  
NIM. 10360024

## DAFTAR ISI

|                                                                                    |      |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|
| JUDUL .....                                                                        | i    |
| ABSTRAK .....                                                                      | ii   |
| NOTA DINAS.....                                                                    | iii  |
| PENGESAHAN SKRIPSI .....                                                           | v    |
| SURAT PERNYATAAN .....                                                             | vi   |
| MOTTO .....                                                                        | vii  |
| PERSEMBAHAN.....                                                                   | viii |
| TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....                                                      | ix   |
| KATA PENGANTAR.....                                                                | xv   |
| DAFTAR ISI.....                                                                    | xix  |
| BAB I PENDAHULUAN.....                                                             | 1    |
| A. Latar Belakang Masalah.....                                                     | 1    |
| B. Pokok Masalah.....                                                              | 5    |
| C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....                                            | 5    |
| D. Telaah Pustaka .....                                                            | 6    |
| E. Kerangka Teori.....                                                             | 18   |
| F. Metode Penelitian.....                                                          | 19   |
| G. Sistematika Pembahasan .....                                                    | 22   |
| BAB II Landasan Yuridis dan Filosofis Undang-undang Hak Tanggungan atas Tanah..... | 24   |

|                                                                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| A. Hak Tanggungan atas Tanah Menurut Hukum Positif.....                                                      | 24        |
| B. Prinsip Dasar Hak Tanggungan atas Tanah Menurut Hukum Positif.....                                        | 31        |
| 1. Macam-Macam Hak Tanggungan atas Tanah .....                                                               | 40        |
| 2. Pemberian dan Pendaftaran Hak Tanggungan atas Tanah.....                                                  | 42        |
| 3. Hapusnya Hak Tanggungan .....                                                                             | 48        |
| C. Penyelesaian Hak Tanggungan atas Tanah Menurut Hukum Positif .....                                        | 50        |
| <b>BAB III Pengertian Hak Tanggungan atas Tanah Menurut Hukum Islam .....</b>                                | <b>54</b> |
| A. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan atas Tanah Menurut Hukum Islam .....                            | 54        |
| 1. Pengertian Harta Menurut Hukum Islam .....                                                                | 54        |
| 2. Macam-Macam Kepemilikan dalam Hukum Islam .....                                                           | 60        |
| 3. Pengertian Hak Tanggungan Menurut Hukum Islam .....                                                       | 67        |
| B. Prinsip Dasar Hak Tanggungan Atas Tanah Menurut Hukum Islam .....                                         | 72        |
| 1. Syarat dan Rukun Hak Tanggungan atas Tanah Menurut Hukum Islam .....                                      | 72        |
| 2. Macam-Macam Barang yang Dapat Dijadikan Hak Tanggungan Menurut Hukum Islam .....                          | 77        |
| C. Penyelesaian Hak Tanggungan atas Tanah Menurut Hukum Islam .....                                          | 79        |
| <b>BAB IV Analisis Terhadap Konsep Hak Tanggungan atas Tanah Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam .....</b> | <b>82</b> |

|                                                                                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| A. Konsep Hak Tanggungan atas Tanah Menurut Hukum Positif.....                    | 82         |
| B. Konsep Hak Tanggungan atas Tanah Menurut Hukum Islam .....                     | 89         |
| C. Komparasi Hak Tanggungan atas Tanah Antara Hukum Positif dan Hukum Islam ..... | 93         |
| <b>BAB V PENUTUP.....</b>                                                         | <b>101</b> |
| A. Kesimpulan.....                                                                | 101        |
| 1. Konsep Hak Tanggungan atas Tanah Menurut Hukum Positif .....                   | 101        |
| 2. Konsep Hak Tanggungan atas Tanah Menurut Hukum Islam .....                     | 102        |
| B. Saran-saran .....                                                              | 104        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>                                                        | <b>105</b> |
| <b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>                                                          |            |
| I. Daftar Terjemah                                                                |            |
| II. Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah              |            |
| III. Fatwa MUI No. 68/DSN-MUI/III2008                                             |            |
| IV. Curriculum Vitae                                                              |            |

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Tanah merupakan hal yang sangat penting bagi kehidupan manusia terutama masyarakat Jawa, banyak hal yang dilakukan orang-orang untuk mempertahankan tanah yang dimilikinya. Kebutuhan akan tanah dari tahun ketahun semakin meningkat, hal tersebut diketahui dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk. Hal tersebut mengakibatkan tidak seimbangnya persediaan tanah dengan permintaan akan tanah. Masalah tersebut diketahui dengan semakin meningkatnya persoalan akan tanah antara satu orang dengan orang yang lain.

Dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1990 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah diatur terkait dengan macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah, hak tersebut bias diberikan kepada perseorangan yang mempunyai hak atas tanah itu sendiri ataupun bisa diberikan secara bersama-sama dengan orang lain atau dengan badan hukum. Undang-undang Pokok Agraria juga memberikan wewenang kepada pemegang hak atas tanah untuk melakukan tindakan hukum terhadap tanah tersebut.

Masyarakat perseorangan maupun badan usaha yang dalam proses peningkatan kebutuhan konsumtif maupun produktif sangat membutuhkan pendanaan yang sangat besar. Salah satunya adalah pendanaan yang bersumber



dari perbankan. Seperti diketahui bersama, bank adalah satu sumber dana perkreditan sehingga dengan program tersebut masyarakat berharap dapat mendukung dan meningkatkan usahanya. Penyaluran dana pinjaman yang dilakukan oleh pihak bank dituangkan dalam bentuk perjanjian yang merupakan landasan hukum bagi kedua belah pihak. Perjanjian tersebut dibuat oleh lembaga hukum dengan tujuan memberikan perlindungan baik kepada kreditur maupun debitur.<sup>1</sup>

Awalnya lembaga jaminan atas tanah diatur dalam *Burgerlijk Wetboek* atau dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya dibaca BW) tepatnya diatur dalam Pasal 1162-1232 BW sedangkan *Credietverband* diatur dalam *Staatsblad* Tahun 1908 No. 542 yang diubah dalam *Staatsblad* Tahun 1937 No.190. sejak berlakunya Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Untuk selanjutnya dibaca UUPA), maka segala sesuatu yang berhubungan dengan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya mengikuti aturan yang baru kecuali ketentuan mengenai hipotik yang masing menggunakan peraturan lama.

Sesuai dalam Pasal 51 UUPA maka mengharuskan pemerintah untuk membuat aturan hukum tentang hak tanggungan atas tanah yang baru terealisasi dengan terbentuknya Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya

---

<sup>1</sup>Soni Harsono, *Sambutan Menteri Agraria, Kepala BAN dalam Buku Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah*, (Bandung: 1996), hlm.33

dibaca UUHT).<sup>2</sup> Sejak diberlakukanya UUHT di Indonesia, maka lembaga jaminan hipotik dan *Credietverband* sepanjang menyangkut masalah tanah yang sudah diatur di UUPA dan UUHT maka tidak lagi diberlakukan, karena dirasa sudah tidak relevan lagi diberlakukan di Indonesia.<sup>3</sup>

Akhir-akhir ini masalah terkait hak tanggungan berkembang sangat pesat terutama yang dilakukan oleh pihak bank-bank, baik bank konvensional maupun bank syariah. Layanan yang disediakan oleh bank syariah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat bervariasi seperti akan rahn, syirkah, ijārah, muzārah, dan musaqāh. Dari beberapa akad tersebut hak tanggungan merupakan sistem bermu'amalah yang menggunakan akad rahn.

Al-Qur'an juga menjelaskan berkenaan masalah mu'amalah dengan sistem hutang-piutang termasuk gadai, dalam penjelasan tersebut disebutkan bahwasanya apabila hendak melakukan pencatatan dan pembukuan serta dibacakan didepan yang berhutang atas beberapa hutang yang telah dilakukan, termasuk juga diperbolehkannya melakukan pergadaian apabila tidak sanggup untuk melakukan pembayaran, seperti yang telah dijelaskan dalam firman Allah

---

<sup>2</sup> Pasal 1 (5) Undang-undang No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>3</sup> Maria S.W. Suardjono, *Kredit Perbankan Permasalahan dalam Kaitanya dengan Berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum (Lus Quia Lustum), No. 7 Vol. 4. Tahun 1997, hlm. 85.

وإن كنتم على سفر ولم تجدوا كتابا فرهنن مقبوضة<sup>٤</sup> فإن أمن بعضكم بعضا فليؤد الذي

أو تمن أمنته<sup>٥</sup> وليتق الله ربه<sup>٥</sup> ولا تكتموا<sup>٥</sup> الشهاد<sup>٥</sup>ة ومن يكتمها فإنه رءاثم قلبه<sup>٥</sup> والله بما

تعملون عليم؛

Barang gadai dibagi menjadi dua golongan yaitu barang gadai yang membutuhkan pembiayaan dan barang gadai yang tidak membutuhkan pembiayaan. Untuk barang gadai yang membutuhkan pembiayaan orang yang menerima gadai boleh memanfaatkan barang gadai sesuai dengan pembiayaan, tetapi apabila barang gadai tersebut tidak membutuhkan pembiayaan, maka penerima gadai tidak diperbolehkan untuk memanfaatkan barang gadai. Sesuai dengan hadits Nabi SAW.

حدثنا أبو نعيم حدثنا زكريا عن عامر عن أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه

كان يقول الراهن يركب بنفقته إذا كان مرهونا ولبن الدر يشرب بنفقته إذا كان مرهونا وعلى

الذي يركب يشرب بالنفقة<sup>٥</sup>

Dalam hadis tersebut diatas, jelas sekali diterangkan bahwasanya orang yang menerima gadai dilarang mengambil manfaat dari barang gadaian kecuali barang tersebut membutuhkan perawatan atau pembiayaan yang dikeluarkan oleh

<sup>4</sup>Q.S al-Baqarah (283)

<sup>5</sup><http://nisaanwar.blogspot.com/2009/12/hadits.gadai.html>, diakses pada tanggal 25 mei 2014

penerima gadai sehingga penerima gadai berhak mengambil manfaat dari barang tersebut sebagai ganti dari apa yang telah dikeluarkan.

Berasal dari rangkaian latar belakang yang telah dipaparkan di atas, terkait dengan hak tanggungan atas tanah, masih belum ada aturan hukum Islam yang menjelaskan konsep hak tanggungan atas tanah secara jelas, dari sinilah peneliti tergerak untuk menganalisis lebih jauh yang akan disampaikan melalui penulisan skripsi dengan judul: “Analisis Yuridis Filosofis Hak Tanggungan atas Tanah Menurut Hukum positif dan Islam”.

## **B. Pokok Masalah**

Dari uraian latar belakang masalah di atas, maka pokok masalah yang akan disusun teliti adalah “bagaimana konsep hak tanggungan atas tanah menurut hukum positif dan hukum Islam”

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan**

Tujuan yang akan dicapai dalam penyusunan skripsi ini adalah mendeskripsikan, menganalisis dan menjelaskan bagaimana konsep hak tanggungan atas tanah menurut hukum positif dan hukum Islam.

### **2. Kegunaan**

Berdasarkan tujuan penelitian, maka kegunaan dari penelitian ini adalah:

- a. Sebagai pedoman praktis hak tanggungan atas tanah di masyarakat.

- b. Memberikan pemahaman dan penjelasan kepada masyarakat tentang konsep hak tanggungan atas tanah menurut hukum positif dan hukum Islam
- c. Diharapkan penelitian ini dapat menambah kekayaan khasanah keilmuan Islam khususnya terkait dengan konsep hak tanggungan atas tanah
- d. Semoga dapat menjadi suatu sumbangsi bahan penelitian ilmiah lebih lanjut.

#### **D. Telaah Pustaka**

Untuk mendukung karya tulisan ilmiah ini sebagai bagian dari langkah awal, penyusun berusaha untuk melakukan telaah pustaka terhadap karya tulis, artikel-artikel yang berkaitan dengan objek yang akan penyusun teliti, baik dari segi hukum positif maupun hukum Islam, baik yang berbentuk buku-buku, kitab-kitab fiqih, beserta jurnal-jurnal yang terdapat dalam media elektronik.

Penelitian ini secara khusus menganalisis konsep hak tanggungan atas tanah dari sudut pandang undang-undang dan hukum Islam, yang mana sejauh pengamat teliti masih sedikit dilakukan.

Dalam Pasal 6 UUPA telah dijelaskan bahwasanya dengan diterbitkannya UUPA, maka diharapkan diterbitkannya Undang-undang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah yang selama ini dikira sudah tidak layak lagi diberlakukan di Indonesia.

Buku yang dikarang oleh Supriadi yang berjudul *Hukum Agraria* juga menjelaskan terkait dengan tanah, mulai dari pengertian tanah sampai peruntukan tanah yang mana kategori pokok hak atas tanah adalah hak milik, hak pakai, hak guna usaha, hak guna bangunan.<sup>6</sup>

Urip Santoso dalam bukunya yang berjudul *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah* menjelaskan tentang seluk beluk hukum agrarian mulai dari sejarah berlakunya hukum agrarian di Indonesia, sejarah, ruang lingkup, hukum politik agrarian colonial, penyusunan hukum agrarian hingga menjadi UUPA serta pelaksanaannya.<sup>7</sup>

Buku yang berjudul *Doktrin Ekonomi Islam* karangan Afzalur Rahman membahas tentang factor-faktor ekonomi dalam hukum Islam.<sup>8</sup> Dalam karyanya tersebut, dia juga menjelaskan tentang macam-macam tanah seperti tanah taklukan, tanah negara, tanah kontrak, tanah milik kaum muslimin, tanah kering dan tanah bebas.

Buku yang berjudul *Telaah Kritis Perlindungan Hukum Hak Tanggungan dalam Kepailitan Debitur* yang ditulis oleh A. Melantik Rempogading juga menjelaskan tentang hak tanggungan atas tanah tetapi dalam buku tersebut lebih difokuskan terhadap hak-hak debitur apabila mengalami kepailitan.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> Supriadi, "Hukum Agraria", cet. Ke-1, (Jakarta: Sinar Grafika. 2007).

<sup>7</sup> Urip Santoso, "Hukum Agrarian dan Hak-Hak atas Tanah", (Jakarta: Prenada Media. 2007).

<sup>8</sup> Afzalur Rahman, "Doktrin Ekonomi Islam", cet ke-2, (Yogyakarta: PT Dana Bhakti Prima Yasa. 2002).

<sup>9</sup> A. Melantik Rompegading, "Telaah Kritis Perlindungan Hukum Hak Tanggungan dalam Kepailitan Debitur", cet ke-1, (Yogyakarta: Total Media. 2007).

Menurut literatur hukum Islam, masalah terkait hak tanggungan masih belum diatur secara spesifik baik dalam al-Qur'an maupun dalam kitab klasik, karena masalah hak tanggungan merupakan salah satu masalah kontemporer. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah masalah terkait hak tanggungan masuk dalam akad gadai. Sedangkan menurut kitab fiqh *as-Sunnah* karangan as-Sayyid Sabiq pembahasan terkait bab rahn terdapat dalam jilid III,<sup>10</sup> termasuk juga dalam kitab al-Fiqh 'ala al-Mazahib al-arba'ah karya Abdurrahman al Jaziri yang terdapat dalam jilid II.<sup>11</sup>

Nazar Bakir dalam bukunya yang berjudul *Problematika Pelaksanaan Fiqih Islam* juga telah membahas masalah tentang gadai tentang mengambil manfaat barang gadai. Secara spesifik buku tersebut hanya membahas tentang hak pemegang barang gadai dalam pengambilan manfaat dari barang gadai.<sup>12</sup>

M. Abdul Mannan dalam karyanya yang berjudul *Teori dan Praktek Ekonomi Islam* menjelaskan tentang system penguasaan tanah dalam Islam. Dalam karyanya tersebut Mannan menjelaskan tentang faktor-faktor produksi yang salah satunya adalah tanah.<sup>13</sup>

Selain buku-buku dan kitab yang dijadikan acuan dalam penulisan skripsi, penyusun juga telah melakukan telaah terhadap skripsi-skripsi yang membahas

---

<sup>10</sup> As-Sayyid Sabiq, "*Fiqh as-Sunnah*", (Beirut, t.t), III: 187-190

<sup>11</sup> Abdurrahman al-Jaziri, "*al-Fiqh 'ala al-mazahib al-arba'ah*", (Beirut: Dar al Fikr, 1410H/1990M), II: 286-302.

<sup>12</sup> Nazar Bakri, "*Problematika Pelaksanaan Fiqih Islam*", (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994).

<sup>13</sup> M. Abdul Mannan, "*Toeri dan Praktek Ekonomi*", (Yogyakarta: PT Dana Bhakti Prima Yasa, 1997)

terkait objek kajian, seperti skripsi karangan Abdullah yang berjudul *Tata Cara Memperoleh Hak Milik atas Tanah dalam Hukum Islam*. Dalam karyanya tersebut penyusun lebih menfokuskan pembahasnya kepada tata cara memperoleh hak milik atas tanah dari segi hukum Islam.<sup>14</sup>

Skripsi karangan Arifatul Latifah yang berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Gadai Tanah Sawah di Gondowangi Kecamatan Sawangan Magelang Jawa Tengah*,<sup>15</sup> dalam karyanya tersebut, lebih menjelaskan tentang kategori sistem gadai yang memerlukan pembiayaan dan dimanfaatkan oleh peneriman gadai. Hukum Islam menjelaskan bahwasanya barang gadai dibagi menjadi dua golongan, yang pertama gadai yang membutuhkan pembiayaan dan yang kedua gadai tidak membutuhkan pembiayaan. Untuk gadai yang membutuhkan pembiayaan penerima gadai berhak untuk memanfaatkan barang yang digadaikan sebagai ganti dari pembiayaan atau perawatan barang gadai tersebut, sedangkan untuk barang gadai yang tidak membutuhkan pembiayaan maka tidak diperbolehkan memanfaatkan barang gadai tersebut kecuali apabila ada kesepakatan terlebih dahulu pada saat akad.

---

<sup>14</sup>Abdullah, "Tata Cara Memperoleh Hak Milik atas Tanah dalam Hukum Islam", *Skripsi* tidak diterbitkan, fakultas Syari'ah IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2001).

<sup>15</sup> Arifatul Latifah, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Gadai Tanah Sawah di Desa Gondowengi Kec Sawangan Magelang Jawa Tengah" *Skripsi* tidak diterbitkan, Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (1999).



Skripsi Hamam Nasiruddin yang berjudul “Hak Pakai Atas Tanah dalam Perspektif Undang-undang Pokok Agraria dan Hukum Islam”,<sup>16</sup> dalam skripsi tersebut Nasiruddin membahas tentang hak pakai atas tanah serta karakteristik tanah, menurut Undang-undang Pokok Agraria dan Hukum Islam. Akan tetapi dalam skripsi tersebut masih belum menyentuh terhadap hak tanggungan secara utuh.

Yang terakhir adalah skripsi karangan Empip Rapihah yang berjudul “Praktek Gadai Tanah Sawah di Desa Tegal Kunir Kecamatan Mauk Kabupaten Tangerang Banten Ditinjau dari Segi Hukum Islam”.<sup>17</sup> dalam skripsi tersebut dia membahas praktek gadai yang biasa dilakukan oleh masyarakat Desa Tegal Kunir Kidul Kec Mauk Kab Tangerang Banten jika ditinjau dari sudut pandang hukum Islam. Dalam skripsi tersebut ada beberapa kesamaan dengan apa yang dilakukan peneliti dalam menyusun skripsi ini terkait dengan pengagunan tanah, tetapi dalam skripsi ini dia hanya mengkaji hukum Islam lebih mendalam tanpa menyinggung konsep hak tanggungan.

Dari sekian karya tulis yang telah penyusun telaah, sejauh ini masih sedikit karya tulis yang membahas tentang konsep hak tanggungan menurut hukum positif maupun hukum Islam. Dari sinilah penulis merasa tergerak untuk

---

<sup>16</sup> Hamam Nasiruddin.” Hak Pakai Atas Tanah Dalam Perspektif Undang-undang Pokok Agraria Dan Hukum Islam”, *skripsi* tidak diterbitkan fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2011)

<sup>17</sup> Empi Rapihah,” praktek Gadai tanah Sawah di Desa Tegal Kunir Kecamatan Mauk Kabupaten Tangerang Banten Ditinjau dari Segi Hukum Islam”, *skripsi* tidak diterbitkan Fakultas Syari’ah IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2005)

membahas lebih jauh dan bisa member pemahaman kepada masyarakat terkait konsep hak tanggungan atas tanah menurut hukum positif maupun hukum Islam.

### **E. Kerangka Teoretik**

Peraturan merupakan sebuah hukum yang berlaku dalam sebuah negara yang mencakup tiga aspek dasar yaitu: Aspek Keadilan, aspek Kemanfaatan, Aspek Keadilan Hukum, termasuk juga landasan-landasan lain seperti landasan filosofis, landaan sosiologis dan landasan yuridis. Landasan filosofis adalah pandangan hidup suatu bangsa yang berisikan moral dan etika dari suatu bangsa yang berisi kebenaran, keadilan, kesusilaan dan nilai-nilai lain yang dianggap baik oleh suatu bangsa. Karena filsafat merupakan landasan dalam pembentukan suatu hukum dalam kehidupan bernegara.<sup>18</sup> Sedangkan landasan sosiologis adalah ketentuan-ketentuan yang sesuai dengan keyakinan umum dan untuk kesejahteraan masyarakat. Hal ini ditujukan agar peraturan tersebut diataati oleh masyarakat. Adapun landasan yuridis adalah landasan hukum yang menjadi dasar kewenangan dalam pembuatan perundang-undangan dan dasar dari suatu jenis keberadaan peraturan perundang-undangan.<sup>19</sup>

Fenomena pengagunan sertifikat tanah ke bank merupakan fenomena yang sudah sering dilakukan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan pembangunan,

---

<sup>18</sup> [www.researchgate.net/publication/230897123\\_TUMPANG\\_TINDIH\\_PERATURAN-PERATURAN\\_HUKUM\\_AGRARIA\\_DI\\_INDONESIA](http://www.researchgate.net/publication/230897123_TUMPANG_TINDIH_PERATURAN-PERATURAN_HUKUM_AGRARIA_DI_INDONESIA).diakses pada tanggal 29 November 2013.

<sup>19</sup> [www.otongrosadi.com/read-157-landasan-Filosofis-Sosiologis-Yuridis-Pembentukan-perda.html](http://www.otongrosadi.com/read-157-landasan-Filosofis-Sosiologis-Yuridis-Pembentukan-perda.html).Diakses pada tanggal 3 Desember 2013.

karena proses pengagungan sertifikat tanah merupakan cara yang paling mudah dilakukan oleh masyarakat. Yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah:

*“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Berikut atau Tidak Berikut Benda-Benda Lain yang Merupakan Satu Kesatuan dengan Tanah tersebut, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur lain”.*<sup>20</sup>

Dari penjelasan tersebut, dapat diambil kesimpulan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah baik hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan sudah didaftarkan dan sifatnya dapat dipindah tangankan.

Dalam UUHT juga telah dijelaskan bahwasanya sifat dari hak tanggungan adalah ikutan (Accecoir) dari perjanjian pokok. Yang dimaksud perjanjian disini yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang-piutang antara satu orang dengan orang lain. Sedangkan yang dimaksud dengan accecoir adalah adanya sesuatu yang mengikuti atau yang biasa disebut barang anggunan yakni jaminan tambahan yang diserahkan debitur kepada bank dalam rangka memberikan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup>Pasal 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

<sup>21</sup>Pasal 1 ayat (23) Undang-undang Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Sebagai suatu lembaga jaminan yang kuat, hak tanggungan mempunyai cirri-ciri pokok diantaranya:<sup>22</sup>

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (preferent) kepada krediturnya.
2. Slalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun obejk itu berada (droit de suite).
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

Proses pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui dua tahap yaitu:<sup>23</sup>

1. Tahap pemberian hak tanggungan dengan dibuat APHT oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian pokok (perjanjian hutang-piutang).
2. Tahap pendaftaran hak tanggungan oleh kantor pertanahan yang menandakan lahirnya hak tanggungan.

Hal tersebut juga telah dijelaskan dalam Pasal 10 ayat 1 UUHT yang berbunyi<sup>24</sup>

- 1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang

---

<sup>22</sup> A Melantik Rompegading, "*Telaah Kritis Perlindungan Hukum Hak Tanggungan dalam Kepailitan Debitur*", (Yogyakarta: Total Media. 2007), hlm. 24.

<sup>23</sup> Pasal 1 (24) Peraturan Pemerintahan Tentang Pendaftaran Tanah No. 24 Tahun 1997.

<sup>24</sup> Pasal 10 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

- 2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- 3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan

Berdasarkan Pasal 1 ayat 24 PP No. 24 Tahun 1997 lahirnya Peraturan pemerintahan No 24 Tahun 1997 adalah sebagai amanah dari Pasal 19 UUPA. Adapun punyi Pasal 19 UUPA adalah sebagai berikut:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- d. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, memperluas lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraan menurut pertimbangan menteri agrarian.

Berdasarkan penjelasan pasal 19 UUPA tersebut telah dijelaskan bahwa<sup>25</sup>

*“dalam peraturan pemerintahan diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.”*

Dalam undang-undang tersebut juga telah dijelaskan bahwasanya pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum walaupun tanpa persetujuan pemberi hak tanggungan.<sup>26</sup>

Para fuqohak mendefinisikan māl sebagai sesuatu yang dapat dikuasai baik sifat maupun kepemilikannya. Ada juga sebagian ulama' yang mendefinisikan māl

---

<sup>25</sup> Pasal 19 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>26</sup> *Ibid* hal 24

sebagai nama untuk selain manusia yang diciptakan untuk kemaslahatan manusia, serta dapat dikuasai dan dapat dipergunakan sesuai keinginan.<sup>27</sup>

Jika dilihat dari unsur harta (benda dan manfaat), kepemilikan dibagi menjadi dua bagian *pertama Milk at-Tamm* (kepemilikan sempurna) yaitu kepemilikan yang dimiliki mutlak atas benda tersebut, pemilik berhak untuk melakukan transaksi, investasi, atau perbuatan hukum lainnya seperti jual beli, *hibah, waqf, wasiat dan ijārah*, karena dia memiliki baik benda dan manfaatnya secara keseluruhan. Yang *kedua* yaitu *Milk an-Naqish* yaitu kepemilikan atas salah satu unsur harta benda (kepemilikan tidak sempurna). Kepemilikan jenis ini bisa hanya memiliki bendanya saja tanpa manfaatnya atau bisa sebaliknya yaitu memiliki manfaatnya tanpa memiliki bendanya.<sup>28</sup> Untuk kepemilikan *milk an-naqishi* dibagi menjadi dua kategori yaitu: kepemilikan benda. Dalam kepemilikan ini harta dimiliki oleh seseorang, namun manfaat dari benda tersebut dimiliki oleh orang lain, dan kepemilikan manfaat (*Haq al-Intifa'*) yaitu memanfaatkan harta benda orang lain melalui sebab-sebab yang dibenarkan oleh aturan syara'. Dalam hal ini ada lima sebab yang dapat menimbulkan *haq al intifa'* yaitu: *ijārah* (memindahkan kepemilikan manfaat tanpa adanya kompensasi), *i'arah, waqf, ibahah*.

---

<sup>27</sup> Abdul Karim Zaidan, “*Pengantar Studi Syari'ah*”, (Jakarta: Robbani Press), hlm 274.

<sup>28</sup> Dimyauddin Djuwaini, “*Pengantar Fiqih Muamala*”, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar), hlm.

Dalam hukum Islam gadai merupakan salah satu bentuk mu'amalah, sehingga dalam pelaksanaannya harus mengikuti prinsip-prinsip mu'amalah diantaranya:

1. Segala bentuk mu'amalah adalah mubah, kecuali yang telah ditentukan lain oleh al-Qur'an dan sunah
2. Proses mu'amalah dilakukan atas dasar suka rela, tanpa mengandung unsur paksaan. Hal ini sesuai dengan firman Allah  
 يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ<sup>29</sup>
3. Mu'amalah dilakukan dengan memelihara nilai keadilan, menghindari unsur-unsur pengambilan kesempatan dalam kesempitan.
4. Mu'amalah dilakukan atas dasar pertimbangan untuk mendatangkan manfaat dan menghindari madharat dalam kehidupan bermasyarakat.<sup>30</sup>

Untuk menetapkan suatu hukum harus melihat dari segi kemaslahatan masyarakat, apabila dalam menentukan hukum tersebut lebih besar madharatnya bagi masyarakat, maka hukum tersebut harus ditolak.

Dalam khasanah hukum Islam, ada beberapa prinsip pokok dalam melaksanakan mu'amalah diantaranya:

الأصل في لأشياء إلا باحة حتى يدل الدليل على التحريم<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> An-Nisa' (4): 29

<sup>30</sup> Isma'il Nawawi, "Fiqh Muamalah", (Bogor: Ghalia Indonesia. 2012), hlm. 5.



Dari kaidah ushul fiqih diatas jelas, bahwa manusia diperbolehkan untuk mengatur bentuk mu'amalah yang berkembang dalam kehidupan masyarakat sejauh tidak bertentangan dengan al-Qur'an, sesuai dengan firman Allah:

وإن كنتم على سفر ولم تجدوا كتابا فرهن مقبوضة<sup>٣١</sup> فإن أمن بعضكم بعضا فليؤد  
الذى أوتمن أمانته وليتق الله ربه<sup>٣٢</sup> ولا تكتموا الشهادة<sup>٣٣</sup> ومن يكتمها فإنه زاعم  
قلبه<sup>٣٤</sup> والله بما تعملون عليم<sup>٣٥</sup>

Ayat ini menjelaskan tentang bolehnya melakukan mu'amalah, dan apabila tidak melakukan mu'amalah tidak secara tunai, hendaknya mencari saksi atas mu'amalah yang dilakukan, dan apabila tidak ditemukan juga saksi atas mu'amalah yang dilakukan dan menyebutkan kesaksianya jika terjadi persengketaan antara kedua belah pihak yang melakukan transaksi.

## F. Metode Penelitian

Agar para penelitian ini berjalan baik, serta hasilnya dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah, maka penelitian ini memerlukan suatu metode tertentu. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam pembahasan skripsi ini adalah sebagai berikut:

---

<sup>31</sup>Asjmuni A RAhman, "*Qaidah-qaidah Fiqih*", (Jakarta: PT Bulan Bintang, 1976), hlm. 42.

<sup>32</sup> Al-Baqarah (2): 283

### 1. Jenis Penelitian

Dalam menyusun skripsi ini, peneliti menggunakan penelitian pustaka (library reseach), artinya bahwa penelitian yang akan penusun gunakan bersumber dari al-Qur'an, hadits, kitab, buku, litelatur artikel yang membahas tentang hak tanggungan atas tanah serta undang-undang yang berkaitan dengan onjek yang penyusun teliti.

### 2. Sifat Penelitian

Adapun sifat dari penelitian kali ini adalah *deskriptif –analitik*. Deskriptif adalah penjelasan suatu gejala atau fakta sedangkan analisis merupakan sebuah upaya untuk mencari dan menata secara sistematis data penelitian, kemudian dilakukan penelaahan guna memberi makna.<sup>33</sup> Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan dan menganalisis Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah dalam perspekif Hukum Islam. Data yang terkumpul dideskripsikan terlebih dahulu, kemudian dilanjutkan dengan pembahasan pada pokok masalah tentang konsep hak tanggungan atas tanah menurut hukum positif dan hukum Islam.

### 3. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian kali ini adalah

#### a. Pendekatan yuridis

---

<sup>33</sup>Jujun Suria Sumantri, "*Pedoman Penulisan Ilmia*". (Jakarta : Ikip Negri, 1987), hlm.35.

Pendekatan yuridis merupakan pendekatan melalui masalah yang diteliti dengan mendasarkan pada semua tata aturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia yang mengatur masalah tanah.

b. Pendekatan Normatif<sup>34</sup>

Pendekatan normatif yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara pendekatan terhadap masalah yang diteliti dengan berdasarkan pada teks-teks al-Qur'an, Hadis, kaidah ushul fiqi, kitab-kitab serta pendapat para umala' yang ada kaitanya dengan masalah yang diteliti

4. Bahan Hukum

- a. Bahan hukum primer penelitian ini adalah data yang diperoleh dari hasil dokumentasi yang berisi tentang Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder penelitian ini adalah data yang diperoleh dari sumber-sumber kepustakaan, baik dari al-Qur'an, al-Hadis, kitab-kitab, buku atau jurnal, penelitian maupun pendapat para ulama' yang membahas tentang permasalahan tersebut.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data agar data tersebut diperoleh secara valid dilakukan dengan dua cara primer adalah

---

<sup>34</sup> Bambang Sunggono, "*Metode Penelitian Hukum*". (Jakarta: Rajawali Press, 1997), hlm.42.

data yang bersumber dari literatur, artikel, buku-buku serta undang-undang yang berkaitan tentang hak tanggungan atas tanah. Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh melalui data yang dipublikasikan melalui media elektronik.

## 6. Analisis Data

Analisis data adalah proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan diinterpretasikan.<sup>35</sup> penyusun lebih mempertajam analisis dengan menggunakan alur berfikir

- a. Analisis *deduktif*, yakni dengan memahami kualitas dari data yang diperoleh, kemudian dibahas secara mendalam tentang Undang-undang Hak Tanggungan atas Tanah.
- b. Analisis *deduktif* , yaitu analisis dengan membahas lebih lanjut terkait konsep hak tanggungan atas tanah, kemudian diimplementasikan dengan nilai-nilai universal al-Qur'an. Dengan kata lain ketika mendiskusikan masalah tersebut harus ditinjau apakah hasilnya sejalan atau tidak sejalan dengan al-Qur'an.

Adapun analisis data yang dilakukan dalam penulisan kali ini dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif yaitu dengan cara menganalisis data tanpa menggunakan perhitungan angka-angka tetapi dengan menggunakan sumber informasi yang relevan untuk melengkapi

---

<sup>35</sup> Masri Singarimbun dan Sofian Effendi (ed), "*Metode Penelitian Survei*" (Jakarta: LP3ES, 1989), hlm.263.

data yang pengusun lakukan. Hal ini dilakukan untuk mengetahui sejauh mana hukum Islam mengatur bidang mu'amalah yang mulai berkembang saat ini, serta untuk mengetahui sejauh mana sinkronisasi antar undang-undang. Data tersebut kemudian dianalisis dalam kajian hukum Islam dengan metode analisis data sehingga akan didapatkan suatu kesimpulan mengenai status tanah yang dijamin.<sup>36</sup>

#### **G. Sistematika pembahasan**

Yang dimaksud dengan sistematika pembahasan adalah urutan persoalan yang diterangkan dalam bentuk tulisan untuk membahas skripsi ini secara keseluruhan dari pendahuluan hingga akhir supaya pembahasan dari skripsi ini terarah. Untuk itu penyusun membuatnya dalam beberapa bab yang saling berkaitan.

Bab pertama merupakan pendahuluan yang meliputi latar belakang, pokok masalah, tujuan dan kegunaan, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian serta yang terakhir adalah sistematika pembahasan.

Bab kedua, berisikan landasan yuridis dan filosofis Undang-undang Hak Tanggungan atas Tanah. dalam bab ini akan dibagi menjadi tiga sub bab, sub bab pertama berisikan Pengertian Hak Tanggungan atas Tanah menurut hukum positif, sub bab kedua berisikan prinsip dasar hak tanggungan atas tanah, sedangkan sub bab ketiga berisikan penyelesaian hak tanggungan atas tanah menurut hukum positif.

---

<sup>36</sup> <http://andreyuris.wordpress.com/2009/09/02/analisi-isi-content-analisis/> (online) diakses pada tanggal 25/09/2013.

Bab ketiga penyusun mengarahkan pada kajian terkait masalah hak tanggungan atas tanah dalam perspektif hukum Islam baik hukum klasik yang bersinggungan dengan hak tanggungan dan secara kontemporer. Dalam bab ini terbagi menjadi tiga sub bab. Sub bab pertama tentang pengertian hak tanggungan atas tanah menurut hukum Islam, sub bab kedua berisikan prinsip dasar hak tanggungan atas tanah perspektif hukum Islam dan sub bab ketiga berisikan penyelesaian hak tanggungan atas tanah menurut hukum Islam.

Bab keempat merupakan analisis terhadap konsep hak tanggungan atas tanah menurut hukum positif dan hukum Islam yang terdiri dari tiga sub bab. Sub bab pertama berisikan konsep hak tanggungan atas tanah menurut hukum positif dan sub bab kedua tentang konsep hak tanggungan atas tanah menurut hukum Islam dan sub bab ketiga merupakan komparasi antara hukum positif dan hukum Islam.

Bab kelima berisikan penutup yang merupakan akhir dari pembahasan yang penyusun bahas yang meliputi kesimpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang ditulis secara lebih ringkas sehingga dapat dikatakan dalam kesimpulan ini akan dipaparkan hasil dari penelitian yang kemudian dilanjutkan dengan saran-saran terkait dengan hasil penelitian.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil data yang telah dipaparkan diatas, mak adapat peneliti simpulkan bahwasanya:

##### **1. Konsep Hak Tanggungan atas Tanah Menurut Hukum Islam**

Konsep pelaksanaan hak tanggungan atas tanah dalam hukum positif diawali dengan adanya perjanjian anatar kedua belah pihak yang kemudia dijadikan sebagai isi perjanjian dalam SKMHT (surat kuasa pembebanan hak tanggungan) bersamaan dengan penyerahan hak milik (Levering) Hak tanggungan didaftarkan di kantor PPAT kabupaten atau kota madya dengan mengunpulkan berkas-berkas yang diperlukan untuk dikirim ke kantor pertanaha agar supaya dibuatkan buku hak tanggungan paling lambat tujuh hari pada hari kerja, kemudia diterbitkan surat kuasa pembebanan hak tanggungan (SKMHT) serta pencatatan di kantor PPAT atas hak tanggungan yang telah dilakukan.

Berakhirnya hak tanggungan atas tanah dilakukan dengan cara pencabutan sertifikat hak tanggungan atas tanah serta pencoretan hak tanggungan pada buku hak tanggungan atas tanah. hal tersebut dilakukan apabila hutang yang dilakukan telah terlunasi semuanya. Sedangkan apabila terjadi wanprestasi maka cara penyelesaian dilakukan dengan tiga cara yaitu title eksekutif, parate eksekutif, penyelesaian di bawah tangan. Semua eksekusi tersebut haruslah dilakukan atas kesepakatan bersama baik antara debitur maupun kreditur

## **2. Konsep Hak Tanggungan atas Tanah Menurut Hukum Islam**

Konsep pelaksanaan hak tanggungan atas tanah dalam hukum Islam diawali dengan adanya kesepakatan antara *rāḥin* dan *murtaḥīn* atas hutang yang telah dilakukan serta adanya penyerahan benda maupun kepemilikan yang dijadikan jaminan atas hutang yang telah dilakukan. Adapun benda yang dapat dijadikan jamina atas hutang adalah benda yang menurut perkiraan mempunyai nilai jual, sehingga apabila terjadi



wanprestasi maka benda tersebut dapat dijual untuk melunasi hutang yang dilakukan.

Berakhirnya hak tanggungan atas tanah menurut hukum Islam dilakukan dengan cara pelunasan atas hutang yang telah dilakukan, baik secara kontan maupun dengan penjualan paksa barang jaminan. Hal tersebut dilakukan apabila *rāḥin* tidak sanggup untuk melunasi hutang yang dilakukan. Penjualan paksa dilakukan melalui perantara hakim dengan cara lelang *syari'ah*.

Adapun pihak yang mempunyai hak untuk menjual barang jaminan adalah *rāḥin*. hal tersebut dilakukan dengan harapan *rāḥin* segera melakukan kewajibanya terkait pelunasan terkait dengan hutang serta menjunjung tinggi asas keterbukaan dan keadilan dalam melaksanakan *mu'amalah*. tetapi hak tersebut juga bisa diberikan kepada *murtāḥin* ataupun pihak ketiga untuk menjualkan jaminan tersebut.

## **B. Saran-saran**

Kajian dalam skripsi ini adalah salah satu bentuk dan cara untuk mengkolaborasi serta mendeskripsikan terutama terkait dengan peraturan pemerintahan khususnya dalam bidang hak tanggungan atas tanah yang kini semakin marak dilakukan oleh masyarakat pada umumnya. Untuk itu diperlukan adanya kontinuitas terhadap kajian sejenis untuk memperkaya khasanah keilmuan terutama dalam bidang mu'amalah khususnya hak tanggungan yang berimplikasi terhadap perbankan syari'ah

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Qurani

Departemen Agama RI., Al-Quran dan terjemah, Semarang: Toga Putra, 1989.

### B. Hadits dan Kitab

Majah, Ibnu, *Sunan Ibnu Majah*, Bairut: Dar al-Fikr, t.t.jilid1:629, Hadits No. 651.  
Hadis riwayat Ibnu Majahdari Ali Bin AbiTholib.  
Sabiq, Al-sayyid,*Fiqih Sunnah*, Beirud: Dar al-fikr,t.t., JilidIII:187.

### C. Fiqih dan Ushul Fiqih

AsyShidiqi, M Hasby, *Hukum-Hukum Fiqih Islam*, Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, 1997.  
-----, *Pengantar Fiqih Mu'amalah*, Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, 1997  
Abdullah, Tata Cara Memperoleh Hak Milik atas Tanah dalam Hukum Islam, *skripsi* Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta 2001.  
As'adi, Ghufrton A.M, *Fiqih Muamalah Kontekstual*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.  
Azhari Ahmad Basyir, *Asas-asas Hukum Mu'amalah*, Hukum Perdata Islam, Yogyakarta: UII Press, 2000.  
Bakri, Nazar, *Problematika Pelaksanaan Fikih Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994  
Dahlan, Abdul Aziz, *Ensiklopedi Hukum Islam*. Jilid(5) Jakarta: PT Ichtiar Baru van Hoeve, 1996.

- Djuawaini, Dimyauddin, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Firdaus NH, Muhammad, *Mengatasi Masalah dengan Pegadaian Syariah*, Jakarta: Renaisan Anggota IKAPI, 2005
- Karim, Abdul Zaidan, *Pengantar Studi Syari'ah*, jakarta: Robbani press, 2008.
- Latifah, Arifatul, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Gadai Tanah Sawah di Desa Gondowengi kec. Sawangan, Magelang, Jawa Tengah, *skripsi* Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 1999
- Nasiruddin, Hamam, Hak Pakai atas Tanah dalam Perspektif Undang-undang Agrarian Dan Hukum Islam, *skripsi* fakultas Syari'ah dan hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2011.
- Nurchasanah, Yunita, Pembatasan Kepemilikan Tanah Dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1996 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agrarian Ditinjau Dari Maqasyid As-Syari'ah, *skripsi* Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2013
- Rahman, Asjmuni A, *Qaidah-Qaidah Fiqih*, Jakarta: PT Bulan Bintang, 1976.
- Sabiq, Al-sayyid, *Ringkasan Fiqih Sunah*, Jakarta: Ummul Qura', 2013.
- Suhendi, Hendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.

#### **D. Lain-Lain**

- An-Nabhani Taqyuddin, *Membangun Sistem Ekonomi Al-Ternatif perspektif Islam*, Surabaya:Risalah Gusti, 2009
- Harsono, Budi, *Hukum Agrarian Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. 18, Jakarta: Djambatan, 2008.
- Harsono, Soni, *sambutan menteri Agraria. Kepala BPN dalam buku Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda Benda yang Berkaitan Dengan Tanah*, Bandung, 1996.
- Hidayat, Surahman, *Pengantar Studi Islam*, Jakarta: Robbani press, 2008

- Manan, M. Abdul, *Teori dan Praktek Ekonomi*, Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 1997.
- Rampau, A Melantik, *Telaah Kritis Perlindungan Hukum Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Total Media, 2007.
- Poesoko, Herowati, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, Kaliurang Yogyakarta :laks Bang PRESSindo, 2007
- Rahman, Afzalur, *Doktrin Ekonomi Islam*, Yogyakarta :PT Dana Bhakti Prima Yasa 2002
- Rapipah, Empip, *Prakek Gadai Tanah Sawah Di DesaTegal Kunir Kidul Kec. Mauk Kab Tangerang Banten Tinjauan Hukum Islam*, *skripsi* Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. 2005
- Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2005
- Sholikul Hadi, Muhammad, *Pegadaian Syariah*, Jakarta: Salemba Diniyah, 2003.
- Suardjono, Maria S.W, *Kredit Perbankan Permasalahan dalam Kaitanya dengan Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan*, *Jurnal Hukum (Lus Quia Lustum)*. No. 7 Vol. 4, 1997.
- Sumantri, Jujun suria, *PedomanPenulisanIlmia*, Jakarta : Ikip Negri, 1987.

#### **E. Internet**

- <http://Andreyuris.wordpress.com/2009/09/02/analisi-isi-content-analisis/> diakses pada tanggal 29 September 2013.
- <http://pendidikan-hukum.blogspot.com/2011/03/gadai-menurut-hukum-islam.html> diakses pada tanggal 14 april 2014.

[www.Otongrosadi.com/read-157-landasan-Filosofis-Sosiologis-Yuridis-Pembentukan-perda.html](http://www.Otongrosadi.com/read-157-landasan-Filosofis-Sosiologis-Yuridis-Pembentukan-perda.html) diakses pada tanggal 3 Desember 2013.

[www.researchgate.net/publication/230897123\\_TUMPANG\\_TINDIH\\_PERATURAN-PERATURAN\\_HUKUM\\_AGRARIA\\_DI\\_INDONESIA](http://www.researchgate.net/publication/230897123_TUMPANG_TINDIH_PERATURAN-PERATURAN_HUKUM_AGRARIA_DI_INDONESIA).diakses pada tanggal 29 November 2013.

#### **F. Undang-Undang dan Peraturan Pemerintahan**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Serta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah

Peraturan Pemerintahan No.24 tahun 1997. Tentang Pendaftaran Tanah

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 68/DSN-MUI/III2008. Tentang Rahn Tasjili

## Lampiran I

### DAFTAR TERJEMAHAN

| No | Halaman | Foot Note | Terjemah                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|---------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 4       | 4         | Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya. Dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan kesaksian, karena barang siapa menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan. |
| 2  | 4       | 5         | Telah menceritakan kepada kami Abu Nu'aim telah menceritakan kepada kami Zakariya' dari 'Amir dari Abu Hurairah radliallahu 'anhu dari Nabi shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: Sesuatu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|   |    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---|----|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |    |    | (hewan) yang digadaikan boleh dikendarai untuk dimanfaatkan, begitu juga susu hewan boleh diminum bila digadaikan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3 | 17 | 29 | Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.                                                                                                                                         |
| 4 | 17 | 31 | Segala sesuatu itu pada dasarnya diperbolehkan, hingga ada dalil yang mengharamkannya.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5 | 18 | 32 | Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya. Dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan |



|         |    |    |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------|----|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |    |    | kesaksian, karena barang siapa menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.                                                                                          |
| BAB III |    |    |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 6       | 55 | 4  | Sesuatu yang digandrungi tabiat manusia dan memungkinkan untuk disimpan hingga dibutuhkan.                                                                                                                                                          |
| 7       | 55 | -  | Segala sesuatu yang bernilai dan merusaknya dan menguasainya                                                                                                                                                                                        |
| 8       | 55 | -  | Segala sesuatu yang bernilai yang bersifat harta                                                                                                                                                                                                    |
| 9       | 62 | 14 | Berimanlah kamu kepada Allah dan Rasul-Nya dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya. Maka orang-orang yang beriman di antara kamu dan menafkahkan (sebagian) dari hartanya memperoleh pahala yang besar |
| 10      | 66 | -  | Asal atau pokok dalam masalah transaksi mu'amalah adalah sah, sampai ada dalil yang membatalkan dan yang mengharamkannya                                                                                                                            |
| 10      | 66 | 23 | Asal atau pokok masalah transaksi mu'amalah                                                                                                                                                                                                         |

|    |    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|----|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |    | adalah sah sampai ada dalil yang membatalkan dan yang mengharamkannya.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 12 | 67 | 24 | Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya. Dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan kesaksian, karena barang siapa menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan |
| ١٣ | 69 | 27 | Sesungguhnya Rasulullah SAW pernah membeli makanan dengan berhutang dari seorang Yahudi, dan Nabi menggadaikan sebuah baju besi kepadanya                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ١٤ | ٦٧ | 28 | Menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut syara' sebagai jaminan hutang, sehingga                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|    |    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|----|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |    | menyebabkan orang yang mempunyai hutang mempunyai hak untuk menarik hartanya                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 15 | 69 | 29 | benda yang dijadikan agunan bagi suatu hutang, bila yang berhutang tidak sanggup untuk membayarnya, maka benda tersebut dapat dijadikan sebagai alat pembayaran dari hutang tersebut                                                                                                                                             |
| 16 | 70 | 31 | Akad yang objeknya menahan harta terhadap sesuatu hak yang mungkin pembayaran dengan tunai                                                                                                                                                                                                                                       |
| 17 | 72 | -  | Tunggangan (kendaraan) yang digadaikan boleh dinaiki dengan menanggung biayanya dan binatang ternak yang digadaikan dapat diperah susunya dengan menanggung biayanya. Orang yang menggunakan kendaraan dan memerah susu tersebut wajib menanggung biaya perawatan dan pemeliharaan." (HR Jama'ah, kecuali Muslim dan al-Nasa'i). |
| 18 | 73 | 33 | Keterikatan keinginan diri dengan hal lain dengan cara yang memunculkan adanya komitmen tertentu yang disyariatkan                                                                                                                                                                                                               |

|        |    |    |                                                                                                                                                                                         |
|--------|----|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19     | 76 | 37 | catatan amal diangkat (amalnya tidak dicatat) untuk tiga orang: orang yang tidur sampai dia bangun, anak kecil sampai dia balig, dan orang gila sampai dia sembuh atau berakal.         |
| 20     | 78 | 39 | Tidak terlepas kepemilikan barang gadai dari pemilik yang menggadaikannya. Ia memperoleh manfaat dan menanggung resikonya.                                                              |
| 21     | 78 | -  | Setiap hutang yang menarik manfaat adalah termasuk riba                                                                                                                                 |
| BAB IV |    |    |                                                                                                                                                                                         |
| 23     | 90 | 6  | Seorang saksi laki-laki dan Dua perempuan itu bisa menjadi saksi.                                                                                                                       |
| 23     | 90 | 7  | Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang (oleh yang berpiutang). |
| 22     | 91 | 8  | Barang jaminan adalah barang yang bisa diperjual belikan                                                                                                                                |

## BIOGRAFI ULAMA/TOKOH

### 1. Teungku M.Hasbi Ash Shiddiqy

Beliau lahir di Lhokseumawe Aceh tanggal 10 Maret 1904 – Wafat di Jakarta, 9 Desember 1975. Putra dari Teungku Qadhi Chik Maharaja Mangkubumi Husein ibn Muhammad Su'ud seorang ulama' terkenal di kampungnya dengan Teungku Amrah binti Teungku Chik Maharaja Mangkubumi Abdul Aziz. Hasbi as syidiqi merupakan keturunan dari kholifah pertama yaitu Abu Bakar ash-Shiddieq yang kemudian dilekatkan pada nama belakangnya. Hasbi mengawali pendidikannya dengan belajar dipondok pesantren milik ayahnya tersendiri, kemudian selama 20 tahun beliau pergi dari kota ke kota untuk menimba ilmu. Ia merupakan ulama' yang mahir dalam bidang bahasa Arab yang diperoleh dari Syekh Muhammad ibn Salim al-Kalali Pada tahun 1926. Dan melanjutkan ke madrasah al-irsyad sebuah organisasi Islam keagamaan yang berada di Surabaya yang didirikan oleh syakh Ahmad Soorkati pada tahun 1874-1943

### 2. Wahbah az-Zuhaili

Dr wahbah az-zuhaili lahir di Dir Athiyah Damaskus (Syuriah) pada tanggal 6 Maret 1932 M/1351 H. putra dari Bapaknya Musthafa az-Zuhyli yang merupakan seorang ulama' terkenal dan hafal al-Quran dan ahli ibadah yang hidup sebagai petani. Pada masa kecilnya wahbah menempuh pendidikan di Sekolah Dasar (*Ibtidaiyyah*) pada tahun 1946 dan menengah (*Tsanawiyah*) di Kuliah Syar'iyah yang berada di Damaskus dan lulus pada tahun 1952. Ia masuk perguruan tinggi pada tahun 1952 dan memperoleh predikat kesarjanaan dari fakultas syari'ah dan bahasa di Azhar dan Fakultas Syariah di Universitas 'Ain Syam. Pada tahun 1963 beliau diangkat menjadi dosen di fakultas syari'ah Universitas Damaskus dan secara berturut-turut menjadi Wakil Dekan dan Dekan kemudian berlanjut menjadi ketua jurusan Fiqih Islami wa Madzahabih di fakultas yang sama. ia mengabdikan

selama lebih dari tujuh tahun dan dikenal alim dalam bidang Fiqh, Tafsir dan Dirasah Islamiyyah.

### **3. Abdul Karim Zaidan**

Abdul Karim Zaidan lahir di Bagdad pada tanggal 27 Januari 1917. Semasa muda beliau memulai pendidikannya di pusat-pusat pengajian al-Qur'an di masjid-masjid di kampungnya. Kemudian berlanjut ke fakultas Undang-undang di sebuah Universitas di Bagdad, setelah itu beliau melanjutkan ke pengajian sarjana di University Kaherah dan Berjaya mendapat keputusan imtiaz. Pada tahun 1962, beliau berjaya mendapat keputusan Imtiaz tahap pertama

dalam pengajian doktor falsafah di universiti yang sama. Semasa berada di Maahad Syariah Islamiyah di Universiti Kaherah, beliau mengikuti pengajian khas dalam Fiqh Islami dan rujukan utamanya ialah buku-buku Ibnu Taimiyah dan Ibnu Qayyim Al-Jauziyah. Beliau juga menyertai pengajian dan perbincangan-perbincangan Fiqh kontemporer.

Abdul Karim Zaidan merupakan ulama' terkenal sebagai tokoh dakwah dan pemikir Islam menjadi pakar rujuk dan telah menulis puluhan karya dalam perundangan, syariah dan pendidikan Islam. Syeikh Abdul Karim juga dianggap sebagai seorang ulama yang hebat, berani mempertahankan Islam dalam apa-apa isu dan sangat menitikberatkan kesatuan rakyat Iraq.

### **4. As Sayyid Sabiq**

Syaikh Sayyid Sabiq adalah ulama' yang dilahirkan pada tanggal tahun 1915 H di Mesir dan meninggal dunia tahun 2000 M. Nama lengkapnya adalah Sayyid Sabiq Muhammad at-Tihamiy. Lahir dari pasangan keluarga terhormat, Sabiq Muhammad at-Tihamiy dan Husna Ali Azeb di desa Istanha (sekitar 60 km di utara Cairo) Mesir. Keluarga beliau memiliki gelar at-Tihamiy. Ia merupakan keturunan dari khalifah ketiga yaitu khalifah Usman bin Affan.

Sabiq menempuh pendidikannya di kuttab tempat belajar pertama, sehingga pada usia 10 - 11 tahun sabiq sudah mampu menghafal al-Qur'an dengan baik, setelah itu ia masuk perguruan al-Azhar Cairo Mesir. Di tempat itulah sabiq menempuh pendidikannya mulai dari pendidikan dasar sampai tingkatan *takhassus* (kejuruan). Sehingga pada tahun 1947 ia memperoleh ijazah *asy-Syahadah al-'Alimyyah* (setara dengan gelar doktor).

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 4 TAHUN 1996  
TENTANG  
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH  
  
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

**Menimbang :**

- a. bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;
- b. bahwa sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk;
- c. bahwa ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia;
- d. bahwa mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan;
- e. bahwa berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, perlu dibentuk Undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional;

**Mengingat :**

- 1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945;
- 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

Dengan persetujuan  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

**Menetapkan :**

UNDANG-UNDANG TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan:

- 1. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;
- 2. Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
- 3. Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
- 4. Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 5. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya;

6. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

#### Pasal 2

- (1) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (2) Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

#### Pasal 3

- (1) Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.
- (2) Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

### BAB II OBYEK HAK TANGGUNGAN

#### Pasal 4

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
  - a. Hak Milik;
  - b. Hak Guna Usaha;
  - c. Hak Guna Bangunan.
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga di-bebani Hak Tanggungan.
- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

#### Pasal 5

- (1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- (2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
- (3) Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan

#### Pasal 6

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

#### Pasal 7

Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.

### BAB III PEMBERI DAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN

#### Pasal 8

- (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.



#### Pasal 9

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

### BAB IV

#### TATA CARA PEMBERIAN, PENDAFTARAN, PERALIHAN, DAN HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN

#### Pasal 10

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

#### Pasal 11

- (1) Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
  - a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
  - b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
  - c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
  - d. nilai tanggungan;
  - e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
- (2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:
  - a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  - b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  - c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
  - d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
  - e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
  - f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
  - g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  - h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
  - i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
  - j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
  - k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

#### Pasal 12

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.

#### Pasal 13

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

#### Pasal 14

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per-undang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

#### Pasal 15

- (1) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
  - b. tidak memuat kuasa substitusi;
  - c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
- (2) Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- (3) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- (4) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak ber-laku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

#### Pasal 16

- (1) Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.
- (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal pencatatan pada buku-tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)

#### Pasal 17

Bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku-tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

#### Pasal 18

- (1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:
  - a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
  - b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
  - c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;

- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- (2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
  - (3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
  - (4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

#### Pasal 19

- (1) Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (2) Pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebani obyek Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaninya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f.

### BAB V EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

#### Pasal 20

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
  - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

#### Pasal 21

Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini.

### BAB VI PENCORETAN HAK TANGGUNGAN

#### Pasal 22

- (1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.
- (2) Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.

- (3) Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan.
- (4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.
- (6) Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
- (7) Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- (8) Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
- (9) Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

## BAB VII SANKSI ADMINISTRATIF

### Pasal 23

- (1) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif, berupa:
  - a. tegoran lisan;
  - b. tegoran tertulis;
  - c. pemberhentian sementara dari jabatan;
  - d. pemberhentian dari jabatan.
- (2) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4), Pasal 16 ayat (4), dan Pasal 22 ayat (8) Undang-Undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

## BAB VIII KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 24

- (1) Hak Tanggungan yang ada sebelum berlakunya Undang-Undang ini, yang menggunakan ketentuan Hypotheek atau Credietverband berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria diakui, dan selanjutnya berlangsung sebagai Hak Tanggungan menurut Undang-Undang ini sampai dengan berakhirnya hak tersebut.
- (2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan ketentuan-ketentuan mengenai eksekusi dan pencoretannya sebagaimana diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 22 setelah buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.
- (3) Surat kuasa membebaskan hipotik yang ada pada saat diundangkannya Undang-Undang ini dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak saat berlakunya Undang-Undang ini, dengan mengingat ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5).

### Pasal 25

Sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan Hak Tanggungan kecuali ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 tetap berlaku sampai ditetapkan peraturan pelaksanaan Undang-Undang ini dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini.

### Pasal 26

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

BAB IX  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 27

Ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Pasal 28

Sepanjang tidak ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, ketentuan lebih lanjut untuk melaksanakan Undang-Undang ini ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 29

Dengan berlakunya Undang-Undang ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 30

Undang-Undang ini dapat disebut Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pasal 31

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-Undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta  
pada tanggal 9 April 1996  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 9 April 1996  
MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA  
REPUBLIK INDONESIA,

Ttd

MOERDIONO

**LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1996 NOMOR : 42**

PENJELASAN  
ATAS  
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 4 TAHUN 1996  
TENTANG  
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA  
BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

I. UMUM

1. Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

2. Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hypotheek dan Credietverband.

Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 Undang-Undang tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan Hypotheek sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria.

Ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di atas berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan dimaksudkan untuk diberlakukan hanya untuk sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya Undang-Undang yang dimaksud oleh Pasal 51 di atas.

Oleh karena itu ketentuan tersebut jelas tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

3. Atas dasar kenyataan tersebut, perlu segera ditetapkan undang-undang mengenai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri:
  - a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
  - b. selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
  - c. memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
  - d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

4. Memperhatikan ciri-ciri di atas, maka dengan Undang-undang ini ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai lembaga hak jaminan yang oleh Undang-Undang Pokok Agraria diberi nama Hak Tanggungan. Dengan diundangkannya Undang-undang ini, maka kita akan maju selangkah dalam mewujudkan tujuan Undang-Undang Pokok Agraria membangun Hukum Tanah Nasional, dengan menciptakan kesatuan dan kesederhanaan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

5. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang harus diatur dengan undang-undang adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

Hak Pakai dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara. Segian dari Hak Pakai yang didaftar itu, menurut sifat dan

kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata.

Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia. Dalam Undang-Undang ini Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu, maka untuk selanjutnya, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria. Pernyataan bahwa Hak Pakai tersebut dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat.

Selain mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang tidak kurang pentingnya adalah, bahwa dengan ditunjuknya Hak Pakai tersebut sebagai obyek Hak Tanggungan, bagi para pemegang haknya, yang sebagian terbesar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan.

Dalam pada itu Hak Pakai atas tanah Negara, yang walaupun wajib didaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial, dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, bukan merupakan obyek Hak Tanggungan.

Demikian pula Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena tidak memenuhi kedua syarat di atas. Tetapi mengingat perkembangan kebutuhan masyarakat dan pembangunan di kemudian hari, dalam Undang-Undang ini dibuka kemungkinannya untuk dapat juga ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, jika telah dipenuhi persyaratan sebagai yang disebutkan di atas. Hal itu lebih lanjut akan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dengan demikian maka hak-hak atas tanah yang dengan Undang-Undang ini ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Sedang bagi Hak Pakai atas tanah Hak Milik dibuka kemungkinannya untuk di kemudian hari dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, jika telah dipenuhi persyaratannya.

Tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan, dan tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun didaftar, karena menurut sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahtangankan, tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

6. Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Sehubungan dengan itu, maka dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut, Hukum Tanah Nasional menggunakan juga asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam Undang-undang ini dinyatakan, bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya dijadikan jaminan, dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya. Bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ikut dijadikan jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain. Sedangkan bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah, yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas permukaan bumi di atasnya, tidak termasuk dalam pengaturan ketentuan mengenai Hak Tanggungan menurut Undang-undang ini.

Oleh sebab itu Undang-undang ini diberi judul: Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan dapat disebut Undang-Undang Hak Tanggungan.

7. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:
  - a. tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
  - b. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang ini.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku-tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor.

Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga memegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam Undang-Undang ini ditentukan, bahwa tanggal baku-tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan pula, bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya. Demikian pula pelaksanaan kuasa membebankan Hak Tanggungan yang dimaksudkan di atas ditetapkan batas waktunya, yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.

8. Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjaminnnya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminnya hapus.

Pada buku-tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertipikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya", dilakukan juga pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertipikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.

Dengan tidak mengabaikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, kesederhanaan administrasi pendaftaran Hak Tanggungan, selain dalam hal peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin, juga tampak pada hapusnya hak tersebut karena sebab-sebab lain, yaitu karena dilepaskan oleh kreditor yang bersangkutan, pembersihan obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Sehubungan dengan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, Undang-undang ini mengatur tatacara pencatatan peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, termasuk pencoretan atau roya.

9. Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).

Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek*, yang untuk eksekusi *Hypotheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi *Hypotheek* yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.



10. Untuk memudahkan dan menyederhanakan pelaksanaan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini bagi kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan, kepada Ketua Pengadilan Negeri diberikan kewenangan tertentu, yaitu: penetapan memberikan kuasa kepada kreditor untuk mengelola obyek Hak Tanggungan, penetapan hal-hal yang berkaitan dengan permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan, dan pencoretan Hak Tanggungan.
11. Untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dalam Undang-Undang ini diatur sanksi administratif yang dikenakan kepada para pelaksana yang bersangkutan, terhadap pelanggaran atau kelalaian dalam memenuhi berbagai ketentuan pelaksanaan tugasnya masing-masing.  
Selain dikenakan sanksi administratif tersebut di atas, apabila memenuhi syarat yang diperlukan, yang bersangkutan masih dapat digugat secara perdata dan/atau dituntut pidana.
12. Undang-undang ini merupakan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria yang disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru berkenaan dengan lembaga Hak Tanggungan sebagaimana telah diuraikan di atas, yang cakupannya meliputi:
  - a. obyek Hak Tanggungan;
  - b. pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
  - c. tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, dan hapusnya Hak Tanggungan;
  - d. eksekusi Hak Tanggungan;
  - e. pencoretan Hak Tanggungan;
  - f. sanksi administratif;

dan dilengkapi pula dengan Penjelasan Umum serta Penjelasan Pasal demi Pasal.

Ketentuan pelaksanaan lebih lanjut hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini, terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang sudah ada, sedang sebagian lagi masih perlu ditetapkan dalam bentuk Peraturan Pemerintah dan peraturan perundang-undangan lain.

## II. PASAL DEMI PASAL

### **Pasal 1**

Cukup jelas

### **Pasal 2**

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Ayat (2)

Ketentuan ini merupakan perkecualian dari asas yang ditetapkan pada ayat (1) untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan.

Sesuai ketentuan ayat ini apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

### **Pasal 3**

Ayat (1)

Utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan, misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditor untuk kepentingan debitor dalam rangka pelaksanaan bank garansi. Jumlahnya pun dapat ditentukan secara tetap di dalam perjanjian yang bersangkutan dan dapat pula ditentukan kemudian berdasarkan cara perhitungan yang ditentukan dalam perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan, misalnya utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian.

Perjanjian yang dapat menimbulkan hubungan utang-piutang dapat berupa perjanjian pinjam meminjam maupun perjanjian lain, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada dibawah pengampuan, yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak pengelola.

Ayat (2)

Seringkali terjadi debitor berutang kepada lebih dari satu kreditor, masing-masing didasarkan pada perjanjian utang-piutang yang berlainan, misalnya kreditor adalah suatu bank dan suatu badan afiliasi bank yang bersangkutan. Piutang para kreditor tersebut dijamin dengan satu Hak Tanggungan kepada semua kreditor dengan satu akta pemberian Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tersebut dibebankan atas tanah yang sama. Bagaimana hubungan para kreditor satu dengan yang lain, diatur oleh mereka sendiri, sedangkan dalam hubungannya dengan debitor dan pemberi Hak Tanggungan kalau bukan debitor sendiri yang memberinya, mereka menunjuk salah satu kreditor yang akan bertindak atas nama mereka. Misalnya mengenai siapa yang akan menghadap PPAT dalam pemberian Hak Tanggungan yang diperjanjikan dan siapa yang akan menerima dan menyimpan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.

### **Pasal 4**

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hak Guna Bangunan meliputi Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara, di atas tanah Hak Pengelolaan, maupun di atas tanah Hak Milik.

Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 5, dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah:

- a. hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan
- b. hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

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

Ayat (2)

Hak Pakai atas tanah Negara yang dapat dipindahtangankan meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan didalam keputusan pemberiannya. Walaupun didalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditentukan bahwa untuk memindahtangankan Hak Pakai atas tanah Negara diperlukan izin dari pejabat yang berwenang, namun menurut sifatnya Hak Pakai itu memuat hak untuk memindahtangankan kepada pihak lain. Izin yang diperlukan dari pejabat yang berwenang hanyalah berkaitan dengan per-syaratan apakah penerima hak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang Hak Pakai.

Mengenai kewajiban pendaftaran Hak Pakai atas tanah Negara, lihat Penjelasan Umum angka 5.

Ayat (3)

Hak Pakai atas tanah Hak Milik baru dapat dibebani Hak Tanggungan apabila hal itu sudah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan ini diadakan, karena perkembangan mengenai Hak Pakai atas tanah Hak Milik tergantung pada keperluannya di dalam masyarakat. Walaupun pada waktu ini belum dianggap perlu mewajibkan pendaftaran Hak Pakai atas tanah Hak Milik, sehingga hak tersebut tidak memenuhi syarat untuk dibebani Hak Tanggungan, namun untuk menampung perkembangan di waktu yang akan datang kemungkinan untuk membebani Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak ditutup sama sekali.

Lihat Penjelasan Umum angka 5.

Ayat (4)

Sebagaimana sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 6, Hak Tanggungan dapat pula meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya misalnya candi, patung, gapura, relief yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Bangunan yang dapat dibebani Hak Tanggungan bersamaan dengan tanahnya tersebut meliputi bangunan yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah misalnya basement, yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (5)

Sebagai konsekuensi dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain daripada pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi Hak Tanggungan.

Yang dimaksud dengan akta otentik dalam ayat ini adalah Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani Hak Tanggungan bersama-sama tanah yang bersangkutan.

## **Pasal 5**

Ayat (1)

Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan sehingga terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan seterusnya.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan tanggal pendaftaran adalah tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4).

Ayat (3)

Dalam hal lebih dari satu Hak Tanggungan atas satu obyek Hak Tanggungan dibuat pada tanggal yang sama, peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan oleh nomor urut akta pemberiannya. Hal ini dimungkinkan karena pembuatan beberapa Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut hanya dapat dilakukan oleh PPAT yang sama.

## **Pasal 6**

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak

Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

#### **Pasal 7**

Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.

#### **Pasal 8**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Lihat Penjelasan Umum angka 7.

#### **Pasal 9**

Cukup jelas

#### **Pasal 10**

Ayat (1)

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal hubungan utang-piutang itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat orang perseorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengingat tanah dengan hak sebagaimana dimaksud di atas pada waktu ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya.

Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Ketentuan ini menunjukkan bagaimana caranya untuk meningkatkan pemberian agunan tersebut menjadi Hak Tanggungan.

#### **Pasal 11**

Ayat (1)

Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantulkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin.

Huruf a

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perseorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.

Huruf b

Dengan dianggapnya kantor PPAT sebagai domisili Indonesia bagi pihak yang berdomisili di luar negeri apabila domisili pilihannya tidak disebut di dalam akta, syarat pencantuman domisili pilihan tersebut dianggap sudah dipenuhi.

Huruf c

Penunjukan utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.

Ayat (2)

Janji-janji yang dicantumkan pada ayat ini sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Huruf a dan b

Pemberi Hak Tanggungan masih diperbolehkan melaksanakan kewenangan yang dibatasi sebagaimana dimaksud pada huruf-huruf ini sepanjang untuk itu telah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan.

Huruf c

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan dapat merugikan pemberi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, janji tersebut haruslah disertai persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Sebelum mengeluarkan penetapan tersebut Ketua Pengadilan Negeri perlu memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan serta debitor apabila pemberi Hak Tanggungan bukan debitor.

Huruf d

Dalam janji ini termasuk pemberian kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk atas biaya pemberi Hak Tanggungan mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan untuk mencegah hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah, dan melakukan pekerjaan lain yang diperlukan untuk menjaga agar obyek Hak Tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin.

Huruf e

Untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji ini.

Huruf f

Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Dengan adanya janji ini, tanpa persetujuan pembersihan dari pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya, Hak Tanggungan kedua dan seterusnya tetap membebani obyek Hak Tanggungan, walaupun obyek itu sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan pertama.

Huruf g

Yang dimaksud pada huruf ini adalah melepaskan haknya secara sukarela.

Huruf h

Yang dimaksud pada huruf ini adalah pelepasan hak secara sukarela, atau pencabutan hak untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Huruf i

Cukup jelas

Huruf j

Janji ini penting untuk dapat memperoleh harga yang tinggi dalam penjualan obyek Hak Tanggungan.

Huruf k

Tanpa dicantumkannya janji ini, sertipikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan diserahkan kepada pemberi Hak Tanggungan.

## **Pasal 12**

Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besar-nya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena debitor cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20.

## **Pasal 13**

Ayat (1)

Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Ayat (2)

Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya Hak Tanggungan itu secepat mungkin.

Warkah lain yang dimaksud pada ayat ini meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek Hak Tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak Tanggungan.

PPAT wajib melaksanakan ketentuan pada ayat ini karena jabatannya. Sanksi atas pelanggaran akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Agar pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan tersebut tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum, ayat ini menetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku-tanah itu, yaitu tanggal hari ketujuh dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat untuk pendaftaran secara lengkap.

Ayat (5)

Dengan dibuatnya buku-tanah Hak Tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan Hak Tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga.

#### **Pasal 14**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2) dan ayat (3)

Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Lihat Penjelasan Umum angka 9 dan penjelasan Pasal 26.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

#### **Pasal 15**

Ayat (1)

Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 7 pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak, Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas.

Huruf a

Yang dimaksud dengan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah.

Huruf b

Yang dimaksud dengan pengertian substitusi menurut Undang-undang ini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.

Huruf c

Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan. Jumlah utang yang dimaksud pada huruf ini adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1).

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Tanah yang belum terdaftar adalah tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3). Batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar pada ayat (3), mengingat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10 ayat (3), yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya.

Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi diserahkannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertipikat, dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal, surat keterangan waris dan surat pembagian waris.

Ketentuan pada ayat ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertipikat, tetapi belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum terdaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya.

Ayat (5)

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan Pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk jenis kredit tertentu tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.

Ayat (6)

Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan baru.

#### **Pasal 16**

Ayat (1)

Cessie adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain.

Subrogasi adalah penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitor.

Yang dimaksud dengan sebab-sebab lain adalah hal-hal lain selain yang dirinci pada ayat ini, misalnya dalam hal terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.

Karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru.

Lihat Penjelasan Umum angka 8.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

#### **Pasal 17**

Cukup jelas

#### **Pasal 18**

Ayat (1)

Sesuai dengan sifat accessoir dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Selain itu, pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

#### **Pasal 19**

Ayat (1)

Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan pembeli obyek Hak Tanggungan, agar benda yang dibelinya terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya, jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Para pemegang Hak Tanggungan yang tidak mencapai kesepakatan perlu berusaha sebaik-baiknya untuk mencapai kesepakatan mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan sebelum masalahnya diajukan pembeli kepada Ketua Pengadilan Negeri. Apabila diperlukan, dapat diminta jasa penengah yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Dalam menetapkan pembagian hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dan peringkat para pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat ini Ketua Pengadilan Negeri harus memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 5.

Ayat (4)

Cukup jelas

#### **Pasal 20**

Ayat (1)

Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang ini bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih

besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Ayat (2)

Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.

Ayat (3)

Persyaratan yang ditetapkan pada ayat ini dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditor lain dari pemberi Hak Tanggungan.

Pengumuman dimaksud dapat dilakukan melalui surat kabar atau media massa lainnya, misalnya radio, televisi, atau melalui kedua cara tersebut. Jangkauan surat kabar dan media massa yang dipergunakan haruslah meliputi tempat letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, atau tanggal pengiriman facsimile. Apabila ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman yang dimaksud pada ayat ini, jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir diantara kedua tanggal tersebut.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Untuk menghindarkan pelelangan obyek Hak Tanggungan, pelunasan utang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan.

#### **Pasal 21**

Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan.

#### **Pasal 22**

Ayat (1)

Hak Tanggungan telah hapus karena peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18. Pencoretan catatan atau royalti Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Cukup jelas

#### **Pasal 23**

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan pejabat pada ayat ini adalah PPAT dan notaris yang disebut di dalam pasal-pasal yang bersangkutan. Pemberian sanksi kepada pejabat tersebut dilakukan oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan yang dimaksud pada ayat (4). Jenis-jenis hukumannya disesuaikan dengan berat ringannya pelanggaran.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

#### **Pasal 24**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Penyesuaian buku-tanah dan sertifikat Hak Tanggungan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundang-undangan. Sebelum buku-tanah dan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, eksekusi dan pencoretannya dilakukan menurut ketentuan yang berlaku sebelum Undang-Undang ini diundangkan.

Ayat (3)

Termasuk dalam pengertian surat kuasa membebankan hipotik yang dimaksud pada ayat ini adalah surat kuasa untuk menjaminkan tanah.

**Pasal 25**

Cukup jelas

**Pasal 26**

Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227).

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse acte hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertifikat Hak Tanggungan.

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut di atas.

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

**Pasal 27**

Dengan ketentuan ini Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara.

Lihat Penjelasan Umum angka 5.

**Pasal 28**

Peraturan pelaksanaan yang perlu dikeluarkan antara lain adalah mengenai jabatan PPAT.

Lihat Penjelasan Umum angka 12.

**Pasal 29**

Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai Credietverband seluruhnya tidak diperlukan lagi. Sedangkan ketentuan mengenai Hypotheek yang tidak berlaku lagi hanya yang menyangkut pembebanan Hypotheek atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

**Pasal 30**

Cukup jelas

**Pasal 31**

Cukup jelas

**TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 3632**

Kutipan : Media Magnetik Milik Sekretariat Negara Tahun 1996





بَلَدُ الْمَدِينَةِ الْوَدُوعِيَّةِ

**DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI**

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Masjid Istiqlal Kamar 12 Taman Wijaya Kusuma, Jakarta Pusat 10710

Telp. (021) 3450932 Fax. (021) 3440889

**FATWA**  
**DEWAN SYARI'AH NASIONAL**  
**NO: 68/DSN-MUI/III2008**

Tentang

**RAHN TASJILY**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional setelah

- Menimbang** :
- a. bahwa salah satu bentuk jasa pelayanan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) yang menjadi kebutuhan masyarakat adalah pinjaman atau transaksi lain yang menimbulkan utang piutang dengan memberikan jaminan barang dengan ketentuan barang tersebut masih dikuasai dan digunakan oleh pihak berutang;
  - b. bahwa pihak berpiutang berhak dengan mudah untuk melakukan eksekusi atas barang agunan yang masih dikuasai oleh peminjam jika terjadi wanprestasi;
  - c. bahwa agar cara tersebut dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, Dewan Syariah Nasional MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang Rahn Tasjily untuk dijadikan pedoman.

- Mengingat** :
1. Firman Allah SWT.:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ... (البقرة: ٢٨٣)

*"Dan apabila kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak memperoleh seorang juru tulis maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang ...". (QS. Al-Baqarah [2]: 283)*

2. Hadis Nabi s.a.w.; antara lain

- 1) Dari 'Aisyah r.a., ia berkata:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ.

*"Sesungguhnya Rasulullah s.a.w. pernah membeli makanan dengan berhutang dari seorang Yahudi, dan Nabi menggadaikan sebuah baju besi kepadanya." (HR al-Bukhari dan Muslim)*

- 2) Dari Abu Hurairah, Nabi s.a.w. bersabda:

لَا يَغْلُقُ الرَّهْنُ مِنْ صَاحِبِهِ الَّذِي رَهْنَهُ، لَهُ غَنَمُهُ وَعَلَيْهِ غَرْمُهُ

"Tidak terlepas kepemilikan barang gadai dari pemilik yang menggadaikannya. Ia memperoleh manfaat dan menanggung resikonya." (HR. Nabi riwayat al-Syafi'i, al-Daraquthni dan Ibnu Majah)

3) Dari Abu Hurairah bahwa Nabi s.a.w. bersabda:

الظَّهْرُ يُرَكَبُ بِنَفَقَتِهِ إِذَا كَانَ مَرَهُوْنَا، وَلَكِنْ الدَّرُّ يُشْرَبُ بِنَفَقَتِهِ إِذَا كَانَ مَرَهُوْنَا، وَعَلَى الَّذِي يَرَكَبُ وَيَشْرَبُ النَّفَقَةُ.

"Tunggangan (kendaraan) yang digadaikan boleh dinaiki dengan menanggung biayanya dan binatang ternak yang digadaikan dapat diperah susunya dengan menanggung biayanya. Orang yang menggunakan kendaraan dan pemerah susu tersebut wajib menanggung biaya perawatan dan pemeliharaan." (HR Jama'ah, kecuali Muslim dan al-Nasa'i)

3. Ijma':

Para ulama sepakat membolehkan akad Rahn (al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, 1985, V: 181).

4. Kaidah Fiqih:

(١) الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

Pada dasarnya segala bentuk muamalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

(٢) الْحَاجَةُ قَدْ تَنْزِلُ مَنَزِلَةَ الضَّرُورَةِ

"Keperluan dapat menduduki posisi darurat."

(٣) الثَّابِتُ بِالْعُرْفِ كَالثَّابِتِ بِالشَّرْعِ

"Sesuatu yang berlaku berdasarkan adat kebiasaan sama dengan sesuatu yang berlaku berdasarkan syara' (selama tidak bertentangan dengan syari'at)."

- Memperhatikan :**
1. Surat dari Perum Pegadaian No. 186/US.1.00/2007.
  2. Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari'ah Nasional MUI pada hari Kamis, 28 Shafar 1429 H./06 Maret 2008.

## MEMUTUSKAN

**Menetapkan : FATWA TENTANG RAHN TASJILY**

**Pertama : Ketentuan Umum**

Rahn Tasjily adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang tetapi barang jaminan tersebut (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan (pemanfaatan) *Rahin* dan bukti kepemilikannya diserahkan kepada *murtahin*;

**Kedua: : Ketentuan Khusus**

Bahwa pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan utang dalam bentuk Rahn Tasjily dibolehkan dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. *Rahin* menyerahkan bukti kepemilikan barang kepada *murtahin*;
- b. Penyimpanan barang jaminan dalam bentuk bukti sah kepemilikan atau sertifikat tersebut tidak memindahkan kepemilikan barang ke *Murtahin*. Dan apabila terjadi wanprestasi atau tidak dapat melunasi utangnya, *Marhun* dapat dijual paksa/dieksekusi langsung baik melalui lelang atau dijual ke pihak lain sesuai prinsip syariah;
- c. *Rahin* memberikan wewenang kepada *Murtahin* untuk mengeksekusi barang tersebut apabila terjadi wanprestasi atau tidak dapat melunasi utangnya;
- d. Pemanfaatan barang *marhun* oleh *rahin* harus dalam batas kewajaran **sesuai kesepakatan**;
- e. *Murtahin* dapat mengenakan biaya pemeliharaan dan penyimpanan barang *marhun* (**berupa** bukti sah kepemilikan atau sertifikat) yang ditanggung oleh *rahin*;
- f. Besaran biaya pemeliharaan dan penyimpanan barang *marhun* tidak boleh dikaitkan dengan jumlah pinjaman yang diberikan;
- g. Besaran biaya sebagaimana dimaksud huruf e tersebut didasarkan pada pengeluaran yang riil dan **beban lainnya** berdasarkan akad Ijarah.
- h. Biaya asuransi **pembiayaan Rahn Tasjily** ditanggung oleh *Rahin*.

**Ketiga :** Ketentuan-ketentuan umum fatwa No.25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn yang terkait dengan pelaksanaan akad Rahn Tasjily tetap berlaku.

**Keempat : Ketentuan Penutup**

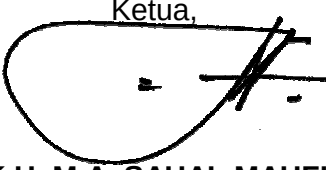
1. Jika terjadi perselisihan (persengketaan) di antara para pihak, dan tidak tercapai kesepakatan di antara mereka maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional atau melalui Pengadilan Agama

2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta

Pada tanggal : 28 Shafar 1428 H  
06 Maret 2008 M

**DEWAN SYARIAH NASIONAL**  
**MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,   Sekretaris,   
DR. K.H. M.A. SAHAL MAHFUDH DRS. H.M. ICHWAN SAM

## CURIKULUM VITAE

### A. Data diri

Nama Lengkap : Nurul Hidayati  
Tempat,& Tgl. Lahir : Pasuruan, 13 Desember 1991  
NIM : 10360024  
Fakultas / Universitas : Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas  
Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Jurusan : Perbandingan Madzhab dan Hukum (PMH)  
Alamat Asal : Dsn Gerdu Ds Gendro Nongkojajar Kec. Tuter  
Kab. Pasuruan  
Email : [Nurul.alhidayah91@gmail.com](mailto:Nurul.alhidayah91@gmail.com)  
Motto Hidup : Merubah Dunia Dengan Ahlakul Karimah dan  
Ilmu Yang Manfaat

### B. PENDIDIKAN FORMAL

- 1998-2004 SD Gendro II Tuter Pasurun
- 2004-2007 MTs Alyasini Areng-areng Wonorjo Pasuruan
- 2007-2010i MAN Al-Yasini Kraton Pasuruan

### C. PENGALAMAN ORGANISASI SEBELUM KULIAH

1. Pengurus Ponpes Al-yasini periode 2007-2010
2. Osis MAN Kraton Pasuruan periode 2008-2009

### D. PENGALAMAN ORGANISASI

1. Kader PMII Ashram Bangsa Fakultas Syari'ah dan Hukum (2010)

2. Bendahara umum BE-J Perbandingan Mazhab dan Hukum (2011-2013)
3. Panitia Opac Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga (2011-2012)



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga**  
**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Marsda Adisucipto, Yogyakarta, 55281  
Telp. (0274) 512840, Fax. (0274) 545614, Email. syariah@uin-suka.ac.id

**Hasil Studi Kumulatif Mahasiswa**

NIM : 10360024

Program Studi : PERBANDINGAN MAZHAB DAN HUKUM

Nama Mahasiswa : NURUL HIDAYATI

Tahun Akademik : 2013/2014

Nama DPA : ALI SODIQIN, DR, M.AG

Semester : SEMESTER GANJIL

| No. | Kode Mata Kuliah | Nama Mata Kuliah               | SMT | SKS | Nilai | Bobot | Harkat |
|-----|------------------|--------------------------------|-----|-----|-------|-------|--------|
| 1   | UIN-104-2        | AKHLAK TASAWUF                 | 1   | 2   | B+    | 3,25  | 6,50   |
| 2   | UIN-203-2        | BAHASA ARAB                    | 1   | 2   | B-    | 2,75  | 5,50   |
| 3   | UIN-202-2        | BAHASA INDONESIA               | 1   | 2   | A-    | 3,75  | 7,50   |
| 4   | UIN-206-3        | ILMU AL-QURAN                  | 1   | 3   | A     | 4,00  | 12,00  |
| 5   | UIN-207-3        | ILMU HADIS                     | 1   | 3   | B     | 3,00  | 9,00   |
| 6   | UIN-105-2        | ILMU KALAM                     | 1   | 2   | B+    | 3,25  | 6,50   |
| 7   | UIN-101-2        | PANCASILA DAN KEWARGANEGARAAN  | 1   | 2   | A     | 4,00  | 8,00   |
| 8   | SYA-201-3        | PENGANTAR ILMU HUKUM           | 1   | 3   | A     | 4,00  | 12,00  |
| 9   | PMH-201-2        | PENGANTAR PERBANDINGAN MADZHAB | 1   | 2   | A     | 4,00  | 8,00   |
| 10  | UIN-208-2        | BAHASA INGGRIS                 | 2   | 2   | B-    | 2,75  | 5,50   |
| 11  | SYA-202-2        | FIKIH IBADAH                   | 2   | 2   | A-    | 3,75  | 7,50   |
| 12  | UIN-209-2        | FILSAFAT ILMU                  | 2   | 2   | A     | 4,00  | 8,00   |
| 13  | SYA-305-2        | MANAJEMEN                      | 2   | 2   | B+    | 3,25  | 6,50   |
| 14  | PMH-202-2        | MEMBACA TEKS ARAB              | 2   | 2   | B     | 3,00  | 6,00   |
| 15  | PMH-203-2        | MEMBACA TEKS INGGRIS           | 2   | 2   | A     | 4,00  | 8,00   |
| 16  | SYA-204-3        | PENGANTAR HUKUM INDONESIA      | 2   | 3   | B+    | 3,25  | 9,75   |
| 17  | SYA-206-3        | SEJARAH HUKUM ISLAM            | 2   | 3   | A-    | 3,75  | 11,25  |
| 18  | SYA-203-2        | USHUL FIKIH I                  | 2   | 2   | A     | 4,00  | 8,00   |
| 19  | SYA-208-2        | HADIS AHKAM I                  | 3   | 2   | A/B   | 3,50  | 7,00   |
| 20  | PMH02021         | HUKUM PERDATA                  | 3   | 2   | A/B   | 3,50  | 7,00   |
| 21  | SYA-212-2        | HUKUM PERDATA                  | 3   | 2   | B-    | 2,75  | 5,50   |
| 22  | SYA-315-3        | HUKUM PERKAWINAN ISLAM         | 3   | 3   | A/B   | 3,50  | 10,50  |
| 23  | SYA-213-2        | HUKUM PIDANA                   | 3   | 2   | A-    | 3,75  | 7,50   |
| 24  | SYA-311-3        | HUKUM PIDANA ISLAM             | 3   | 3   | A     | 4,00  | 12,00  |
| 25  | SYA-214-2        | HUKUM TATA NEGARA              | 3   | 2   | A-    | 3,75  | 7,50   |
| 26  | PMH02012         | HUKUM ZAKAT DAN WAKAF          | 3   | 2   | A     | 4,00  | 8,00   |
| 27  | PMH-204-2        | ORIENTALISME DALAM HUKUM ISLAM | 3   | 2   | B     | 3,00  | 6,00   |
| 28  | FSY05015         | TAFSIR AYAT AHKAM              | 3   | 2   | B     | 3,00  | 6,00   |
| 29  | SYA-209-2        | USHUL FIQH II                  | 3   | 2   | A-    | 3,75  | 7,50   |
| 30  | SYA-310-3        | FIQH MUAMALAH                  | 4   | 3   | A-    | 3,75  | 11,25  |
| 31  | PMH-206-2        | HADIS AHKAM II                 | 4   | 2   | B     | 3,00  | 6,00   |
| 32  | SYA-218-2        | HUKUM ADAT                     | 4   | 2   | B     | 3,00  | 6,00   |
| 33  | SYA-317-3        | HUKUM KEWARISAN ISLAM          | 4   | 3   | A-    | 3,75  | 11,25  |
| 34  | SYA-323-3        | ILMU FALAK                     | 4   | 3   | A/B   | 3,50  | 10,50  |
| 35  | PMH-207-2        | KRIMINOLOGI                    | 4   | 2   | A     | 4,00  | 8,00   |
| 36  | SYA-319-2        | SOSIOLOGI HUKUM ISLAM          | 4   | 2   | A     | 4,00  | 8,00   |
| 37  | PMH-205-2        | TAFSIR AHKAM II                | 4   | 2   | A/B   | 3,50  | 7,00   |
| 38  | SYA-320-2        | USHUL FIQH III                 | 4   | 2   | B+    | 3,25  | 6,50   |
| 39  | FSY05006         | ANTROPOLOGI HUKUM ISLAM        | 5   | 2   | A-    | 3,75  | 7,50   |
| 40  | SYA-325-2        | FILSAFAT HUKUM ISLAM           | 5   | 2   | B+    | 3,25  | 6,50   |

| No. | Kode Mata Kuliah | Nama Mata Kuliah                      | SMT        | SKS | Nilai         | Bobot | Harkat |
|-----|------------------|---------------------------------------|------------|-----|---------------|-------|--------|
| 41  | SYA-324-2        | FIQH INDONESIA                        | 5          | 2   | A             | 4,00  | 8,00   |
| 42  | PMH-208-2        | FIQH KONTEMPORER                      | 5          | 2   | A/B           | 3,50  | 7,00   |
| 43  | SYA-321-3        | HUKUM ACARA PERDATA/PA                | 5          | 3   | A-            | 3,75  | 11,25  |
| 44  | SYA-322-2        | HUKUM ACARA PIDANA                    | 5          | 2   | B             | 3,00  | 6,00   |
| 45  | PMH-209-2        | HUKUM ADMINISTRASI NEGARA             | 5          | 2   | A-            | 3,75  | 7,50   |
| 46  | PMH-210-2        | HUKUM INTERNASIONAL                   | 5          | 2   | A-            | 3,75  | 7,50   |
| 47  | SYA-316-2        | HUKUM KETATANEGARAAN ISLAM            | 5          | 2   | A-            | 3,75  | 7,50   |
| 48  | PMH-212-2        | HUKUM PERDATA INTERNASIONAL*(PILIHAN) | 5          | 2   | A             | 4,00  | 8,00   |
| 49  | PMH12044         | STUDI KEPEMIMPINAN ISLAM              | 5          | 2   | A-            | 3,75  | 7,50   |
| 50  | SYA-326-2        | ADVOKATUR                             | 6          | 2   | A             | 4,00  | 8,00   |
| 51  | PMH-217-2        | FATAWA                                | 6          | 2   | A-            | 3,75  | 7,50   |
| 52  | SYA-328-2        | HUKUM ACARA PERADILAN MILITER         | 6          | 2   | A             | 4,00  | 8,00   |
| 53  | SYA-327-2        | HUKUM ACARA PTUN                      | 6          | 2   | A/B           | 3,50  | 7,00   |
| 54  | PMH-216-2        | HUKUM PERDATA ISLAM DI INDONESIA      | 6          | 2   | A-            | 3,75  | 7,50   |
| 55  | PMH-214-3        | METODOLOGI PENELITIAN HUKUM           | 6          | 3   | A             | 4,00  | 12,00  |
| 56  | PMH-215-2        | PEMIKIRAN IMAM MAZHAB                 | 6          | 2   | A             | 4,00  | 8,00   |
| 57  | PMH02008         | PEMIKIRAN MAZHAB KONTEMPORER          | 6          | 2   | A-            | 3,75  | 7,50   |
| 58  | PMH-213-2        | PERBANDINGAN SISTEM HUKUM             | 6          | 2   | A-            | 3,75  | 7,50   |
| 59  | PMH-318-2        | PRAKTEK KERJA LAPANGAN                | 6          | 2   | A             | 4,00  | 8,00   |
| 60  | FSY05013         | EKONOMI SYARI'AH                      | 7          | 2   | A-            | 3,75  | 7,50   |
| 61  | SYA-330-2        | LEGAL DRAFTING                        | 7          | 2   | A/B           | 3,50  | 7,00   |
| 62  | PMH12042         | MEDIASI                               | 7          | 2   | A/B           | 3,50  | 7,00   |
| 63  | PMH-311-3        | PERBAN. MZHB DLM HK ISLAM             | 7          | 3   | A-            | 3,75  | 11,25  |
| 64  | SYA-434-2        | PRAKTEK PERADILAN                     | 7          | 2   | A             | 4,00  | 8,00   |
| 65  | UIN-510-4        | KULIAH KERJA NYATA                    | 8          | 4   | A             | 4,00  | 16,00  |
|     |                  |                                       | <b>145</b> |     | <b>526,50</b> |       |        |

Hasil Studi Sampai Semester Ini :

Jumlah SKS Kumulatif : 145  
Indeks Prestasi Kumulatif : 3,63

Yogyakarta, 4 April 2014

an. Dekan  
Wakil Dekan Bidang Akademik,

Dr. H. Kamsi, MA.  
NIP: 19570207 198703 1 003