

**PERALIHAN HAK ATAS BARANG JAMINAN DALAM UTANG
PIUTANGKARENA WANPRESTASI (STUDI PUTUSAN PENGADILAN
NO.6/PDT.G/2018/PN BTG, NO. 525/PDT/2018/PT SMG, NO. 2182
K/PDT/2019)**



TESIS

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT
MEMPEROLEH GELAR MAGISTER HUKUM**

OLEH:

HARITS SANTOSO

NIM. 21203012002

DOSEN PEMBIMBING:

Dr. ABDUL MUGHITS, S.Ag., M.Ag

**MAGISTER ILMU SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

2023

ABSTRAK

Perjanjian yang baik adalah perjanjian yang dilandasi oleh i'tikad baik, namun apabila salah satu pihak tidak beritikad baik atau tidak melaksanakan kewajibannya maka akan timbul perbuatan wanprestasi. Mengajukan Kasasi dengan No. 2182/K/PDT/2019 yang isi amarnya mengabulkan permohonan kasasi tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang No.525/Pdt/2018/PT SMG yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batang No.6/Pdt.G/2018/PN BTG dan menghukum termohon kasasi untuk membayar perkara sebesar Rp 500.000. Oleh karena kasus ini berawal dari suatu hutang piutang yang dibuat dalam perjanjian tersebut. Kemudian adanya peralihan hak atas barang jaminan dalam utang piutang dikarenakan wanprestasi, sehingga atas masalah tersebut penulis merasa perlunya untuk dikaji lebih mendalam terkait peralihan hak atas barang jaminan dalam utang piutang karena wanprestasi. Permasalahan dalam penelitian ini mengenai jenis perjanjian apakah dalam hal terjadi peralihan hak milik atas barang jaminan dalam utang piutang ketika terjadi wanprestasi dan bagaimana tinjauan yuridis dan hukum Islam mengenai peralihan hak milik barang jaminan kepada kreditur secara langsung setelah terjadi wanprestasi dari putusan pengadilan.

Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, dengan metode studi kepustakaan, dan menggunakan pendekatan perundang-undangan, serta pendekatan kasus, yang kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif. Teori yang digunakan yakni hukum perjanjian, Jaminan/*rahn*, Hak tanggungan.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa peralihan perjanjian yang dilakukan oleh debitur dan kreditur bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan juga dalam peralihan hak kepemilikan barang jaminan yang dilakukan oleh kreditur juga menyalahi prosedur yang berlaku dalam undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah larangan perjanjian semacam hal ini disebut dengan perjanjian *milik beding*, acuan dari pasal 1178 KUHPerdara dan Pasal 12 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam perkara wanprestasi ini putusan akhir dari kasasi menyatakan bahwa membatalkan dari putusan pengadilan nomor 525/Pdt/2018/PT Smg yang menguatkan putusan pengadilan negeri batang nomor 6/Pdt.G/2018/PN Btg. Berdasarkan pasal 1178 KUHPerdara perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur memuat klausula milik beding, sehingga utang piutang tersebut batal demi hukum begitu pula surat kuasa menjual dengan nomor 77/2017 atas jual beli objek sengketa dengan sertifikat hak milik nomor 00061 antara kreditur dengan debitur adalah batal demi hukum.

Kata-kata Kunci: Perjanjian, Jaminan (*Rahn*), Putusan Pengadilan

ABSTRACT

A good agreement is an agreement that is based on good faith, but if one party does not have good intentions or does not carry out its obligations, an act of default will arise. filed a cassation with no. 2182/K/PDT/2019, the contents of which grant the cassation petition and cancel the Decision of the Central Java High Court in Semarang No. 525/Pdt/2018/PT SMG which upholds the Decision of the Batang District Court No. 6/Pdt.G/2018/PN BTG and sentenced the cassation respondent to pay a case fee of Rp. 500,000. Because this case started with a debt and receivables created in the agreement. Then there was a transfer of rights to collateral in debts and receivables due to default, so that regarding this issue the author felt the need for a more in-depth study regarding the transfer of rights to collateral in debts and receivables due to default. The problem in this research concerns what type of agreement there is in the event of a transfer of ownership rights over collateral in debts and receivables when a default occurs and what is the juridical and Islamic law review regarding the transfer of ownership rights of collateral to creditors directly after a default occurs from a court decision.

This research method uses a normative legal research type, with a literature study method, and uses a statutory approach, conceptual approach and case approach, which is then analyzed descriptively qualitatively. The theories used are contract law, guarantees, mortgage rights.

The results of this research indicate that the transfer of agreements carried out by debtors and creditors is contrary to the laws and regulations in force in Indonesia and also the transfer of ownership rights to collateral carried out by creditors also violates the procedures in force in Law No. 4 of 1996 regarding mortgage rights over land and objects related to the land, prohibitions on agreements like this are called beding property agreements, a reference to Article 1178 of the Civil Code and Article 12 of Law No. 4 of 1996 concerning mortgage rights over land and objects related to it. related to land. In this breach of contract case, the final decision of the cassation stated that it canceled the court decision number 525/Pdt/2018/PT Smg which upheld the decision of the Batang District Court number 6/Pdt.G/2018/PN Btg. Based on article 1178 of the Civil Code, the debt and receivable agreement between the debtor and the creditor contains a beding property clause, so that the debt and receivable is null and void, as is the power of attorney to sell number 77/2017 for the sale and purchase of the disputed object with the ownership certificate number 00061 between the creditor and the debtor is void. by law.

Keywords: *Agreement, Guarantee, Court Ruling*

PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Harits Santoso, S.H.

NIM : 21203012002

Prodi : Magister Hukum Syariah

Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan bahwa naskah tesis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya dan bebas dari plagiarisme. Jika dikemudian hari terbukti bukan karya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak lanjuti sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 28 November 2023

Saya yang menyatakan



Harits Santoso, S.H.

NIM. 2120 30 12002

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-1578/Un.02/DS/PP.00.9/12/2023

Tugas Akhir dengan judul : PERALIHAN HAK ATAS BARANG JAMINAN DALAM UTANG PIUTANG
KARENA WANPRETASI (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NO.6/PDT.G/2018/PN
BTG, NO. 525/PDT/2018/PT SMG.NO.2182 K/PDT/2019)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : HARITS SANTOSO, S.H
Nomor Induk Mahasiswa : 21203012002
Telah diujikan pada : Selasa, 12 Desember 2023
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang/Penguji I

Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 65816092647d7



Penguji II

Dr. Gusnam Haris, S.Ag., M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 658c2e18ce599



Penguji III

Dr. Saifuddin, SHI., MSI.
SIGNED

Valid ID: 658448949f34



Yogyakarta, 12 Desember 2023
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 6583fd4e121f

SURAT PERSETUJUAN TESIS

Hal: Tesis Harits Santoso, S.H.
Kepada Yth.,
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Sunan Kaljiaga
Yogyakarta

Assalamu 'alaikum Wr.Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa tesis saudara:

Nama : Harits Santoso, S.H.
NIM : 21203012002
Judul : Peralihan Hak Atas Barang Jaminan Dalam Utang Piutang
Karena Wanprestasi (studi Putusan No.6/Pdt.G/2018/PN Btg, No.
525/Pdt/2018/PT Smg, No. 2182 K/2019)

Sudah dapat diajukan kepada Program Studi Megister Ilmu Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar tesis atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, 28 November 2023 M
14 Jumadil Awal 1445 H
Pembimbing,

Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag
NIP: 19760920 2005011 002

MOTTO

Dan janganlah kamu berputus asa dari rahmat Allah. Sesungguhnya tiada berputus dari rahmat Allah melainkan orang yang kufur (Qs. Yusuf:87)

Ketahuiilah, setiap kalian adalah pemimpin, dan setiap kalian bertanggung jawab atas yang ia pimpin. Seorang lelaki adalah pemimpin bagi keluarganya, dan ia bertanggung jawab atas keluarganya (HR. Bukhari dan Muslim)

Barang siapa menahan amarah, padahal dia mampu melakukannya, pada hari kiamat Allah akan memanggilnya dihadapan seluruh mahluknya, kemudian Allah menyuruhnya untuk memilih bidadari yang dia sukai. (HR. Ahmad)



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

PERSEMBAHAN

Dalam perjuangan mengarungi samudera Ilahi tanpa batas, dengan keringat dan air mata kupersembahkan karya tulis tesis ini untuk orang-orang yang selalu hadir dan setia mendukungku khususnya untuk:

- ❖ Kedua orang tuaku Bapak Hasannudin dan Ibu Khayatun yang senantiasa memberikan semangat, motivasi, dukungan, nasehat, kasih sayang, pengorbanan dan do'a. Ridhamu adalah semangatku.
- ❖ Kedua orang tuaku yang sudah aku anggap menjadi bapak dan ibu yakni: bapak Ahmad Hakim dan ibu Mayan yang menjadi penyemangat dan motivasi dalam perjalanan studi magister di UIN Sunan Kalijaga.
- ❖ Seluruh keluarga besarku yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terima kasih atas do'a restunya semoga diridhoi Allah Swt.
- ❖ Dosen Pembimbingku Bapak Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag yang senantiasa sabar memberikan arahan kepada saya.
- ❖ Keluarga, sahabat sekaligus teman saya selama di Kontrakan Yogyakarta.
- ❖ Rekan-rekan seperjuangan dan teman-temanku Magister Ilmu Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Kalijaga Yogyakarta.
- ❖ Untuk sahabat-sahabatku yang menemani dikala suka dan duka di Yogyakarta, Grup DND (Dolan Ngopi dan Diskusi)
- ❖ Untuk seluruh guruku dan seluruh dosenku yang selama ini telah banyak memberikan pengajaran dalam seluruh bidang ilmu yang telah diberikan mulai MI, MTS, MA, dan Perguruan Tinggi baik di UIN Maulana Malik Ibrahim Malang maupun di UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

- ❖ Almamaterku tercinta UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
- ❖ Semua pihak yang telah membantu dan mendoakan selesainya tesis ini.



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan tesis ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158/1987 dan 0543b/U/1987.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Bâ'	B	Be
ت	Tâ'	T	Te
ث	Śâ'	Ś	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Hâ'	H	ha (dengan titik di bawah)
خ	Khâ'	Kh	ka dan ha
د	Dâl	D	De
ذ	Żâl	Ż	zet (dengan titik di atas)
ر	Râ'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet

س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Şâd	Ş	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍâd	Ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭâ'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Zâ'	Z	zet (dengan titik dibawah)
ع	'Ain	'	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	ge dan ha
فا	Fâ'	F	Ef
ق	Qâf	Q	Qi
ك	Kâf	K	Ka
ل	Lâm	L	El
م	Mîm	M	Em
ن	Nûn	N	En
و	Wâwû	W	We
ه	Hâ'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof

ي	Yâ'	Y	Ye
---	-----	---	----

B. Konsonan Rangkap karena Syaddah Ditulis Rangkap

نَزَّلَ	Ditulis	Nazzala
بِهِنَّ	Ditulis	Bihinna

C. Ta' Marbūṭah diakhir Kata

1. Bila dimatikan ditulis dengan h

حِكْمَةٌ	Ditulis	Ḥikmah
عِلَّةٌ	Ditulis	'Illah

(Ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya kecuali dikehendaki lafal aslinya).

2. Bila diikuti dengan kata sandang 'al' serta bacaan kedua itu terpisahh maka ditulis dengan h.

كَرَامَةُ الْأَوْلِيَاءِ	Ditulis	Karâmah al-Auliya'
--------------------------	---------	--------------------

3. Bila ta' marbuṭah hidup atau dengan harakat fathah, kasrah dan dammah ditulis t atau h.

زَكَاةُ الْفِطْرِ	Ditulis	Zakâh al-Fiṭri
-------------------	---------	----------------

D. Vokal Pendek

أ	Fathah	Ditulis	A
إ	Kasrah	Ditulis	I
أ	Ḍammah	Ditulis	U

E. Vokal Panjang

1	Fathah + Alif	Ditulis	Â
	فَلا	Ditulis	Falâ
2	Fathah + Ya' Mati	Ditulis	Â
	تَنَسَّى	Ditulis	Tansâ
3	Kasrah + Ya' Mati	Ditulis	Î
	تَفْصِيلٌ	Ditulis	Tafşîl
4	Ḍammah + Wawu Mati	Ditulis	Û
	أُصُولٌ	Ditulis	Uşûl

F. Vokal Rangkap

1	Fathah + Ya' Mati	Ditulis	Ai
	الرُّهَيْلِي	Ditulis	az-Zuhailî
2	Fathah + Wawu Mati	Ditulis	Au
	الدَّوْلَةُ	Ditulis	ad-Daulah

G. Kata Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan Apostrof

أَنْتُمْ	Ditulis	A'antum
أُحَدِّثُ	Ditulis	U'iddat
لَا تُشْكِرُكُمْ	Ditulis	La'in Syakartum

H. Kata Sandang Alif dan Lam

1. Bila diikuti huruf qomariyyah ditulis dengan menggunakan huruf "I"

الْقُرْآنُ	Ditulis	Al-Qur'ân
الْقِيَّاسُ	Ditulis	Al-Qiyâs

2. Bila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, dengan menghilangkan huruf l (el) nya.

السَّمَاءُ	Ditulis	As-Samâ'
الشَّمْسُ	Ditulis	Asy-Syams

I. Penulisan Kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut penulisnya

ذَوِي الْفُرُوضِ	Ditulis	Żawî al-Furûḍ
أَهْلُ السُّنَّةِ	Ditulis	Ahl as-Sunnah

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين وبه نستعين على أمور الدنيا والدين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين

Tiada kata yang patut di lafadzkan pada iftitah ini kecuali tak henti-hentinya kita memanjatkan puja dan puji serta syukur kita atas ke hadirat penguasa semesta alam Rabbul ‘Alamin, Allah subhanahu wa ta’ala azza wa jalla jalaluhu, karena atas berkat-Nyalah Tesis yang sederhana ini dapat di selesaikan sebagai bentuk tugas akhir di perkuliahan penulis. Shalawat bertangkaikan salam juga tak henti-hentinya kita curahkan kepada junjungan agung yang di agungkan oleh dzat yang maha agung, Nabiyyuna wa Sayyiduna Muhammad saw beserta kepada para sahabat, para keluarga, para kerabat, para dzurriyyat, dan seluruh para pengikut syariah serta thoriqoh beliau hingga hari akhir kelak.

Berkat rahmat Allah SWT, maka penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul, **“PERALIHAN HAK ATAS BARANG JAMINAN DALAM UTANG PIUTANG KARENA WANPRESTASI (STUDI PUTUSAN NO. 6/PDT.G/2018/PN BTG, NO. 525/PDT/2018/PT SMG, NO. 2182 K/PDT/2019),”** guna memenuhi tugas akhir perkuliahan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi di Strata Dua (S2) guna mendapatkan gelar Magister Hukum (M.H). Penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak tanpa terkecuali. Seyogyanya Tesis ini mungkin masih jauh dari kata sempurna, namun penulis berusaha semaksimal mungkin untuk menyempurnakan Tesis ini, maka dari

itu penulis membutuhkan Kritik dan Saran yang bersifat membangun guna kesempurnaan Tesis yang telah penulis buat ini untuk kedepannya.

Penulis menyadari bahwa dengan adanya bimbingan, bantuan, dan motivasi serta petunjuk dari semua pihak maka penulisan Tesis ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang tidak terhingga dan penghargaan yang tak terhingga kepada:

1. Prof. Dr. Phil. Al-Makin, S.Ag., M.A, Selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Prof. Dr. H. Makhrus Munajat, M. Hum, Selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Dr. Samsul Hadi, S.Ag., M.Ag. selaku Wakil Dekan I, Bapak Dr. H. Ahmad Bahiej, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan II, Ibu Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum selaku Wakil Dekan III di Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag. selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Syariah dan Bapak Dr. Mansur, S.Ag., M.Ag. selaku Sekretaris Program Studi Magister Ilmu Syariah, serta seluruh Bapak Ibu Dosen, Staff Akademik dan Jajaran Akademik Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta yang selalu memberikan arahan, bekal ilmu, bimbingan, dukungan, pengarahan serta kemudahan dalam penyelesaian Tesis ini.

5. Prof. Dr. H. Syamsul Anwar, M.A.. selaku Dosen Penasihat Akademik (DPA) yang begitu ikhlas dan sabar melayani, membimbing, mengarahkan serta memfasilitasi penulis selama perkuliahan berlangsung.
6. Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag. selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah memberikan motivasi, arahan serta bimbingan terhadap penulisan Tesis ini.
7. Terkhusus untuk kedua orang tuaku, Bapak Hasannudin dan Ibu Khayatun, dan juga Bapak Ahmad Hakim dan Ibu Mayana terimakasih atas keberkahan do'a selama ini dan telah mewasilahi penulis untuk senantiasa menuntut ilmu hingga perguruan tinggi.
8. Untuk semua keluarga besarku baik dari pihak Bapak maupun dari pihak Ibu yang selalu menjadi pemecut semangatku saat sedang berada dalam kegelisahan yang tak tentu arah.
9. Untuk Seluruh Sahabatku dimanapun berada mulai kecil hingga saat ini yang telah mewarnai hidupku.
10. Serta semua pihak yang tidak sempat penulis sebutkan namanya satu persatu yang telah membantu dalam proses penyelesaian Tesis ini, kepada semua pihak yang telah membantu, mendukung secara moril maupun materiel, penulis panjatkan doa semoga Allah Swt. membalasnya dengan imbalan pahala yang berlipat dan menjadikannya sebagai amal yang tidak pernah surut mengalir pahalanya.

Akhir kata dengan tidak melupakan keberadaan penulis sebagai manusia biasa yang tak luput dari segala kekurangan dan keterbatasan, mudah-mudahan Tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis dan semua pihak yang membacanya dan

Semoga Allah Swt. dapat membalas dengan yang lebih baik segala bantuan, bimbingan dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis selama menyelesaikan Tesis ini. *Aamiin ya Rabbal Aalamiin.*

Yogyakarta, 28 November 2023

14 Jumadil Awal 1445 H

Penulis



Harits Santoso, S.H
21203012002



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABTRAK	ii
ABTRACT	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN.....	x
KATA PENGANTAR.....	xv
DAFTAR ISI.....	xix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
D. Telaah Pustaka	7
E. Kerangka Teoretis	12
F. Metode Penelitian.....	21
G. Sistematika Penulisan	24
BAB II TEORI PERJANJIAN, JAMINAN, PENYELESAIAN HAK TANGGUNGAN	
A. Tinjauan Perjanjian Secara Umum	
1. Definisi Perjanjian.....	26
2. Syarat Sah Perjanjian	27
3. Asas Hukum Perjanjian.....	29
4. Bentuk Perjanjian	34
5. Utang Piutang Termasuk Perjanjian Pinjam Meminjam.....	35
6. Prestasi dan Wanprestasi.....	36
B. Tinjauan Perjanjian Menurut Hukum Islam.....	38
C. Tinjauan Jaminan Dalam Hukum Islam (<i>Rahn</i>)	
1. Memahami <i>Rahn</i>	50
2. Dasar Hukum <i>Rāhn</i>	51
3. Macam-Macam <i>Rahn</i>	53
4. Ketentuan <i>Rahn Tasjīlī</i>	54

5. <i>Al-Murtahin</i> Mensyaratkan <i>Al-Marhūn</i> Menjadi Miliknya Ketika <i>Ar-Rāhin</i> Tidak Melunasi Utang Yang Ada (<i>Galāq rāhn</i>)	55
6. Eksekusi Barang Jaminan Menurut Hukum Islam.....	57
D. Tinjauan Hak Tanggungan	
1. Definisi Hak Tanggungan	61
2. Objek Hak Tanggungan	64
3. Subjek Hak Tanggungan	65
4. Asas Hak Tanggungan	66
5. Eksekusi Hak Tanggungan.....	67
E. Klausula Milik Beding	72
 BAB III GAMBARAN UMUM PERKARA WANPRESTASI	
A. Gambaran Umum Perkara Wanprestasi	76
B. Perkara Wanprestasi Pengadilan Negeri Batang Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Btg	78
C. Perkara Wanprestasi Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 525/Pdt/2018/PT Smg	87
D. Perkara Wanprestasi Mahkamah Agung Nomor 2182 K/Pdt/2019	90
 BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	
A. Tinjauan Yuridis Terhadap Perkara Wanprestasi	
1. Perjanjian Terjadinya Peralihan Hak Milik Atas Barang Jaminan Dalam Utang Piutang Ketika Terjadi Wanprestasi.....	92
2. Hak Milik Barang Jaminan Setelah Terjadi Wanprestasi.....	105
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perkara Wanprestasi	
1. Perjanjian Menurut Hukum Islam Terhadap Terjadi Wanprestasi....	111
2. Hak Milik Barang Jaminan Setelah Terjadi Wanprestasi.....	115
 BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	121
B. Saran.....	122
DAFTAR PUSTAKA.....	124
LAMPIRAN.....	128
CURICULUM VITAE.....	133

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Jaminan kebendaan merupakan sebuah benda yang didasarkan pada hak kepemilikan mempunyai hubungan dengan benda tersebut serta benda tersebut bisa dipertahankan dimana saja benda itu berada serta jaminan atas benda tersebut bisa dialihkan. Perjanjian debitur dan kreditur untuk membentuk sebuah janji haruslah ada yang bisa dijadikan sebagai jaminan pada misalnya hak tanggungan.

Perjanjian yang dilakukan di masyarakat biasanya menimbulkan suatu fenomena dimana perjanjian tersebut yang dibuat agar bisa menjadi suatu integritas yang berlaku kepada kedua belah pihak maupun lebih, baik perjanjian yang tertulis maupun secara lisan. Sifat dari perjanjian yang dibuat adalah terbuka.¹ Melihat buku III KUHPerdara dalam Pasal 1313 berbunyi "Perjanjian adalah suatu perbuatan di mana perorangan atau beberapa orang mengikatkan diri kepada satu orang atau beberapa orang."² Definisi alternatif dari perjanjian adalah sebuah kejadian di mana dua pihak atau lebih bertukar komitmen untuk melakukan

¹ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum: Edisi 2* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2008), hlm. 28-29.

² M.Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan putusan Pengadilan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 78-79.

tindakan tertentu. Berdasarkan dua pengertian tersebut memiliki perjanjian yang seimbang terhadap pihak-pihak yang ada.³

Pengaturan dan penetapan utang piutang dapat ditemukan dalam bab III KUHPerdara, lebih spesifik dalam pasal 1754 tentang "Perjanjian pinjam meminjam adalah perjanjian dimana salah satu pihak memberikan barang tertentu kepada pihak lainnya dimana barang tersebut merupakan barang habis karena digunakan dengan syaratnya pihak lain akan mengembalikan jumlah, kondisi, dan jenis yang sama."⁴

Dari uraian utang piutang dapat dipahami bahwa utang adalah kewajiban yang secara langsung atau di kemudian hari, jika timbul dari undang-undang atau perjanjian yang harus dipenuhi oleh debitur kepada kreditur dan jika tidak dapat dipenuhi, debitur memberikan hak kepada kreditur untuk memperoleh kecukupan hak harta debitur. Di sisi lain, piutang adalah tagihan kreditur kepada debitur atas barang, jasa ataupun uang yang sudah ditetapkan dan apabila debitur tidak mampu memenuhinya maka kreditur berhak untuk mendapatkan harta kekayaan debitur.

Untuk mengurangi potensi keluhan yang timbul dari perjanjian utang piutang, kreditur perlu adanya jaminan agar dana pinjaman akan digunakan sesuai dengan tujuan dan persyaratannya, dan akan dilunasi dengan segera dan aman. Untuk memperoleh kepastian dari debitur dalam membayar angsuran, kreditur melakukan tindakan protektif atau pengamanan serta atau dalam perjanjian utang piutang

³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermedia, 2004), hlm. 4.

⁴ Tirtodiningrat, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya* (Yogyakarta: Gerai Pustaka, 2001), hlm. 7-8.

kreditur meminta debitur untuk mengikatkan suatu barang yang dijadikan sebagai jaminan.⁵

Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 menguraikan sejumlah standar kredit, termasuk konsep kepercayaan dan prinsip kehati-hatian (*trust*). Tujuan dari prinsip ini adalah untuk menghindari terjadinya kemacetan pembayaran kredit atau utang debitur yang tidak dibayar. Oleh karena itu, untuk menghindari hal tersebut kreditur biasanya sebagai pihak yang memberikan kredit disertai dengan perjanjian pemberian jaminan, bentuk jaminan yang dapat diikatkan ataupun dipergunakan dalam janji utang piutang biasanya dapat berupa benda tidak bergerak maupun bergerak atau berupa surat berharga lainnya.

Perjanjian yang baik pada dasarnya adalah perjanjian yang didasarkan pada itikad baik, tetapi jika ada salah satu pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya dan tidak memberikan itikad baik, maka akan timbul perilaku wanprestasi. Mengingat wanprestasi ini terjadi pada perkara No.2182 K/Pdt/2019, maka merupakan perkara tingkat kasasi terhadap perbandingan yang diajukan oleh KN dan SY melalui kuasa hukumnya bernama DHS terhadap HBBU yang diwakili oleh kuasa hukum NK.

Awal gugatan muncul karena adanya perjanjian utang antara HBBU dengan KN dan SY. Pada tanggal 27 September 2012 bertempat di kantor notaris IR, S.H, Mkn sesuai dengan akta No. 46/L/IX/2012 memuat perjanjian utang piutang sebesar 500.000.000 dengan janji pengembalian keuntungan sebesar 17.500.000

⁵ Edy putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan* (Yogyakarta: Liberty, 1998), hlm. 38.

per bulan dan utang akan dikembalikan pada tanggal 27 September 2017. Dalam perjanjian tersebut, KN dan SY menjaminkan sebidang tanah bangunan rumah dan segala hal yang menyertainya sertifikat nomor 00061 dengan luas tanah kurang lebih 450 m² di Pasekaran Kecamatan Batang Kabupaten Batang.

Gugatan pertama diajukan oleh HBBU terhadap KN dan SY dirinci dalam putusan No.6/ Pdt.G/2018/ PN Btg, yang dikeluarkan pada 27 Agustus 2018. HBBU muncul sebagai pemenang dalam kasus itu. Dalam hasil putusan, dinyatakan bahwa para tergugat melakukan perilaku wanprestasi dan memberikan hukuman kepada para tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan penguasaan sebidang tanah bangunan rumah dengan segala sesuatu yang menyertainya sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak milik No.00061 Desa Pekaran yang luasnya sekitar 450 meter persegi di Desa Pasekaran, Kecamatan Batang, Kabupaten Batang, tanpa syarat apapun dan para tergugat diperintahkan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 734.000.

Tergugat dari putusan pertama ini mengajukan banding di Pengadilan Tinggi No.525/PDT/2018/PT SMG menerima banding dari tergugat 1 dan tergugat 2 (pembanding), namun dari banding ini, KN dan SY kalah dalam putusannya yang berbunyi sesuai dengan Putusan No.6/Pdt.G/2018/PN Btg, yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batang dan semula tergugat 1 dan 2 diperintahkan untuk membayar biaya perkara yang terjadi di tingkat pengadilan Rp 150.000.

Upaya yang belum selesai dari pihak KN dan SY, pihak tersebut mengajukan Kasasi dengan No.2182/K/PDT/2019 yang secara keseluruhan menyetujui

permohonan kasasi dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No.525/Pdt/2018/PT SMG yang sebelumnya telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Batang No.6/Pdt.G/2018/PN BTG dan memerintahkan termohon kasasi membayar Rp 500.000.

Oleh karena itu, kasus dimulai dengan utang piutang yang telah dibuat dan disepakati dalam perjanjian. Kemudian terdapat pengalihan hak atas barang jaminan dalam utang piutang karena wanprestasi, sehingga pada permasalahan ini penulis merasa perlu dikaji lebih dalam mengenai pengalihan hak atas barang jaminan dalam utang piutang akibat wanprestasi.

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis merasa tertarik untuk mengkaji permasalahan yang terjadi dengan memberikan judul "Peralihan Hak atas Barang Jaminan dalam Utang Piutang Akibat Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan No.6/Pdt.G/2018/PN Btg, No.525/Pdt/2018/PT SMG, No.2182 K/Pdt/2019).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan informasi kontekstual yang disebutkan di atas, penulis memperoleh rumusan masalah yang memerlukan penyelidikan lebih lanjut:

1. Jenis perjanjian apakah dalam hal terjadi peralihan hak milik atas barang jaminan dalam utang piutang ketika terjadi wanprestasi?

2. Bagaimana tinjauan yuridis dan hukum Islam mengenai peralihan hak milik barang jaminan kepada kreditur secara langsung setelah terjadi wanprestasi dari putusan pengadilan?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Tujuan penelitian ini antara lain:

1. Untuk mengetahui jenis kontrak dari pengalihan hak milik menjadi jaminan dalam utang piutang yang harus dibayar ketika terjadi wanprestasi.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum positif dan hukum Islam mengenai pengalihan hak milik barang jaminan kepada kreditur secara langsung setelah terjadi wanprestasi dari putusan pengadilan.

Adapun kegunaan penelitian ini dapat memberikan sumbangsi dari berbagai sisi baik secara teoretis maupun praktis:

1. Dari aspek teoritis , diharapkan tulisan ini dapat menyumbangkan pemikiran sehingga dapat memberikan wawasan khususnya yang berkaitan dengan hukum perjanjian. Melalui penelitian ini dapat memberikan gambaran terkait pengalihan hak atas barang jaminan dalam utang piutang usaha akibat gagal bayar/wanprestasi.
2. Dari sisi praktisi
 - a. Masyarakat, dapat menjadi salah satu masukan bagi mereka dalam memahami pengalihan hak atas barang jaminan dalam utang piutang akibat gagal bayar/wanprestasi sehingga dapat dijadikan sumber acuan.

- b. Penegak hukum, diharapkan dapat memberikan saran dalam upaya memperoleh kepastian hukum, khususnya di bidang hukum perjanjian.
- c. Praktisi, diharapkan dijadikan masukan dalam menentukan kebijakan terkait objek masalah yang diteliti.

D. Telaah Pustaka

Untuk mencegah terjadinya penelitian serupa, penulis melakukan penelitian terkait penelitian yang ingin penulis laksanakan, yaitu:

Efrilla Azizah Pasaribu, Saidin Rosnidar Sembiring Zaidar.⁶ Penelitian yang berjudul "Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Hak Pembelian Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung No.925 PK/Pdt/2019)," menyimpulkan bahwa pengadilan telah membatalkan konsekuensi hukum dari Akta Pengikatan Jual Beli yang menampilkan hak untuk membeli kembali. Hal ini disebabkan adanya unsur terlarang, karena akta yang dimaksud hanyalah alat seremonial yang dilakukan secara langsung, tanpa kekuatan mengikat secara hukum. Notaris yang telah setuju untuk menandatangani perjanjian menggunakan kaos palsu melalui manipulasi perangko kosong terlibat dalam perilaku ilegal. Sesuai dengan Pasal 84 UUJN, notaris bertanggung jawab atas kesalahan yang disebabkan oleh perbuatannya. Notaris yang tidak mematuhi ketentuan yang diuraikan dalam UUJN tentang pembuatan akta otentik dapat menghadapi hukuman

⁶ Efrilla Azizah Pasaribu, Saidin Rosnidar Sembiring Zaidar, "Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung No.925 PK/Pdt/2019)," *JURNAL HUKUM KAIDAH*, Vol. 22, No. 2 (2022), hlm. 245-270

administratif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 85 UUJN. Hukuman ini dapat mencakup teguran tertulis dan lisan, pemecatan sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemecatan tidak hormat.

Khansa Muti, Harsanto Nursadi.⁷ Di bawah judul "Pemeriksaan Piutang yang Dijamin dengan Sertifikat Tanah yang Menunjukkan Pemalsuan Identitas dan Menyebabkan Jual Beli" (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.245/Pdt.G/2020/PN. Jkt.Tim). Akibat hukum pelaksanaan akta jual beli yang memasukkan komponen pemalsuan, sebagaimana ditentukan oleh penelitian, adalah akta tersebut menjadi cacat hukum dan dinyatakan batal, atau batal demi hukum, dan BPN wajib mengembalikan sertifikat tanah ke kondisi semula.

Chairul Aman.⁸ Penelitian berjudul "Analisis Hukum Akta Pengakuan Utang yang Diikuti dengan Kuasa Penjualan dengan Jaminan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Kasasi No.1011/K/Pdt/2014)" menyimpulkan bahwa akta pengakuan utang, surat kuasa untuk menjual, dan jaminan hak atas tanah tidak secara fundamental melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

Isabella Dwinantya Chandra, Arsin Lukman.⁹ Penelitian berjudul "Analisis Putusan Pengadilan Negeri Kupang No.303/Pdt.G/2020/Pn.KPG: The Binding

⁷ Khansa Muti dan Harsanto Nursadi, "Hutang Piutang dengan Jaminan Sertifikat Tanah Berakibat Jual Beli dengan Indikasi Pemalsuan Identitas Diri (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.245/Pdt.G/2020/PN. Jkt.Tim)," *PALAR (Pakuan Law Review)*, Vol. 8, No. 1 (Januari-Juni 2022), hlm. 486-499.

⁸ Chairul Aman, "Analisis Hukum tentang Akta Pengakuan Utang yang Diikuti Kuasa Menjual dengan Jaminan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Kasasi No.1011/K/Pdt/2014)," *Jurnal Ilmiah Hukum Dana Keadilan*, Vol.1, No.1 (Maret 2022), hlm. 1-12.

⁹ Isabella Dwinantya Chandra dan Arsin Lukman, "Kekuatan Mengikat Perjanjian Utang Piutang dengan Jaminan Hak Atas Tanah berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Notariil (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Kupang No.303/Pdt.G/2020/PN. KPG)," *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol.6, No.1 (Desember 2022), hlm. 1-16.

Power of Receivable Debt Agreement with Land Rights Guarantee Based on Notarial Debt Recognition Deed" meneliti status akta pengakuan utang yang menjamin hak atas tanah di bawah sistem hukum jaminan suatu objek di Indonesia. Temuan menunjukkan bahwa akta tersebut tidak dapat digunakan untuk melakukan kontrol atas tanah yang dijamin sebagai jaminan. Kreditor dijamin perlindungan hukum sehubungan dengan hak atas tanah yang tidak terdaftar melalui penggunaan metode non-litigasi seperti hiburan, negosiasi, arbitrase, dan mediasi.

Deity Yuningsih, dkk.¹⁰ "Kajian Putusan No.65/Pdt.Bth/2022/PN Kdi Analisis Hukum Eksekusi Tanah sebagai Jaminan dari Wanprestasi Perjanjian Piutang" Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa putusan hakim menunjukkan tidak adanya prinsip adil terhadap Laode Abu Bakar, karena tanah dan bangunan yang dijamin oleh Laode Bungi kepada Kasim Ramali sebagai jaminan piutang bukan lagi milik Laode Bungi tetapi malah memperoleh kepemilikan sah di bawah Laode Abu Bakar berdasarkan kwitansi penjualan dan pembelian. Sebaliknya, majelis hakim yang memberikan putusan mengabaikan kenyataan ini serta kesaksian dan bukti yang ditawarkan oleh Laode Abu Bakar, sehingga gagal menegakkan prinsip-prinsip keadilan. Ditetapkan bahwa hakim gagal mematuhi rasio decidendi, menunjukkan kekurangan ekuitas terhadap Laode Abu Bakar. Untuk membangun kepastian hukum dalam proses penyelesaian kasus, hakim harus

¹⁰ Deity Yuningsih, dkk, "Analisis Hukum terhadap Eksekusi Lahan sebagai Jaminan dari Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang (Studi putusan No.65/Pdt.Bth/2022/PN. Kdi)," *Halu Oleo Legal Research*, Vol.5, No.1 (April 2023), hlm. 1-15.

mengajukan keputusan yang adil dan tidak memihak, dengan mempertimbangkan setiap detail persidangan.

Iva Latifah Permana.¹¹ "Sesuai dengan Perjanjian Utang Piutang Terhadap Para Pihak dan Notaris, sebagai Perjanjian yang Mengikat untuk Jual Beli Hak Atas Tanah." Sebagai konsekuensi dari penelitian ini, konsekuensi hukum dari perjanjian 1320 KUH Perdata diperiksa. Secara khusus, perjanjian tersebut dianggap tidak sah oleh hukum karena kurangnya kausa halal dalam hal kondisi obyektif. Selain itu, UUPA gagal memahami hal-hal yang berkaitan dengan perjanjian jual beli sehubungan dengan pembelian kembali, menjadikannya batal secara hukum dan pada awalnya dianggap tidak ada. Notaris tidak bertanggung jawab atas akta perjanjian jual beli yang berkaitan dengan pembelian dan penjualan hak atas tanah yang dijamin dengan piutang utang. Namun, dalam hal para pihak yang terlibat menginginkan perjanjian yang mengikat secara hukum mengenai jual beli, notaris dapat mengeksekusi akta tersebut sesuai dengan maksud para pihak dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta semacam itu akan dianggap sah menurut prinsip-prinsip hukum.

Nugroho Utomo, Agnes Pasaribu, Rudi Mulyanto.¹² Menempatkan judul "Pemeriksaan Kritis Atas Legitimasi Ketentuan Mengenai Pengalihan Hak Atas Tanah sebagai Jaminan Piutang kepada Kreditur dalam Putusan Akta Perdamaian

¹¹ Iva Latifah Permana, "Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang didasari Perjanjian Utang Piutang terhadap Para Pihak dan Notaris," *Tesis* UII Yogyakarta (2023), hlm. 113.

¹² Nugroho Utomo, Agnes Pasaribu, Rudi Mulyanto, "Tinjauan Yuridis Keabsahan Klausula Pemindahan Objek Jaminan Utang Piutang Berupa Hak Atas Tanah kepada Kreditur dalam Putusan Akta Perdamaian (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Banyuwangi Nomor 3308/Pdt.G/2018/PA. Bwi)," *AMAR-JURNAL HUKUM*, Vol. 1, No.1 (Desember 2021), hlm. 1-13.

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Banyuwangi Nomor 3308/Pdt.G/2018 PA. Bwi). "Hasil persidangan adalah kesimpulan yang diambil dari Putusan Akta Perdamaian Nomor 3308/Pdt.G/2018/PA. Bwi bahwa ada cacat material; ini menunjukkan bahwa masalah tersebut tidak sesuai dan gagal memenuhi kriteria obyektif yang diuraikan dalam pasal 1320 KUH Perdata, yang memerlukan alasan yang dapat dibenarkan. Keputusan akta perdamaian dianggap batal dan tidak sah menurut undang-undang, dan karena tidak dapat diberkahi dengan otoritas pelaksanaan, itu harus dinyatakan tidak dapat dieksekusi.

Tami Rusli, Aprinisa, Raja Kapitan Diningrat.¹³ "Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Utang Piutang dengan Jaminan Tanah dan Bangunan (Kajian Keputusan No. 62/Pdt.G/2022/PN Tjk)" adalah judul penelitian ini. Temuan penelitian ini mencakup penyelesaian konflik utang melalui pemanfaatan jaminan bangunan dan tanah yang dijamin dengan akta perdamaian. Dalam kasus sengketa tanah dan bangunan, resolusi memerlukan penjualan properti yang diperebutkan, dengan sebagian dari hasil dialokasikan untuk memenuhi hutang piutang terdakwa. Sisa hasil penjualan dikembalikan sesuai dengan kesepakatan bersama dari pihak-pihak yang terlibat.

Dari penelitian penelitian diatas ada kesamaan dan perbedaan yakni kesamaan penelitian ini sama-sama mengkaji tentang putusan pengadilan mengenai utang piutang dan berbeda dari penelitian yang akan dikaji yakni mengenai perihal

¹³ Tami Rusli, Aprinisa, Raja Kapitan Diningrat, "Implementasi Penyelesaian Sengketa Utang Piutang dengan Jaminan Tanah dan Bangunan (Studi Keputusan Nomor 62/Pdt.G/2022/PN. Tjk)," *JURNAL RECTUM*, Vol. 5, No.1 (Januari 2023), hlm. 1137-1149.

perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak dan peralihan hak milik barang jaminan atas terjadinya wanprestasi.

E. Kerangka Teoretis

1. Definisi Hak Tanggungan

St. Remy Shahdeini mengemukakan bahwa bahwa Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan atas tanah dengan benda yang berhubungan dengan tanah yang berikutnya diartikan dengan Hak Tanggungan. Hal tersebut menjelaskan hak tanggungan yaitu Penguasaan atas Hak Tanggungan yang termasuk dalam kewenangan bagi kreditur dalam melakukan sesuatu yang berkaitan dengan Hak Tanggungan yang dijadikan agunan. Namun bukan untuk secara fisik dikuasai maupun dipergunakan, melainkan untuk dijual apabila debitur cedera janji serta mengambil sebagian ataupun seluruh hasilnya sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.¹⁴

2. Objek Hak Tanggungan

Pasal 4 Undang-Undang Hak tanggungan menggambarkan objek hak tanggungan, yaitu sebagai berikut:¹⁵

- 1) Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan.

¹⁴ Sutan Rehmi Syahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 1-3.

¹⁵ Pasal 4 UUHT

- 2) Selain hak atas tanah sebagai dimaksud ayat satu, hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat di pindahtangankan dapat juga dibebankan hak tanggungan.

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan penjelasan sebagai berikut mengenai pokok perkara yang dibebani oleh Hak Tanggungan: "Apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

3. Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan

Pemberi hak tanggungan disebutkan dalam Pasal 8 Undang-undang hak tanggungan sebagai berikut:¹⁶

- 1) Pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.
- 2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat satu harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

¹⁶ Pasal 8 UUHT

Pemegang hak tanggungan, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 9 adalah badan hukum atau orang yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

4. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi ini dilakukan dalam hal terjadi wanprestasi, sebagaimana dijelaskan dalam pasal 20 Undang-Undang tentang Hak Tanggungan:¹⁷

- 1) Dalam hal Debitur melakukan pelanggaran, maka berdasarkan:
 - a) Hak pemegang tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan seperti yang dimaksud dalam pasal 6.
 - b) Titel eksekutorial yang ada dalam sertifikat hak tanggungan seperti yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual dengan cara melakukan pelelangan umum sesuai dengan tata cara yang ditetapkan dalam aturan undang-undang untuk melunasi piutang pemegang hak tanggungan dengan mendahulukannya dibandingkan kreditur yang lain.
- 2) Atas kesepakatan pemegang dan pemberi hak tanggungan, penjual objek hak tanggungan bisa dilakukan di bawah tangan apabila dengan hal tersebut akan didapatkan harga tinggi yang memberikan keuntungan untuk seluruh pihak.
- 3) Penjualan dilakukan seperti yang dijelaskan pada ayat (2) hanya bisa dilaksanakan sesudah lewat waktu 1 (satu) bulan semenjak diumumkan secara tertulis oleh pemegang atau pemberi hak

¹⁷ Pasal 20 UUHT

tanggung terhadap berbagai pihak yang memiliki kepentingan serta diumumkan paling tidak melalui media massa setempat atau 2 (dua) surat kabar yang tersebar di daerah yang bersangkutan dan tidak ada pihak yang merasa keberatan.

- 4) Setiap janji dalam menjalankan eksekusi hak tanggungan menggunakan cara yang berlawanan dengan ketentuan yang terdapat dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), batal demi hukum.
- 5) Hingga ketika pengumuman lelang diterbitkan, penjualan seperti yang dimaksud pada ayat (1) bisa dihindari dengan melunasi utang yang dijamin dengan hak tanggungan disertai dengan bermacam-macam biaya eksekusi yang sudah keluar.

5. Memahami Perjanjian dalam Islam

Suatu perilaku kesepakatan yang terjadi antara satu orang atau dengan beberapa orang lain dalam melakukan suatu perbuatan diartikan dengan suatu perjanjian (kontrak).¹⁸ Syamsul Anwar menjelaskan bahwa kontrak didefinisikan oleh pertemuan ijab dan kabul sebagai bentuk pernyataan kesediaan dari pihak-pihak tersebut dalam menimbulkan konsekuensi hukum atas objek mereka.¹⁹

Para pihak dalam kontrak (*al-'āqidain*), objek kontrak (*maḥal al-'aqd*), tujuan kontrak (*mauḍi' al-'aqd*), dan perjanjian adalah kriteria hukum dari kontrak Syariah.²⁰

¹⁸ Wawan M.H., *Hukum Perikatan* (Bandung: Pustaka Setia, 2011), hlm. 147.

¹⁹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 68.

²⁰ *Ibid*, hlm. 100.

Kontrak dapat dikategorikan secara luas menjadi dua jenis berdasarkan karakteristik sifatnya: kontrak bersyarat dan kontrak tanpa syarat. Kontrak bersyarat adalah perikatan yang terjadi dikaitkan dengan peristiwa yang belum dan harus terjadi. Apabila peristiwa yang disyaratkan tidak terjadi, akad batal dengan sendirinya. Sedangkan kontrak tanpa syarat adalah perikatan yang dilaksanakan tanpa mengikat ijab dan kabul pada persyaratan tertentu.²¹

Berakhirnya akad dilatarbelakangi oleh beberapa hal yakni: masa berlaku dari akad itu sudah berakhir, jika tidak adanya tenggang waktu pada akad tersebut, dibatalkan oleh pihak yang melaksanakan akad (jika sifat akad tersebut tidak mengikat), dianggap berakhir suatu akad dalam akad yang sifatnya mengikat apabila: meninggal dunianya salah satu pihak yang berakad, akad itu tidak secara sempurna dilakukan oleh salah satu pihak, berlakunya khiyar (syarat, rukyat atau aib), jual beli yang diselenggarakan fasad (misalnya tidak terpenuhi syarat atau ada berbagai unsur tipuan).²²

6. Pengertian *Rahn*

Muhammad Syafi'i Antonio menganggap *Ar-Rahn* sebagai penerima *rahin* atau harta nasabah yang dijamin sebagai jaminan (*marhūn*) atas utang yang telah diperolehnya. Nilai ekonomi harus melekat pada marhun ini. Sampai pemegang hak

²¹ *Ibid*, hlm. 80-81.

²² Sahroni Oni, *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah* (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2016), hlm. 96.

gadai atau penerima manfaat (*murtahin*) memperoleh jaminan untuk memulihkan piutang secara keseluruhan.²³ Dasar hukum *rahn* adalah:

a. Qur'an

Al-Baqarah ayat 283:²⁴

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ ۖ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِيَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آتِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya; "Jika kamu dalam perjalanan, sedang kamu tidak mendapatkan seorang pencatat, hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Akan tetapi, jika sebagian kamu memercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, tuhanmu. Janganlah kamu menyembunyikan kesaksian karena siapa yang menyembunyikannya, sesungguhnya hatinya berdosa. Allah maha mengetahui apa yang kamu kerjakan." (QS Al-Baqarah: 283).

b. Hadis

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَىٰ أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

Artinya: "Dari Aisyah, Nabi saw membeli makanan tidak secara uang tunai dari seorang Yahudi dengan menggandakan baju besinya". (HR. Bukhari)

²³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Islam dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani Pres, 2001), hlm. 127-128.

²⁴ Al-Baqarah (2): 283

Sesuai kesepakatan di antara para ahli fikih, kasus *ar-rahn* pertama terjadi ketika Rasulullah saw melepaskan baju besinya dan mengambil peran sebagai eksekutor. Melalui sebuah ayat dan hadits, para ulama fikih sepakat untuk menjelaskan jika hukum pelaksanaan kontrak *ar-rahn* diperbolehkan, karena dalam kontrak ini terdapat banyak manfaat yang dibawanya dalam upaya menjalin hubungan dengan manusia lain.²⁵

c. Ijma'

Para ulama sepakat bahwa *al-qard* dapat dipraktikkan. Perjanjian ini didasarkan pada tabiat dan kecenderungan manusia untuk membutuhkan bantuan dari orang lain untuk mempertahankan hidup. Tidak ada yang dibutuhkan manusia secara keseluruhan. Akibatnya, meminjam telah menjadi kejadian sehari-hari. Islam adalah agama yang memperhatikan dan memenuhi setiap kebutuhan manusia. Selanjutnya, sebagaimana dinyatakan dalam fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional No.25/DSN-MUI/III/2002 pada tanggal 26 Juni 2002, diizinkan untuk mendapatkan pinjaman dalam bentuk *rahn* legal yang dijamin oleh produk. Para ulama Jumhur berpandangan bahwasannya *rahn* disyariatkan pada saat bepegian atau tidak.²⁶

Menurut prinsip syariah, jenis-jenis *ar-rahn* dibagi menjadi dua, yaitu:²⁷

²⁵ Ibnu Qudamah, *Al-Mugni*, Volume IV (Riyadh: Maktabah ar-Riyadh al-Haditsah), hlm. 337.

²⁶ Muhammad Sholekul Hadi, *Pegadaian Syariah*, cet. ke I (Jakarta: Selemba Diniyah, 2003), hlm. 52.

²⁷ Djoko Mulyono, *Buku Pintar Akuntansi Perbankan dan Keuangan Syariah* (Yogyakarta: Andi, 2015), hlm. 238-239.

a. Rahn Iqar

Gadai diwakili oleh *Rahn 'Iqār, rahn rasmi, rahn takmīnī, dan rahn tasjīlī*, sedangkan kepemilikan adalah satu-satunya cara untuk mentransfer komoditas yang digadaikan. Namun, barang-barang tersebut masih dapat digunakan atau dikendalikan oleh penjamin.

b. Rahn Hiyazi

Mengenai apakah itu diperiksa berdasarkan hukum positif atau hukum adat, bentuk rahn hampir identik dengan pengertian gadai. Berbeda dengan yang pertama yang hanya memberikan kepemilikan barang, sedangkan di rahn ini barang juga berada dalam kekuasaan peminjam.

Mirip dengan bagaimana poin ditentukan oleh aturan hukum positif, banyak bentuk produk, bahkan yang tidak bergerak atau bahkan bergerak, dapat digadaikan. Untuk jenis barang yang digadaikan bisa berupa benda, dimana benda tersebut bisa diuntungkan, maka yang menerima gadai bisa mendapatkan keuntungan dari benda tersebut dengan menanggung biaya perawatan atau *maintenance*.

Jumhur ulama setuju bahwa jika *al-murtahin* menetapkan dalam akad *ar-rahn* bahwa *al-marhun* akan menjadi miliknya jika utang itu tidak dilunasi pada saat jatuh tempo, atau jika *al-murtahin* menjual *al-marhūn* kepadanya dengan harga

dalam bentuk *al-marhūn bihi* yang sudah ada, maka ketentuan tersebut dianggap tidak sah, Sesuai hadis:²⁸

لَا يَغْلُقُ الرَّهْنُ مِنْ صَاحِبِهِ الَّذِي رَهَنَهُ، لَهُ غُنْمُهُ وَعَلَيْهِ غُرْمُهُ

Kesimpulan yang bisa diambil yaitu maksud hadis tersebut yaitu *al-murtahin* tidak boleh mempunyai *al-marhūn* saat tidak dibayarkan untuk waktu yang sudah ditentukan. Oleh sebab itu, jika *al-marhūn* hilang atau rusak, maka hak *al-murtahin* tidak hilang ataupun gugur, namun apabila *al-marhūn* hilang atau rusak, maka *ar-rāhin* yang menanggung kerugiannya sebab untuknya keuntungan *al-marhūn* serta dirinya turut menanggung kerugian (*al-gurmu*).

7. Klausula Milik Beding

Yakni klausula yang berkaitan dengan perjanjian dimana perjanjian tersebut dilarang oleh undang-undang atau bisa disebut batal demi hukum, contoh dalam pasal 1178 KUHPerdara yang berbunyi:²⁹

Segala perjanjian yang menentukan bahwa kreditur diberi kuasa untuk menjadikan barang-barang yang dihipotekkan itu sebagai miliknya, adalah batal demi hukum.

Dan juga diatur dalam Pasal 12 undang-undang Hak tanggungan, berbunyi: Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan

²⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, jilid 6 (Jakarta: Gema Insani, 2010), hlm. 218.

²⁹ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 294.

untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.³⁰

Untuk menyelamatkan masyarakat yang lemah akibat adanya praktek surat kuasa mutlak, maka pada tanggal 6 Maret 1982 Menteri Dalam Negeri menerbitkan Intruksi No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, intruksi tersebut ditujukan kepada semua gubernur, bupati, walikota serta pejabat-pejabat agraria di Indonesia.

Isi dari intruksi tersebut yakni larangan kepada camat dan kepala desa atau pejabat yang setingkat dengan itu untuk membuat, menguatkan atau mengesahkan pembuatan surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah. Demikian pula pejabat-pejabat agraria dilarang untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan surat kuasa mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah.³¹

F. Metode Penelitian

Pendekatan yang akan digunakan secara metodis dan komprehensif dalam penyelidikan ini akan diuraikan sebagai berikut:

1. Jenis penelitian

³⁰ Undang-undnag No.14 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

³¹ Intruksi No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Penulis bermaksud menggunakan metodologi penelitian hukum normatif dalam karya ini, yaitu penelitian hukum yang memanfaatkan sumber data sekunder atau informasi yang diperoleh dari sumber daya perpustakaan.³² Tindakan mengumpulkan, menganalisis, dan melacak beragam jenis publikasi perpustakaan yang mungkin mencakup informasi atau informasi yang dibutuhkan peneliti adalah studi literatur.³³

2. Objek Penelitian

Menentukan pengalihan barang jaminan dalam utang piutang akibat wanprestasi adalah objek dari penelitian ini. Putusan Perkara No.6/Pdt.G/2018/PN Btg, No.525/Pdt/2018/PT SMG, dan N o.2182 K/P dt/2019 menjadi objek untuk penyusunan ini.

3. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini mengkaji dua jenis metodologi yang berbeda, khususnya:

- a. Sebagai bagian dari metodologi penelitiannya, pendekatan hukum (yurisprudensial) memeriksa setiap peraturan atau bagian dari hukum yang berkaitan dengan masalah hukum yang sedang dipertimbangkan.
- b. Pendekatan Kasus adalah metodologi yang dijalankan dengan "memeriksa berbagai kasus yang berkaitan dengan masalah hukum yang sedang diselidiki."³⁴

³² Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum, Normatif dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 153-154.

³³ Muhammad Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 100-101.

³⁴ M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, hlm. 58.

4. Sumber Data Penelitian

Penelitian yang diperoleh dari berbagai dokumen masing-masing diklasifikasikan sebagai sumber primer dan sekunder.

a. Sumber Data Primer

Ini berisi informasi yang mengikat secara hukum, seperti KUHPerdata, Putusan Pengadilan N0.6/Pdt.G/2018/PN Btg, No.525/Pdt/2018/PT SMG, dan No.2182 K/Pdt/2019.

b. Sumber hukum sekunder

Substansi hukum dasar memberi penjelasan dan pendukung oleh sumber bahan hukum primer.³⁵ memiliki otoritas hukum yuridis, namun tidak terbatas pada surat kabar, majalah, buku, literatur, dan studi sebelumnya yang berkaitan dengan utang piutang, Hukum Perjanjian, dan Hak Tanggungan.

5. Teknik Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari tinjauan literatur secara komprehensif yang dilakukan dengan mengumpulkan berbagai sumber daya dari perpustakaan, tetapi tidak terbatas pada undang-undang, buku, media cetak, dan publikasi terkait lainnya.

6. Analisis Data

³⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif* (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2012), hlm. 13.

Analisis data adalah pemeriksaan atau evaluasi terhadap hasil olahan data. Analisis data dilakukan secara kualitatif, yaitu dengan mendekode data secara berkualitas tinggi menggunakan frasa yang logis, efektif, berurutan, dan tidak tumpang tindih untuk memudahkan pemahaman dan interpretasi.³⁶

G. Sistematika Penulisan

Secara umum, wacana yang disajikan dalam penelitian ini disusun dalam lima bab; Selain itu, setiap bab dibagi lagi menjadi subbab spesifik berikut:

Bab pertama memberikan gambaran umum tentang konteks topik, definisi masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka teoretis, dan metodologi penelitian yang digunakan. Di bagian penutup, penjelasan tentang sistem penulisan disediakan.

Dalam Bab Kedua, studi normatif yang berkaitan dengan Hukum Perjanjian, Hak Tanggungan, jaminan/*rahn* dan tinjauan peralihan hak atas barang jaminan dalam utang piutang karena wanprestasi.

Bab ketiga berisi penjelasan gambaran umum tentang perkara wanprestasi (Putusan Pengadilan No.6 / Pdt.G / 2018 / PN Btg, No.525 / Pdt / 2018 / PT Smg, dan No. 2182 K / PDT / 2019)

³⁶ Abdul Kadir M., *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 155.

Inti dari proses persiapan penelitian diuraikan dalam bab keempat, yang mencakup analisis menggunakan teori yang diperkenalkan pada bab kedua. Bab ini membahas pertanyaan penelitian utama, yaitu Peralihan Hak barang Jaminan

an Dalam Utang Piutang Karena Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan No.6 / Pdt.G / 2018 / PN Btg, No.525 / Pdt / 2018 / PT Smg, dan No. 2182 K / PDT / 2019), melalui analisis masalah.

Bab penutup dari penelitian ini, yang terletak di bab kelima, terdiri dari kesimpulan atau jawaban yang berasal dari materi pelajaran serta ide-ide yang berkaitan dengan penelitian ini.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Mengacu pada Putusan No.6/Pdt.G/2018/PN Btg yaitu terjadinya perbuatan hukum, yaitu terjadinya jual beli untuk melunasi utang kepada kreditur. Pelunasan utang dilakukan atas terjadinya wanprestasi dan perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut bertentangan dengan undang-undang yang mana di tingkat kasasi menyatakan batal demi hukum. Adapun proses peralihan hak milik barang jaminan yang dilakukan oleh kreditur bertentangan dengan undang-undang alasannya ditemukan bahwa ada klausula milik beding, yakni klausula yang dilarang oleh undang-undang, sehingga perjanjian pokok yaitu utang piutang batal demi hukum, maka perjanjian tambahan yaitu jual beli tanah nomor 77/2017 juga otomatis ikut batal demi hukum. Mengingat seharusnya surat kuasa menjual juga dilarang oleh undang-undang hal ini sudah tertera dalam Intruksi No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak dan juga bertentangan dengan pasal 12 UUHT.

Perjanjian atau akad diartikan pertemuan ijab dan kabul sebagai pernyataan kehendak kedua belah pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya. Kebebasan membuat akad tidaklah mutlak, melainkan dibatasi yakni larangan makan harta sesama dengan cara yang batil. Maksudnya makan harta orang lain dengan cara yang tidak dibenarkan dan tidak sah menurut hukum islam,

baik yang dilarang secara langsung dalam nas maupun berdasarkan ijtihad atas nas. Secara umum, makan harta dengan cara yang batil adalah yang bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Adapun ketertiban umum dan kesusilaan dalam hukum Islam lebih luas cakupannya, karena mencakup larangan *riba*, *garar* dan syarat penyertaan akad *fāsīd*. Mengenai peralihan hak milik barang jaminan An-Nawawi dalam kitabnya, "*al-Minhaj*" dan para penulis *Syarkh al-Minhaj* menjelaskan bahwa jika kondisi seperti itu diberikan bahwa *al-marhūn* dijual kepada *al-murtahin* jika *al-marhūn bihi* setelah tiba tepat waktu, maka kontrak *ar-rahn* dianggap rusak dan tidak sah, karena ada unsur *at-Ta'qit* (memberikan batas waktu), juga jual beli seperti itu tidak sah karena hal itu berarti menggantungkan akad jual beli kepada suatu hal.

B. Saran

1. Masyarakat

Dalam membuat perjanjian diharapkan para pihak yang membuat perjanjian harus lebih teliti sebelum membuat perjanjian sehingga perjanjian yang dilarang oleh hukum dan hukum Islam dapat dihindari dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak, maka jika perjanjian utang piutang sebaiknya jaminan yang tercantum dalam perjanjian harus terdaftar sebagai hak tanggungan, misalnya, tanah didaftarkan agar mendapatkan sertifikat hak tanggungan agar memudahkan jika terjadi wanprestasi pada perjanjian tersebut. Eksekusi hak tanggungan lebih mudah

dilaksanakan dan memberikan kepastian hukum yang tetap terhadap barang jaminan.

2. Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini mungkin masih memiliki kekurangan dalam penulisan agar lebih sempurna jika di kemudian hari terdapat perubahan hukum mengenai tema-tema dalam penelitian ini, diharapkan penelitian selanjutnya dapat mengembangkan apa yang sudah ada, terutama dalam penyelesaian pengalihan hak milik jika terjadi kasus wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

Fikih/Usul Fikih/Hukum Islam

- Ali, Zainudin, *Hukum Gadai Syariah*, Jakarta: Sinar Grafindo, 2016.
- Anshori, Abdul Ghofur, *Gadai Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada, 2005.
- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Pres, 2001.
- Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.
- Hadi, Muhammad Sholekul, *Pegadaian Syariah*, cet. ke I, Jakarta: Selemba Diniyah, 2003.
- Mulyono, Djoko, *Buku Pintar Akuntansi Perbankan dan Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Andi, 2015.
- Nawawi, Abi Zakariyya Yahya bin Syaraf Ah-, *Mughny Muhtaj*, Jilid II, Mesir: Musthafa Babi Al-Halabi, 1957.
- Oni, Sahroni, *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*, Depok: PT RajaGrafindo Persada:2016.
- Qudamah, Ibnu, *Al-Mugni*, Jilid IV, Riyadh: Maktabah ar-Riyadh al-Haditsah.
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Syafei, Rachmat, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Vidya Nuchaliza, *Jaminan Utang Menurut Hukum Islam*, Lembaga Kajian Islam dan Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia (LKIHI FHUI), Selasa 10 Agustus 2021, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jaminan-utang-menurut-hukum-islam-lt611268f5d4e37/>
- Zuhaili, Wahbah Az-, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, jilid 6, Jakarta: Gema Insani, 2010.

Peraturan Perundang-undangan

- Fatwa Dewan Syariah Nasional No.68/DSN-MUI/III 2008 Tentang Rahn Tasjily.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Intruksi No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Nomor 2182/K/Pdt/2019.

Putusan Pengadilan Nomor 525/Pdt/2018/PT Smg.

Putusan Pengadilan Nomor 6/Pdt.G/2018/PN Btg.

Hukum Umum

Abdulkadir, Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Mc Graw-Hill, 1978.

Ali, Achmad, *Menguak Tabir Hukum: Edisi 2*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2008.

Aman, Chairul, "Analisis hukum Tentang Akta Pengakuan Utang yang Diikuti Kuasa Menjual Dengan Jaminan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Kasasi No.1011/K/Pdt/2014)," *Jurnal Ilmiah Hukum Dana Keadilan*, No.1, Vol.1 (Maret 2022).

Chandra, Isabella Dwinantya, Arsin Lukman, "Kekuatan Mengikat Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Notariil (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang No.303/Pdt.G/2020/PN.KPG)," *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, No.1, Vol.6 (Desember 2022).

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html?q=beding&page=3>, akses 22 Agustus 2023.

Efrilla Azizah Pasaribu, Saidin Rosnidar Sembiring Zaidar, "Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung No.925 PK/Pdt/2019)," *JURNAL HUKUM KAIDAH*, No.. 2, Vol. 22 (2022).

Fajar, Mukti, Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum, Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.

Fuady, Munir, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2015.

Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Hariri, Wawan Muhawan, *Hukum Perikatan*, Bandung: Pustaka Setia, 2011.

- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta: Prenada Media, 2005.
- Muti, Khansa, Harsanto Nursadi, "Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Berakibat Jual Beli Dengan Indikasi Pemalsuan Identitas Diri (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.245/Pdt.G/2020/PN Jkt.Tim)," *PALAR (Pakuan Law Review)*, No1, Vol.08 (Januari-Juni 2022).
- Nugroho Utomo, Agnes Pasaribu, Rudi Mulyanto, "Tinjauan Yuridis Keabsahan Klausul tentang Pemindahan Objek Jaminan Utang Piutang Berupa Hak Atas Tanah kepada Pihak Kreditur dalam Putusan Akta Perdamaian (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Banyuwangi Nomor 3308/Pdt.G/2018/PA. Bwi)," *AMAR-JURNAL HUKUM*, No.1, Vol. 1 (Desember 2021).
- Permana, Iva Latifah, *Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasari Dengan Perjanjian Utang Piutang Terhadap Para Pihak Dan Notaris*, (Yogyakarta: Tesis UII, 2023).
- Rehmi Syahdeini, Sutan, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung: Alumni, 1999.
- S.W Sumardjono, Maria, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Saliman, Abdul Rasyid, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*, Jakarta: Kencana, 2007.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak cet-5*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Santoso Az, Lukman, *Hukum Perikatan*, Malang: Setara Press, 2016.
- Setiawan, I Ketut Oka, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2012.
- Soimin, Soedharyo, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2004.

- Supramono, Gatot, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana, 2013.
- Supriyadi, *Dasar-Dasar Hukum Perdata Di Indonesia*, Kudus: CV. Kiara Scince, 2015.
- Sutedi, Adrian, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006.
- Sutedi, Andrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Syaifuddin, Muhammad, *Hukum Kontrak*, Bandung: CV Mandar Maju, 2012.
- Syamsudin, M., *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Tami Rusli, Aprinisa, Raja Kapitan Diningrat, “Implementasi Penyelesaian Sengketa Utang Piutang Dengan Jaminan Tanah dan Bangunan (Studi Putusan Nomor 62/Pdt.G/2022/PN. Tjk),” *JURNAL RECTUM*, No.1, Vol. 5 (Januari 2023)
- Tirtodiningrat, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta: Gerai Pustaka, 2001.
- Tje’Aman, Edy Putra, *Kredit Perbankan*, Yogyakarta: Liberty, 1998.
- Yuningsih, Deity, Muhammad Sjaiful, Oheo Kaimuddin Haris, Safril Sofwan Sanib, Zahrowati, Dian Novita Sari, “Analisis Hukum Terhadap Eksekusi Lahan Sebagai jaminan Dari Wanprestasi Perjanjia Utang Piutang (Studi Putusan No.65/Pdt.Bth/2022/PN Kdi),” *Halu Oleo Legal Research*, No.1, Vol.5 (April 2023).