

**KEABSAHAN PENGALIHAN KEPEMILIKAN TANAH MELALUI TRANSAKSI
HUTANG PIUTANG MENURUT HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF
(Studi Terhadap Akta Notaris Nomor 96/W/Is/Not/2018)**

Warhamna

(Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah, Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh)

Email: 160102138@ar-raniry.ac.id

ABSTRAK

Transaksi hutang piutang tersebut secara syarak dapat dilakukan secara mutlak yang merupakan akad *qard* ataupun dengan jaminan tertentu sesuai dengan kesepakatan yang dibuat. Dengan adanya jaminan dalam akad hutang ini memudahkan pihak pemiutang untuk menagih haknya untuk dipenuhi oleh penghutang. Dalam perjanjian hutang piutang pihak pengutang mengikatkan jaminan dalam bentuk Akta Notaris PPAT yang berwenang membuat kontrak perjanjian hutang piutang. Pihak pengutang secara jelas mensyaratkan, bahwa apabila waktu pengembalian hutang telah habis dan peminjam tidak mampu membayar hutangnya, maka tanah yang dijaminan tersebut akan dialihkan kepemilikannya menjadi milik pihak pemberi pinjaman. Selanjutnya kedua belah pihak menyetujui dan menuangkan perjanjian tersebut dalam akta notaris tentang pengalihan kepemilikan tanah berdasarkan hutang piutang antara kedua belah pihak. Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka ada beberapa permasalahan yang akan diteliti, yaitu: Bagaimana perjanjian peralihan kepemilikan atas hak milik pengutang kepada pemiutang?, dan Bagaimana legalitas peralihan hak kepemilikan tanah pengutang kepada pemiutang menurut hukum Islam dan hukum positif?. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian deskriptif analisis berdasarkan data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan notaris, pengutang, dan pemiutang. Hasil dari penelitian ini adalah legalitas peralihan hak kepemilikan tanah peminjam uang dalam Akta Notaris 96/W/IS/Not/2018 pada pemberi uang pinjaman menurut hukum Islam dan hukum positif batal demi hukum. Dalam hukum Islam, ada larangan hadis tentang mengalihkan kepemilikan barang jaminan hutang kepada pemberi hutang. Harusnya, jika pengutang tidak mampu melunasi hutangnya dalam batas waktu yang sudah ditentukan, barang jaminan tersebut dapat dijual untuk menutupi hutangnya. Jika ada sisanya, dikembalikan kepada pengutang, dan jika masih tidak mencukupi, maka sisa hutang tersebut masih menjadi tanggungan pihak pengutang. Dalam Hukum Positif, ada larangan memperjanjikan perpindahan kepemilikan atas hak tanggungan pengutang kepada pemiutang. Ini diatur di dalam Pasal 1178 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan juga Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Kata Kunci: *Pengalihan Kepemilikan Tanah, Transaksi Hutang Piutang, Hukum Islam dan Positif*

PENDAHULUAN

Penggunaan akad *qard* dalam fiqh muamalah harus bebas dari riba dan *maisir* yang sangat dilarang dalam syariat Islam. Oleh karena itu penggunaan akad *qard* ini murni untuk membantu pihak lain yang sedang mengalami kebuntuan dalam masalah finansial atau kebutuhan materi lainnya yang harus ditanggulangi dalam tempo tertentu sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan oleh pihak yang berhutang dengan pihak yang berpiutang.

Jual beli merupakan suatu perjanjian tukar menukar benda (barang) yang mempunyai nilai, atas dasar kerelaan (kesepakatan) antara kedua belah pihak sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang dibenarkan oleh syarak. Adapun yang dimaksud dengan ketentuan perjanjian atau ketentuan syarak ialah bahwa jual beli harus memenuhi rukun-rukun, persyaratan-persyaratan, dan

hal-hal lain yang ada kaitannya dengan jual beli, maka apabila rukun-rukun dan syarat-syaratnya tidak terpenuhi, berarti tidak sesuai dengan kehendak syarak.¹

Pengalihan hak milik atas kebendaan melalui perjanjian jual beli yang dilakukan di antara para pihak yang memiliki legalitas sesuai dengan ketentuan syarak mensyaratkan bahwa untuk perolehan hak milik harus dilakukan berdasarkan penyerahan, dan harus memenuhi dua syarat yaitu adanya peristiwa atau perbuatan hukum untuk memindahkan hak milik dan dilakukannya penyerahan yang semuanya harus dibuat dan dilakukan oleh seorang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap kebendaan yang akan dialihkan tersebut. Dalam ketentuan hukum positif di Indonesia, secara simpel ditetapkan bahwa yang termasuk dalam peristiwa jual beli menurut hukum perdata yaitu perbuatan hukum harus dilakukan dalam bentuk perjanjian yang dibuat oleh kedua pihak dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik atas kebendaan tertentu dengan syarat-syarat yang disepakati para pihak.²

Dalam transaksi jual beli para pihak dapat melakukan jual beli secara tunai dan juga melalui hutang piutang, dalam hal ini para pihak menyepakati bahwa salah satu pihaknya akan membeli barang secara non tunai. Dalam hal ini secara syarak hutang piutang merupakan adanya pihak yang memberikan harta baik berupa uang atau pun barang kepada pihak yang berhutang dalam waktu tertentu, dan pihak yang berhutang menerima sesuatu dengan perjanjian yang akan dibayar atau dikembalikan harta tersebut dengan jumlah yang sama sesuai dengan tempo yang telah disepakati. Selain itu akad dari hutang piutang sendiri adalah akad yang bercorak *ta'āwun* (tolong menolong/pertolongan) kepada pihak lain untuk memenuhi kebutuhannya.³ Menurut Hasbi Ash-Shiddiqi, hutang piutang dalam bentuk akad *qard* yang dilakukan oleh dua orang atau lebih, salah seorang dari kedua pihak tersebut meminjam kepemilikan harta dari lainnya dan menghabiskan harta tersebut untuk kepentingannya, kemudian pihak pengutang harus mengembalikan barang tersebut senilai dengan harta yang telah diambilnya.⁴

Hutang piutang tersebut secara syara' dapat dilakukan secara mutlak yang merupakan akad *qard*, ataupun dengan jaminan tertentu sesuai dengan kesepakatan yang dibuat yang merupakan akad *rahn*. Biasanya hutang piutang tersebut dilakukan dalam bentuk uang tunai atau alat tukar lainnya yang memiliki standar seperti emas. Dengan adanya jaminan dalam akad hutang ini memudahkan pihak pemiutang untuk menagih haknya untuk dipenuhi oleh pengutang. Bila pihak pengutang tidak mampu atau tidak memiliki kesanggupan membayar utangnya, maka pihak pengutang ataupun pemiutang dapat menjual objek jaminan tersebut untuk membayar hutang sesuai dengan jumlah yang diutangnya.

Penelitian yang akan dilakukan ini, merupakan kasus penguasaan harta jaminan oleh sipemiutang ketika pihak pengutang tidak mampu membayar sesuai dengan kesepakatan yang dicantumkan dalam akad. Kasus ini terjadi di Gampong Gue Gajah Dusun Aron Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar. Dalam kasus ini, pihak pengutang secara sadar menyatakan dalam perjanjian hutang piutang tersebut,⁵ akan melimpahkan seluruh harta yang merupakan objek jaminan kepada pihak pemiutang ketika pihak pengutang tidak mampu menunaikan kewajibannya sebagai pihak pengutang.

Dalam akta otentik tersebut, pihak pengutang atau debitur secara jelas mensyaratkan, bahwa apabila waktu pengembalian hutang telah habis dan peminjam tidak mampu membayar hutangnya, maka tanah yang dijaminakan tersebut akan dialihkan kepemilikannya menjadi milik pihak pemberi pinjaman. Hal ini berdasarkan inisiatif pribadi dari pihak peminjam. Selanjutnya kedua belah pihak menyetujui dan menuangkan perjanjian tersebut dalam akta notaris tentang pengalihan kepemilikan tanah berdasarkan hutang piutang antara kedua belah pihak.⁶

¹ Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 52.

² Deasy Soeikromo, "Pengalihan Hak Milik Atas Benda Melalui Perjanjian Jual Beli Menurut KUH Perdata", *Jurnal Hukum*, Vol. 1, No. 3 Juli-September 2013, hlm. 96.

³ Hasbi Ash-Siddiqi, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1999), hlm. 103.

⁴ *Ibid.*

⁵ Perjanjian Hutang Piutang Dibuat dalam Akta Notaris No.96/W/Is/Not/2018.

⁶ Wawancara dengan Zuriana, Pemiutang Pada Tanggal 26 April 2019 Di Desa Aron Gue Gajah, Kec. Darul Imarah Kab. Aceh Besar.

Dalam perjanjian tersebut pihak kedua menerangkan bahwa akan meminjam uang kepada pihak pertama sebesar Rp. 40.000.000., dan pihak kedua akan memberi jaminan satu buah sertifikat Hak Milik atas tanah seluas 360m² yang terletak di Desa Gue Gajah Kecamatan Darul Imarah, Kab. Aceh Besar. Dari uraian di atas dapat diperhatikan bahwa nilai jaminan yang diberikan kepada pihak pemberi pinjaman tidak sesuai dengan nilai hutang, yaitu nilai jaminan lebih tinggi dari pada nilai hutang.

LANDASAN TEORI

Pengertian Kepemilikan dalam Hukum Islam dan Hukum Positif

kepemilikan atau hak milik adalah hubungan kepemilikan antara manusia dan harta atau benda yang ditetapkan oleh syarak, yang memberikan pengkhususan yang memungkinkan untuk mengambil manfaat atau melakukan *tašarruf* atas harta benda tersebut menurut cara yang dibenarkan dan ditetapkan oleh syarak.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 570 ditetapkan bahwa:

“Hak milik adalah untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan sepenuhnya, dan untuk menguasai benda tersebut dan menggunakannya dengan bebas, selama tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi”.⁷

Ketentuan kepemilikan yang dimaksud Pasal 570 KUH Perdata, adalah bahwa hak milik merupakan hak paling utama, karena pemilik dapat menikmati dengan sepenuhnya dan menguasai sebebaskan-bebasnya. Istilah “dapat menikmati sepenuhnya” bermakna bahwa pemilik dapat memakai sepuas-puasnya, dapat memanfaatkan semaksimal mungkin, dan dapat memetik hasil sebanyak-banyaknya. Sedangkan maksud dari kata “dapat menguasai sebebaskan-bebasnya” berarti bahwa pemilik harta dapat melakukan perbuatan apa saja tanpa batas terhadap benda tersebut, contohnya memelihara sebaik-baik mungkin, memindahkan, merubah bentuk bahkan melenyapkan benda tersebut.

Macam-macam Kepemilikan dalam Hukum Islam dan Hukum Positif

Kepemilikan atau *al-milkiyyah* yang dibahas dalam fiqh muamalah secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi dua bagian, yaitu “*al-milk al-tām* (kepemilikan sempurna)” dan “*al-milk al-nāqis* (kepemilikan tidak sempurna)”. Kedua macam kepemilikan ini mengarahkan kepada fakta bahwa manusia sebagai pemilik terhadap suatu harta dapat memanfaatkan dan mempergunakan harta tersebut baik dalam bentuk bendanya ataupun manfaatnya, atau kedua-duanya secara sekaligus dalam bentuk objek riil dan juga manfaatnya sekalian. Berikut ini penulis jelaskan tentang kepemilikan atau *al-milkiyyah* tersebut secara lebih detail, sebagai berikut, yaitu:

a. *Al-Milk al-tām* (Kepemilikan sempurna)

Kepemilikan sempurna yang dalam literatur fiqh disebut dengan *al-milk al-tām* yaitu suatu materi dan manfaat suatu harta dimiliki sepenuhnya oleh pemiliknya, sehingga seluruh hak yang berkaitan dengan harta itu berada dalam penguasaan pemiliknya secara keseluruhan. Milik seperti ini bersifat mutlak, tidak dibatasi waktu atau tempo dan juga tidak boleh digugurkan orang lain secara sepihak. Misalnya, seseorang memiliki sebuah rumah, maka pemilik rumah tersebut berkuasa sepenuhnya terhadap rumah yang dimilikinya tersebut itu dan dapat memanfaatkan rumah itu secara bebas sesuai kepentingan dan kebutuhannya.⁸

Dalam pengertian ini, pihak pemilik rumah dapat secara bebas memanfaatkan rumah tersebut baik untuk kepentingannya ataupun yang lain selama tidak ada halangan syarak yang membatasinya, seperti menggunakan rumah tersebut untuk kepentingan tempat tinggal, ataupun disewakan. Hal tersebut dibolehkan, namun bila di rumah tersebut dilakukan kemaksiatan seperti menjadi tempat berjudi, maka hal tersebut dilarang oleh syarak karena berjudi merupakan

⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty,2000), hlm. 41.

⁸ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 34-35.

perbuatan *jarīmah* dan pelakunya dianggap telah melanggar hukum sehingga berhak untuk mendapatkan sanksi yang dikenai *uqūbah* atau hukuman.

Dalam kepemilikan sempurna ini, seorang pemilik harta telah sah memperoleh kepemilikan atas hartanya secara keseluruhan, baik zatnya (bendanya) maupun manfaatnya (penggunaannya), si pemilik memiliki semua hak yang diakui hukum terhadap harta tersebut.

Karakteristik yang terpenting dalam *al-milk al-tām* adalah kepemilikan yang mutlak, permanen yang tidak dibatasi oleh masa tertentu selama sesuatu yang dimiliki itu masih ada, dan tidak bisa digugurkan (maksudnya menjadikan sesuatu itu tanpa pemilik). Oleh karena itu, seandainya ada seseorang meng-*ghashab* (menyerobot) suatu barang milik orang lain, lalu si pemilik barang itu berkata, “aku menggugurkan kepemilikanku,” maka kepemilikannya tidak bisa gugur dan barang itu statusnya tetap menjadi miliknya. Akan tetapi yang bisa dilakukan hanyalah memindahkan kepemilikan. Oleh karena itu tidak boleh menggunakan suatu benda atau harta tanpa ada pemilik atau izin dari pemilik yang sah atau pihak yang diberi *wakalah* secara hukum. Pindahan kepemilikan bisa terjadi melalui akad yang memindahkan suatu kepemilikan seperti jual beli, pewarisan atau wasiat.⁹

Seseorang yang memiliki kepemilikan sempurna terhadap sesuatu diberi kewenangan-kewenangan yang utuh berupa kebebasan menggunakan, mengembangkan, menginvestasikan, dan melakukan pentasharufan terhadap sesuatu miliknya itu sekehendak dirinya. Oleh karena itu, pemilik harta tersebut boleh menjual, menghibahkan, mewakafkan atau mewasiatkannya kepada pihak lain. Pemilik harta juga boleh meminjamkannya dan menyewakannya dalam tempo waktu tertentu, karena pemiliknya memang memiliki sesuatu itu secara keseluruhan, yaitu bendanya dan kemanfaatannya sekaligus. Dengan demikian pemiliknya boleh melakukan pentasharufan terhadap bendanya dan kemanfaatannya sekaligus, atau pun hanya kemanfaatannya saja.¹⁰

Apabila si pemilik harta tersebut merusak apa yang dimilikinya, maka tidak ada denda apapun atas dirinya. Oleh karena itu tidak mungkin diberikan hukuman terhadap pemilik harta yang menyia-nyiakkan hartanya baik dengan membuangnya ataupun merusaknya. Dengan kata lain, tidak bisa dibayangkan ada satu individu memiliki dua status, status sebagai pemilik sesuatu dan status sebagai pihak yang harus membayar denda atas pengrusakan sesuatu tersebut. Akan tetapi secara akhlak terkena sanksi agama (dosa), sebab merusak harta hukumnya adalah haram, namun terkadang mungkin ia juga bisa terkena sanksi hukum, yaitu diberikan *al-ḥajr* (pengampuan) terhadap dirinya jika memang terbukti bahwa ia memiliki sifat *safah* (bodoh).¹¹

Peralihan kepemilikan dalam Hukum Islam dan Hukum Positif

a. Peralihan kepemilikan dalam Hukum Islam

Setiap pemilik harta dapat melakukan berbagai bentuk *taṣarruf* atas harta yang dimilikinya. Salah satu bentuk *taṣarruf* yang dapat dilakukan pihak pemiliknya adalah peralihan kepemilikan tertentu. Peralihan kepemilikan di sini dapat diartikan sebagai pemindahan kepemilikan dari pemilik semula kepada pemilik yang lain yang dituju oleh pihak pertama.

Secara literal peralihan kepemilikan dapat diartikan sebagai pergantian, perlintasan (dari keadaan yang satu pada keadaan yang lain), dan juga dapat dimaknai dengan pertukaran dan perubahan bentuk atau raut luar.¹² Secara terminologi, peralihan kepemilikan ialah berpindahnya hak atas benda dari pemegang hak yang baru.¹³

Dengan peralihan kepemilikan tersebut, seseorang yang memperoleh harta benda tersebut baik secara *ijbārī* maupun *ikhtiyārī* dapat menggunakan harta yang diperolehnya sesuai dengan ketentuan syarak. Dengan demikian secara legal formal, bila seseorang telah memperoleh suatu harta benda baik secara umum ataupun secara khusus maka orang tersebut telah memperoleh suatu ketentuan hukum yaitu kebebasan baginya untuk bertindak hukum atas harta benda yang

⁹ Wahbah al-Zuhailī, *Mausū'ah al-Fiqh...*, hlm. 451.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*

¹² <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/peralihan>, diakses pada tanggal 2 Oktober 2020.

¹³ Nurlaila, Mahdi Syahbandir, dan Ilyas Ismail, “*Kepemilikan Tanah Hak Milik yang Dikuasai Bersama Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA) yang Diperoleh Berdasarkan Warisan di Provinsi Aceh*”, *Law Jurnal*, Vol. 2, No. 2 Agustus 2018. hlm. 261.

dimilikinya baik secara umum atas hartanya maupun secara khusus dalam bentuk hak-hak tertentu. Walaupun demikian harus diketahui bahwa tidak semua harta yang dimiliki tersebut dapat dikuasai secara pribadi sebagai miliknya. Ada barang-barang tertentu yang dilarang dimiliki secara personal, barang-barang tersebut harus diserahkan atau dikelola oleh negara dan penguasa. Bahkan untuk harta-harta tertentu pada kepemilikannya harus berhubungan dengan hak dan milik orang lain, seperti pemanfaatan *māl 'uqār* atau *māl ghair al-manqūl* (harta tidak bergerak), pemanfaatan pada harta jenis ini selalu berhubungan dengan hak dan harta milik orang lain.

Dalam hukum Islam secara substantif menurut fiqh muamalah, terdapat beberapa bentuk peralihan kepemilikan secara *ijbārī* dan *ikhtiyārī*. Adapun yang dimaksud *ijbārī* (paksaan) yaitu peralihan kepemilikan harta yang terjadi di antara para pihak yang dilakukan secara paksa yang diatur dalam ketentuan hukum tertentu bukan karena keinginan pihak yang menerima harta tersebut. Contoh pada peralihan harta dalam bentuk *ijbārī* ini yaitu peralihan kepemilikan dalam bentuk warisan, selama tidak ada hal yang menghijab atau menghalangi ahli waris, maka setiap *zawī al-furūd* akan memperoleh bagian dari warisannya, wasiat juga dapat dikategorikan sebagai peralihan kepemilikan secara *ijbārī*.

Sedangkan peralihan harta secara *ikhtiyārī* (sukarela) yaitu peralihan harta yang dilakukan karena keinginan para pihak yang melakukan transaksi untuk kepentingan masing-masing. Peralihan harta secara *ikhtiyārī* ini dapat dilakukan dalam bentuk jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam, utang piutang dan lain-lain.

Sistem Peralihan Kepemilikan Dalam Hukum Islam dan Hukum Positif

a. Sistem peralihan kepemilikan dalam Hukum Islam

Dalam hukum Islam dikenal beberapa titel transaksi untuk memperoleh peralihan hak milik, yaitu dari klasik sampai dengan cara yang lazim dipraktekkan dewasa ini.

Hasbi Ash Shiddiqi menyatakan, cara yang klasik dalam memperoleh hak, yaitu dengan memungut hasil dari alam (*toeeigening*) atau *ihrāz al-mubāhāt*, yaitu memiliki benda-benda yang boleh dimiliki, atau menempatkan sesuatu yang boleh dimiliki di suatu tempat untuk dimiliki.¹⁴

Zahri Hamid menyatakan, dengan adanya akad (perjanjian), seseorang dapat memperoleh hak, misalnya dengan melakukan perjanjian jual beli, sewa- menyewa, tukar menukar dan sebagainya. Adapun “objek akad” yang menyebabkan berpindahnya hak milik adalah harta-harta *mutaqawwim*, yaitu harta milik yang dibolehkan mengambil manfaatnya, sehingga dengan akad itu berpindah pemilikan terhadap harta itu dari tangan seseorang ke tangan orang lain berdasarkan kerelaan keduanya.¹⁵ Pemindehan kepemilikan harta adakalanya dengan jalan meng-*infaq*-kannya kepada pihak lain. Pelaksanaan dapat dilakukan semasa hidup, seperti hibah, hadiah dan sedekah, dan dapat juga dilakukan setelah pihak pemilik kekayaan meninggal dunia, seperti wasiat atau hibah wasiat.¹⁶

Transaksi Hutang Piutang Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif

Sebagian ulama ada yang mengistilahkan hutang piutang dengan istilah *iqrād* atau *qard*. Salah satunya Syekh Zainuddin bin Abdul Aziz al- Malibary, dalam kitab *Fath al-Mu'in*, ia mendefinisikan *iqrād* dengan memberikan hak milik kepada seseorang dengan janji harus mengembalikan sama dengan yang diutangkan.¹⁷

Berdasarkan definisi di atas, hutang piutang (*qard*) adalah adanya pihak yang memberikan pinjaman (*muqrid*) baik berupa uang atau barang kepada pihak berhutang, dan pihak yang meminjam (*muqtariḍ*) menerima sesuatu tersebut dengan perjanjian akan membayar atau mengembalikan harta tersebut dalam jumlah yang sama. Selain itu hutang piutang itu sendiri adalah akad yang bercorak *ta'āwun* (tolong menolong/pertolongan) kepada pihak lain untuk memenuhi kebutuhannya.

Dalam hukum Islam, dasar hukum hutang piutang (*qard*) terdapat dalam al-Qur'an, hadis, dan ijmak.

¹⁴ Hasbi Ash Shiddiqi, *Hukum-Hukum...*, hlm. 15.

¹⁵ Zahri Hamid, *Syariat Islam*, (Bandung: Husaini,1983), hlm. 188.

¹⁶ Zuhdi, Masjful, *Studi Islam*, (Jakarta, Rajawali, 1988), hlm.145.

¹⁷ Zainuddin bin Abdul Aaziz al-Mibary, *Fath al-Mu'in 2*, Terj. Abu Hiyadh (Surabaya: Al-Hidayah, tt), hlm. 248.

- 1) Dasar hukum dari al-Qur'an
- a) Surah *al-Ḥadīd* (57) ayat 11

﴿ مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضَلِّعَهُ لَهُ وَلَهُ أَجْرٌ كَرِيمٌ ۝ ۱۱ ﴾

”Siapakah yang mau meminjamkan kepada Allah pinjaman yang baik, maka Allah akan melipat-gandakan (balasan) pinjaman itu untuknya, dan dia akan memperoleh pahala yang banyak.”

Ayat ini menjelaskan bahwasannya Allah Swt mendorong agar umat Islam berlomba-lomba dalam hal kebaikan, terutama dalam hal menafaqahkan hartanya di jalan Allah Swt. Dan kemudian akan diganti dengan balasan yang berlipat-lipat kebajikannya. Selain itu, Allah Swt juga memberikan aturan dalam transaksi hutang piutang agar sesuai dengan prinsip syariah, yaitu aturan agar setiap hutang piutang hendaknya dilakukan secara tertulis.

- 2) Dasar hukum dari hadis

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ رَأَيْتُ لَيْلَةَ أُسْرِي بِي عَلَى بَابِ الْجَنَّةِ مَكْتُوبًا الصَّدَقَةُ بِعَشْرِ أَمْثَالِهَا وَالْقَرْضُ بِمِائَتَيْ عَشْرٍ فَقُلْتُ يَا جِبْرِيْلُ مَا بَالُ الْقَرْضِ أَفْضَلُ مِنَ الصَّدَقَةِ قَالَ لِأَنَّ السَّائِلَ يَسْأَلُ وَعِنْدَهُ وَالْمُسْتَقْرِضُ لَا يَسْتَقْرِضُ إِلَّا مِنْ خَاجِرٍ (رواه ابن ماجه).¹⁸

Anas bin Malik berkata bahwasannya Rasulullah berkata: “Aku melihat pada waktu malam diisra’kan, pada pintu surga tertulis, sedekah dibalas sepuluh kali lipat dan *qard* delapan belas kali. Aku bertanya, wahai Jibril, mengapa *qard* lebih utama dari pada sedekah? Ia menjawab, karena peminta-minta sesuatu dan ia punya, sedangkan yang meminjam, dia tidak meminjam kecuali karena keperluan”. (HR. Ibnu Mājah: 2421)

Dari hadis tersebut dapat dipahami, memberikan hutang kepada orang yang membutuhkan bahkan kedudukannya lebih mulia daripada orang yang bersedekah.

Dalam hadis tersebut juga dijelaskan, bahwa memberikan hutang kepada orang lain yang benar-benar memerlukan adalah salah satu bentuk kebaikan yang bernilai ibadah, dan Allah juga menjamin kemudahan kepada orang yang suka menolong orang lain

- 3) Dasar hukum dari ijmak

Para ulama sepakat bahwa *qard* boleh dilakukan, kesepakatan ulama ini didasari tabiat manusia yang tidak bisa hidup tanpa pertolongan dan bantuan saudaranya. Tidak ada seorangpun yang memiliki segala barang yang ia butuhkan. Oleh karena itu, pinjam-meminjam sudah menjadi satu bagian dari kehidupan di dunia ini. Islam adalah agama yang sangat memperhatikan kebutuhan umatnya.¹⁹

Dalam hukum Positif, pengertian hutang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam yang dijumpai dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1754 dari KUHPerdata menjelaskan bahwa “pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan habis karena pemakaian, syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula.”²⁰

Hutang piutang merupakan sebuah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditur (yang memberi hutang) dan debitur (orang yang diberi hutang) yang bertimbang balik. Inti dari perjanjian hutang piutang adalah kreditur memberikan pinjaman uang kepada debitur, debitur wajib mengembalikan dalam waktu yang telah ditentukan disertai dengan bunganya. Pada umumnya, pengembalian hutang dilakukan dengan cara mengangsur tiap bulan.

Dasar hukum positif, dalam hukum hutang piutang, perjanjian hutang piutang sebagai wujud komitmen antara dua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak tersebut harus memenuhi persyaratan berdasarkan hukum perjanjian agar dapat berlaku secara sah dan dapat dipertanggung jawabkan di hadapan hukum.

¹⁸ Muhammad Nashiruddin al-Albani, *Shahih Sunan Ibnu Majah buku 2*, No.2421 (penerjemahan: Ahmad Taufiq Abdurrahman), (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), hlm. 414.

¹⁹ Syafi’I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 133

²⁰ Gatot Supramona, *Perjanjian Utang Piutang*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm.

Adapun dasar hukum perjanjian hutang piutang adalah Pasal 1320 yang berbunyi: “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat perikatan; 3. Suatu hal tertentu; 4. Suatu sebab yang halal.”²¹

Dapat disimpulkan bahwa, menurut hukum positif, hutang piutang diartikan sebagai perjanjian pinjam meminjam yang tertuang dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1754 menjelaskan bahwa, pinjam meminjam adalah perjanjian dimana pihak yang satu memberikan pinjaman kepada pihak lain dengan sejumlah pengembalian yang sama. Dalam hukum piutang, perjanjian hutang piutang merupakan perwujudan dan komitmen antara dua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban, serta memenuhi persyaratan berdasarkan hukum perjanjian, agar dapat dipertanggung jawabkan.

PEMBAHASAN

Lokasi Penelitian

Penelitian ini berbentuk penelitian kasus, dengan lokasi di Gampong Gue Gajah Dusun Aron, di Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar. Adapun kasus yang diteliti menyangkut persoalan hutang piutang ataupun pinjaman dengan adanya jaminan, yang melibatkan pihak kenotariatan. Para pihak yang terlibat dalam kasus ini yaitu Zuriana selaku pihak pertama sebagai pemiutang (pemberi pinjaman), Rina Shari sebagai pihak kedua yaitu pengutang (penerima pinjaman). Sementara pihak yang menjadi notaris adalah Ika Susilawati, SH., M.Kn, dengan akta notaris Nomor 96/W/Is/Not/2018.

Adapun ketentuan perjanjian hutang piutang yang dibuat dalam akta notaris tersebut dapat digambarkan berikut ini:

- a. Pada hari Senin tanggal 19-11-2018, Zuriana (pihak pertama) melakukan perjanjian hutang piutang dengan Rina Shari (pihak kedua), dilaksanakan di depan Notaris, Ika Susilawati, SH., M.Kn yang beralamat Jl. Soekarno Hatta-Aceh Besar.
- b. Rina Shari (pihak kedua) menerangkan meminjam uang kepada Zuriana (pihak pertama), yaitu dengan jumlah uang pinjaman (hutang) sebesar Rp. 40.000.000 (empat puluh juta rupiah).
- c. Rina Shari (pihak kedua) menerangkan memberikan jaminan satu buah Sertifikat Hak Milik Nomor: 141, yang terletak di dalam Provinsi Aceh, Kabupaten Aceh Besar, Kecamatan Darul Imarah, Desa/Kelurahan Gue Gajah, berdasarkan surat ukur tanggal 20 bulan Maret 1986, dengan No: 78/1986, seluas 360m² (tiga ratus enam puluh meter persegi), terdaftar atas nama Binashari/Rina Shari.
- d. Terhadap perjanjian tersebut, kedua pihak menerangkan telah setuju dan sepakat memakai ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

Pasal 1 : Bahwa peminjaman uang tersebut berlangsung sampai jangka waktu 5 (lima) bulan dihitung dari penandatanganan perjanjian ini.

Pasal 2 : Bahwa pihak kedua wajib menyerahkan kembali uang tersebut kepada pihak pertama sesuai batas waktu yang sudah ditentukan oleh pihak pertama.

Pasal 3 : Bahwa jika dalam jangka waktu yang telah disebutkan tidak juga dikembalikan maka pihak kedua bersedia membuat akta kuasa untuk peralihan hak atas sertipikat yang sudah dijaminan tersebut baik secara damai ataupun dengan bantuan aparat hukum.²²

Mengacu kepada butir perjanjian di atas, bisa dipahami bahwa pemiutang, atau dalam hal ini Zuriana selaku pihak pertama tidak berdiri sendiri pada waktu menetapkan ketiga syarat tersebut. Ketiga ketentuan syarat di atas, baik mengenai batas waktu pengembalian, kewajiban mengembalikan, maupun konsekuensi dari adanya wanprestasi dari pihak pengutang (Rina Shari) merupakan syarat-syarat yang ditetapkan sendiri oleh kedua pihak, disetujui tanpa ada unsur keterpaksaan. Hal ini didukung dengan hasil wawancara yang penulis lakukan terhadap kedua pihak.

²¹ <https://fh.unair.ac.id/in/doktrin-unjust-enrichment-sebagai-dasar-tuntutan-restitusi-dalam-hukum-perikatan/>, 15.50, Tanggal 03 Januari 2021

²²Tiga syarat tersebut dimuat dalam Akta Notaris Nomor: 96/W/Is/Not/2018, seperti dapat dilihat dalam lampiran penelitian ini.

Menurut Zuriana bahwa perjanjian peralihan kepemilikan sertifikat tanah hak milik pengutang/peminjam uang merupakan kesepakatan yang telah disetujui oleh pihak kedua (Rina Shari), perjanjian tersebut tanpa ada unsur keterpaksaan. Penulis sempat menanyakan tentang alasan membuat klausula perjanjian hutang piutang dengan pengalihan objek hutang piutang apabila pihak penghutang tidak mampu membayar hutang dengan tenggang waktu yang telah disepakati. Di dalam keterangannya dinyatakan bahwa klausula perjanjian tersebut disepakati secara bersama tanpa ada unsur paksaan.²³ Berikut beberapa kutipan wawancara dengan pihak pertama (Zuriana) seperti dikemukakan dalam tabel berikut:

Penulis juga sempat mewawancarai Rina Shari selaku pihak kedua, dalam hal ini selaku peminjam atau pengutang. Hal ini dilakukan untuk mengkonfirmasi keterangan terdahulu. Dalam keterangannya dinyatakan bahwa perjanjian dengan melibatkan pihak notaris merupakan atas inisiatif dia sendiri, sementara itu untuk ketentuan syarat-syarat perjanjian ditetapkan atas dasar kesepakatan kedua pihak, tanpa ada unsur paksaan.²⁴ Adapun transkrip hasil wawancara tersebut disajikan di dalam tabel berikut:

Penulis juga sempat mewawancarai Ika Susilawati, selaku notaris pembuat akta notaris pengalihan kepemilikan tanah dengan akad hutang piutang. Menurutnya perjanjian hutang-piutang tersebut disetujui secara bersama.²⁵ Mengenai butir-butir perjanjian dalam akta notaris tersebut juga disepakati secara bersama tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.²⁶ Ini menandakan bahwa secara hukum, dua pihak membuat perjanjian atas dasar kesengajaan tanpa ada unsur paksaan, baik dari pihak pertama maupun pihak kedua.

hutang pihak kedua adalah sebesar Rp. 95.000.000 rupiah.²⁷ Tambahan uang yang diberi pihak pertama tanpa dibuat di depan notaris seperti padah hutang pertama.

Mengacu pada perjanjian peralihan kepemilikan atas hak milik peminjam uang pada pemberi pinjaman sebelumnya, bisa diketahui bahwa akta notaris yang memuat perjanjian pengalihan kepemilikan atas sertifikat tanah cenderung masih memunculkan persoalan hukum. Di satu sisi, jumlah hutang pihak kedua lebih kecil atau lebih rendah nilainya dengan harga tanah yang dijadikan jaminan hutang. Di sisi yang lain, hutang piutang tersebut tampak memunculkan ketidakpastian dalam akad, sebab dalam perkembangan kasusnya, pihak pertama kembali memberikan uang kepada pihak kedua, meskipun dalam akta notaris sudah dijelaskan peralihan sertifikat tersebut dapat terjadi ketika pihak kedua tidak mampu mengembalikan uang pada waktu yang sudah disepakati. Untuk itu, mengenai legalitas akta notaris tersebut, akan dikemukakan secara lebih rinci di dalam pembahasan selanjutnya, baik di dalam tinjauan hukum Islam, maupun hukum positif.

Legalitas peralihan hak kepemilikan tanah pengutang kepada pemberi pinjaman menurut hukum Islam

Dalam pembahasan terdahulu telah dikemukakan bahwa di dalam hukum Islam, peralihan hak milik atas suatu benda disebabkan oleh empat faktor, yaitu pertama melalui penguasaan atas harta yang belum dimiliki oleh seseorang atau lembaga hukum lainnya, yang dalam Islam disebut dengan harta yang mubah. Misalnya, bebatuan atau pasir di sungai.²⁸ Kedua, pemilikan harta melalui transaksi yang dilakukan seperti jual beli, hibah, dan wakaf. Ketiga, pemilikan atas harta

²³Wawancara dengan Zuriana, Pihak Pertama (Pemberi Htang), di Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar, tanggal 4 April 2021.

²⁴Wawancara dengan Rina Shari, Pihak Kedua (Penerima Hutang), di Kecamatan Darul Imaran Kabupaten Aceh Besar, tanggal 15 Maret 2021.

²⁵Wawancara dengan Ika Susilawati, Pembuat Akta Notaris Akad Hutang Piutang, tanggal 15 Maret 2021.

²⁶Wawancara dengan Ika Susilawati, Pembuat Akta Notaris Akad Hutang Piutang, tanggal 15 Maret 2021.

²⁷Wawancara dengan Zuriana, Pihak Pertama (Pemberi Hutang), Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar, tanggal 4 April 2021.

²⁸Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Cet. 2, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 66-67; Lihat juga dalam, Abdul Rahman Ghazali, dkk., *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), hlm. 49.

melalui pemilikan harta melalui peninggalan seseorang, seperti harta warisan dari pewaris yang telah wafat. Keempat pemilikan harta melalui hasil atau buah dari harta yang telah dimiliki seseorang, baik hasil itu datang secara alami, seperti buah pohon di kebun, anak sapi yang lahir, maupun melalui usaha kepemilikan.²⁹

Bagaimana dengan legalitas akta notaris yang menyebutkan syarat adanya peralihan hak kepemilikan tanah pengutang kepada pemiutang, sementara jaminan hutang tersebut boleh jadi lebih besar nilainya dari pada harga atau nilai hutang itu sendiri, seperti dalam kasus perjanjian hutang piutang di dalam akta notaris Nomor 96/W/IS/Not/2018?

Dalam hukum Islam, membuat syarat dalam suatu perjanjian adalah sesuatu yang dibolehkan, sepanjang syarat tersebut tidak menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal. Hal ini sebagaimana tersebut dalam hadis riwayat al-Tarmizi:

حَدَّثَنَا كَثِيرُ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرٍو بْنِ عَوْفِ الْمَرْزِيِّ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَمًا حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَمًا. (رواه الترمذي).³⁰

Telah menceritakan kepada kami Katsir bin Abdullah bin Amru bin 'Auf al-Muzani dari ayahnya dari kakeknya bahwa Rasulullah SAW bersabda: Perdamaian diperbolehkan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal dan menghalalkan yang haram. Dan kaum muslimin boleh menentukan syarat kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram. (H.R. al-Tarmizi)

Hadis di atas berhubungan dengan syarat-syarat yang diperjanjikan harus berupa syarat-syarat yang tidak menghalalkan yang haram, mengharamkan yang halal. Dalam konteks syarat seorang mengalihkan keseluruhan dari kepemilikan jaminan orang yang berhutang kepada pemiutang termasuk ke dalam syarat yang tidak dibolehkan. Dalam fikih mazhab Syafi'i, sebagaimana diulas oleh Wahbah al-Zuhaili, saat ia menjelaskan tentang syarat yang diperbolehkan dan yang tidak diperbolehkan dalam akad hutang piutang disebutkan bahwa tidak boleh ada syarat dalam akad hutang-piutang seperti syarat pengembalian barang yang kualitasnya lebih baik, hanya saja dibolehkan bagi si peminjam melunasi hutangnya dengan barang yang lebih baik dan lebih banyak harga dan nilainya, tetapi dengan syarat bahwa hal tersebut tidak dipersyaratkan dalam akad hutang itu.³¹

Fungsi jaminan dalam akad hutang piutang dalam hukum Islam adalah satu jaminan agar sewaktu-waktu si peminjam atau pengutang tidak mampu melunasi hutangnya, maka barang jaminan tersebut sebagai jaminannya. Pihak pemiutang atau (pemberi utang) dan pihak pengutang dapat menempuh jalan untuk menjual barang jaminan tersebut. Menjual barang jaminan adalah solusi yang tepat ketika utang tidak dapat dilunasi ketika jatuh tempo. Yang melakukan penjualan adalah pihak pengutang (peminjam uang), karena jaminan tersebut adalah hak miliknya meskipun berada di bawah kekuasaan pemberi hutang.³²

Mengacu kepada uraian di atas, dapat diketahui bahwa perjanjian piutang dalam hukum Islam dapat ditetapkan dengan adanya jaminan. Hanya saja, dalam Islam tidak dibenarkan atau dilarang mensyaratkan peralihan kepemilikan hak atas suatu objek jaminan hutang jika hutang tidak dapat dilunasi saat jatuh tempo. Hukum Islam memberikan solusi bahwa barang jaminan tersebut dapat dijual oleh pengutang untuk melunasi hutangnya.

Adapun mengenai legalitas akta notaris Nomor 96/W/IS/Not/2018 di atas, tidak sejalan dengan hukum Islam, sebab dalam akta tersebut disyaratkan adanya peralihan kepemilikan jaminan utang. Meskipun pada kasus tersebut si pengutang rela atas peralihan tersebut, tetapi hal tersebut tetap dilarang karena beberapa hal, yaitu:

Kaitan dengan hal ini, Sayyid Sabiq menjelaskan adanya tradisi dari orang Arab, apabila pengutang tidak mampu membayar hutangnya, maka barang jaminan atau gadaian keluar dari

²⁹Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 32.

³⁰Abi 'Isa Mahammad bin 'Isa bin Saurah al-Tirmizi, *al-Jami' al-Tirmizi*, (Riyadh: Bait al-Afkar al-Dauliyyah, 1998), hlm. 337.

³¹Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i*, (Terj: Muhammad Afifi dan Abdul Hafiz), Cet. 3, Jilid 2, (Jakarta: Al-Mahira, 2017), hlm. 23.

³²Wahbah al-Zuhaili, *Al-Mu'tamad Fiqih Imam Syafi'i*, (Terj: Muhtadi), Jilid 3, (Jakarta: Gema Insani Press, 2018), hlm. 284.

kepemilikannya dan dikuasai oleh penerima jaminan. Hal ini telah dihapuskan dalam Islam. Sayyid Sabiq menambahkan, apabila pengutang tidak mampu membayar hutangnya, maka ia harus menjual barang jaminan yang sudah ia gadaikan kepada pemberi hutang, jika dia tidak mau, maka hakim dapat memaksanya untuk menjual barang jaminan itu. Apabila hasil penjualan itu telah melunasi hutangnya dan ada sisanya, maka sisa tersebut diberikan kepada yang berhutang. Jika hasil penjualan tersebut tidak mencukupi hutangnya, maka sisa hutang tersebut tetap masih menjadi tanggungannya.³³

Hadis tersebut juga diriwayatkan oleh Imam al-Baihaqi. Dari hadis di atas jelas bahwa mengalihkan kepemilikan dari barang jaminan hutang adalah tindakan yang dilarang oleh Rasulullah Saw. Hal ini boleh jadi karena dalam jaminan hutang tersebut lebih tinggi nilainya dari jumlah hutang, sehingga dapat merugikan pihak pemegang hutang, atau boleh jadi jumlah harga dan nilai barang jaminan itu lebih rendah dari pada nilai hutang itu sendiri, sehingga dapat merugikan pemberi hutang. Atas dasar itu, Rasulullah Saw melalui hadis di atas menetapkan bahwa peralihan kepemilikan atas barang jaminan itu tidak dapat dilakukan. Solusi yang bisa diambil adalah menjual barang jaminan itu untuk melunasi hutang, adapun sisa dari hasil pembayaran hutang tersebut dikembalikan kepada pengutang.

Legalitas peralihan hak kepemilikan tanah pengutang kepada pemiutang menurut hukum positif

Dalam hukum positif, juga telah ditetapkan beberapa syarat terhadap satu barang yang dijadikan sebagai jaminan hutang, dan ketentuan mengenai jaminan tersebut. Dalam hukum positif, dilarang menjadikan barang jaminan sebagai satu objek peralihan hak kepemilikan dari orang yang berhutang kepada pemiutang. Hal ini seperti tersebut dalam Pasal 1178 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

Segala perjanjian yang menentukan bahwa kreditur diberi kuasa untuk menjadikan barang-barang yang dihipotekkan itu sebagai miliknya adalah batal. Namun kreditur hipotek pertama, pada waktu penyerahan hipotek boleh mensyaratkan dengan tegas, bahwa jika hutang pokok tidak dilunasi sebagaimana mestinya, atau bila bunga yang terhutang tidak dibayar, maka ia akan diberi kuasa secara mutlak untuk menjual persil yang terikat itu di muka umum, agar dari hasilnya dilunasi, baik jumlah uang pokoknya maupun bunga dan biayanya. Perjanjian itu harus didaftarkan dalam daftar-daftar umum, dan pelelangan tersebut harus diselenggarakan dengan cara yang diperintahkan dalam Pasal 1211.

Selain itu, larangan tersebut juga ditegaskan kembali di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, tepatnya pada Pasal 12 tegas dinyatakan bahwa pada perjanjian penjaminan (hak tanggungan), terdapat suatu larangan untuk memiliki (mengalihkan) hak atas tanah sebagai objek dari suatu perjanjian penjaminan. Adapun bunyi Pasal 12 tersebut adalah berikut ini:

''Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji, batal demi hukum.''

Menurut Hary, ketentuan di atas memuat informasi tentang tidak bolehnya memberikan janji untuk mengalihkan kepemilikan atas suatu barang jaminan ke pihak kreditur.³⁴ Begitu juga yang dikemukakan oleh Imron Rosyadi, bahwa pada akad perjanjian memang dibolehkan para pihak membuat persyaratan tertentu, tetapi yang dilarang adalah membuat perjanjian mengenai adanya hak peralihan kepemilikan jaminan atau hak tanggungan dari sebelumnya milik debitur menjadi milik kreditur.³⁵

³³ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Terj: Abu Aulia dan Abu Syaqqina), Jilid 5, (Jakarta: Republika, 2018), hlm. 100-101.

³⁴ Hary, *Hukum Bisnis*, (Jakarta: Grasindo, 2020), hlm. 115.

³⁵ Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah: Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan dan Eksekusi: Hak Tanggungan, Jaminan Fidusia, Gadai Saham, Hipotek Kapal Laut*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), hlm. 111.

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui bahwa dalam hukum positif di Indonesia, terdapat beberapa pengaturan tentang perjanjian dalam jaminan hutang. Salah satunya seperti tersebut dalam Pasal 1178 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan juga Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kedua pasal ini tegas menyatakan peralihan hak kepemilikan suatu benda yang menjadi objek jaminan hutang dari pengutang kepada pemberi hutang batal demi hukum.

Dalam konteks kasus perjanjian utang piutang dalam akta notaris Nomor 96/W/IS/Not/2018, tentu tidak sejalan dengan ketentuan hukum positif. Idealnya pihak notaris tidak membuat syarat-syarat dan ketentuan peralihan kepemilikan utang, akan tetapi memuat perjanjian penjualan barang jaminan ketika peminjam utang tidak mampu melunasi hutangnya pada masa waktu yang telah disepakati.

Menurut Stephanie dan kawan-kawan, seorang notaris yang merupakan pejabat umum yang mempunyai wewenang utama untuk membuat akta autentik sebagai alat bukti tertulis yang menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum di dalam menjalankan tugas-tugas dan wewenangnya harus berpedoman pada kewajiban dan larangan yang ditetapkan di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Pasal 16 ayat (1) UUJN mengatur tentang kewajiban notaris. Salah satu kewajiban notaris yang diatur dalam ketentuan tersebut yaitu notaris harus bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.³⁶

Hal tersebut selaras dengan pengaturan dalam Pasal 4 ayat (2) UUJN yang mengatur mengenai sumpah jabatan notaris yang salah satu isinya adalah notaris akan menjalankan jabatannya dengan seksama. Pasal 16 ayat (1) UUJN dan Pasal 4 ayat (2) UUJN menetapkan bahwa seorang notaris harus seksama di dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Pengaturan tersebut juga berimplikasi pada kewajiban seorang notaris yang harus memegang prinsip kehati-hatian terutama dalam membuat suatu akta agar tidak kehilangan keotentikannya yang pada akhirnya menyebabkan notaris tidak dipercaya lagi oleh masyarakat sebagai pejabat umum.³⁷

Pembuatan syarat dan perjanjian peralihan kepemilikan hak atas sertifikat tanah sebagai jaminan hutang seperti dalam akta notaris Nomor 96/W/IS/Not/2018 tampak tidak memiliki kekuatan hukum atau batal demi hukum, karena hukum positif tidak membenarkan praktik perjanjian dengan mengalihkan kepemilikan jaminan seperti mengacu kepada kedua pasal sebelumnya, baik yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maupun dalam Undang-Undang tentang Hak Tanggungan.

KESIMPULAN

Mengacu pada pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik beberapa poin kesimpulan dengan tetap mengacu kepada rumusan masalah yang sudah diajukan. Adapun kesimpulan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian peralihan kepemilikan atas hak milik pengutang pada pemiutang seperti tercantum dalam Akta Notaris Nomor 96/W/Is/Not/2018 dilakukan atas dasar keinginan para pihak tanpa ada unsur paksaan. Perjanjian dalam Akta Notaris tersebut memuat tiga syarat, yaitu syarat tentang jangka waktu pengembalian hutang, kewajiban peminjam uang mengembalikan hutang sebelum jatuh tempo, dan ketentuan peralihan kepemilikan barang jaminan jika pengutang tidak bisa melunasi hutangnya dalam tempo yang telah ditentukan.
2. Adapun legalitas peralihan hak kepemilikan tanah pengutang dalam Akta Notaris 96/W/IS/Not/2018 pada pemiutang menurut hukum Islam dan hukum positif batal demi hukum. Dalam hukum Islam, ada larangan hadis tentang mengalihkan kepemilikan barang jaminan hutang kepada pemberi hutang. Harusnya, jika pengutang tidak mampu melunasi hutangnya dalam batas waktu yang sudah ditentukan, barang jaminan tersebut dapat dijual untuk menutupi hutangnya.

³⁶Stephanie Lydia Evan, dkk., *Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa Yang Ber-implikasi pada Pengalihan Kepemilikan Objek Jaminan: Analisis Akta Nomor 7 yang Dibuak oleh Notaris Eys.* "Artikel", (Universitas Indonesia, t.t), hlm. 15-16.

³⁷*Ibid.*

Jika ada sisanya, dikembalikan kepada pengutang, dan jika masih tidak mencukupi, maka sisa hutang tersebut masih menjadi tanggungan pihak pengutang. Dalam Hukum Positif, ada larangan memperjanjikan perpindahan kepemilikan atas hak tanggungan pengutang kepada pemberi hutang. Ini diatur di dalam Pasal 1178 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan juga Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abi 'Isa Mahmamud bin 'Isa bin Saurah al-Tirmizi, *al-Jami' al-Tirmizi*, Riyadh: Bait al-Afkar al-Dauliyyah, 1998.
- Deasy Soeikromo, "Pengalihan Hak Milik Atas Benda Melalui Perjanjian Jual Beli Menurut KUH Perdata", *Jurnal Hukum*, Vol. 1, No. 3 Juli-September 2013.
- Gatot Supramona, *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Hary, *Hukum Bisnis*, Jakarta: Grasindo, 2020.
- Hasbi Ash-Siddiqi, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1999.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2002).
- <https://fh.unair.ac.id/in/doktrin-unjust-enrichment-sebagai-dasar-tuntutan-restitusi-dalam-hukum-perikatan/>, 15.50, Tanggal 03 Januari 2021
- <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/peralihan>, diakses pada tanggal 2 Oktober 2020.
- Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah: Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan dan Eksekusi: Hak Tanggungan, Jaminan Fidusia, Gadai Saham, Hipotek Kapal Laut*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Cet. 2, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, Ciawi: Penerbit Ghalia Indonesia, 2005.
- Muhammad Nashiruddin al-Albani, *Shahih Sunan Ibnu Majah buku 2*, No.2421 penerjemahan: Ahmad Taufiq Abdurrahman, Jakarta: Pustaka Azzam, 2007.
- Muhammad Teguh, *Metodologi, Penelitian Ekonomi*, Jakarta: PT Grafindo Persada, 2005.
- Mustafa Ahmad Al-Zarqa', *al-Madkhal al-Fiqh al-'am*, Jilid III.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Nurlaila, Mahdi Syahbandir, dan Ilyas Ismail, "Kepemilikan Tanah Hak Milik yang Dikuasai Bersama Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA) yang Diperoleh Berdasarkan Warisan di Provinsi Aceh", *Law Jurnal*, Vol.
- Perjanjian Hutang Piutang Dibuat dalam Akta Notaris No.96/W/Is/Not/2018.
- Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah*, Yogyakarta: Teras, 2011.
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Bandung: PT. Al-Ma'arif, Cet. 1, 1987.
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Terj: Abu Aulia dan Abu Syaqqina, Jilid 5, Jakarta: Republika, 2018.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty, 2000.
- Stephanie Lydia Evan, dkk., *Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa Yang Ber-implikasi pada Pengalihan Kepemilikan Objek Jaminan: Analisis Akta Nomor 7 yang Dibuat oleh Notaris Eys. "Artikel"*, Universitas Indonesia, t.t.
- Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Wahbah al-Zuhaili, *Al-Mu'tamad Fiqh Imam Syafi'i*, Terj: Muhtadi, Jilid 3, Jakarta: Gema Insani Press, 2018.
- Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i*, Terj: Muhammad Afifi dan Abdul Hafiz, Cet. 3, Jilid 2, Jakarta: Al-Mahira, 2017.
- Wahbah al-Zuhaili, *Mausū'ah al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*, Juz' 6, Damaskus: Dār Al-Fikr, 2010.
- Wawancara dengan Ika Susilawati, Pembuat Akta Notaris Akad Hutang Piutang, tanggal 15 Maret 2021.
- Wawancara dengan Ika Susilawati, Pembuat Akta Notaris Akad Hutang Piutang, tanggal 15 Maret 2021.

Wawancara dengan Rina Shari, Pihak Kedua (Penerima Hutang), di Kecamatan Darul Iman Kabupaten Aceh Besar, tanggal 15 Maret 2021.

Wawancara dengan Zuriana, Pemiutang Pada Tanggal 26 April 2019 Di Desa Aron Gue Gajah, Kec. Darul Iman Kab. Aceh Besar.

Wawancara dengan Zuriana, Pihak Pertama (Pemberi Hutang), di Kecamatan Darul Iman Kabupaten Aceh Besar, tanggal 4 April 2021.

Wawancara dengan Zuriana, Pihak Pertama (Pemberi Hutang), Kecamatan Darul Iman Kabupaten Aceh Besar, tanggal 4 April 2021.

Zahri Hamid, *Syariat Islam*, Bandung: Husaini, 1983.

Zainuddin bin Abdul Aaziz al-Mibary, *Fath al-Mu'in 2*, Terj. Abu Hiyadh (Surabaya: Al-Hidayah, tt), hlm. 248.

Zuhdi, Masjful, *Studi Islam*, Jakarta, Rajawali, 1988.