

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

**Skripsi**



**WARHAMNA**

**NIM. 160102138**

**Mahasiswa Fakultas Syari'ah Dan Hukum  
Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
BANDA ACEH  
2021 M/1442 H**

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

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry  
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi  
Program Sarjana (S-1) dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh

**WARHAMNA**

**NIM. 160102138**

**Mahasiswi Fakultas Syari'ah Dan Hukum  
Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah**

Disetujui Untuk Diuji/Dimunaqasyahkan Oleh:

Pembimbing I,

Pembimbing II,



**Prof. Dr. H. Iskandar Usman, M.A**  
NIP. 195605131981031005



**Faisal Fauzan, M.Si., Ak.CA**  
NIDN. 0113067802

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

**SKRIPSI**

Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi  
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry  
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima  
Sebagai Salah Satu Beban Studi  
Program Sarjana (S-1)  
dalam Ilmu Hukum  
Ekonomi Syari'ah  
Pada Hari/Tanggal : Rabu, 28 Juli 2021 M  
23 Zulhijjah 1442 H  
di Darussalam, Banda Aceh

Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

Ketua,



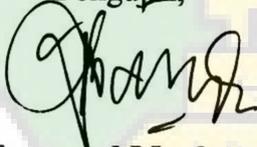
**Prof. Dr. H. Iskandar Usman, M.A**  
NIP. 195605131981031005

Sekretaris,



**Faisal Fauzan, M.Si., Ak.CA**  
NIDN. 0113067802

Penguji I,



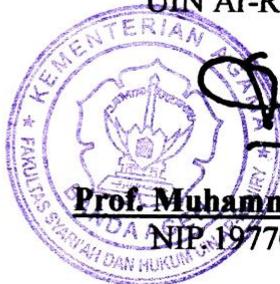
**Dr. Muhammad Maulana, M.A.**  
NIP. 197204261997031002

Penguji II,



**Hajarul Akbar, S.H.I., M.Ag.**  
NIDN. 2027098802

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Ar-Raniry Banda Aceh



**Prof. Muhammad Siddiq, MH., PhD.**  
NIP. 197703032008011015



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
Jl. Sheikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh  
Telp. 0651-7557442 Situs: www.dakwah.ar-raniry.ac.id

### LEMBARAN PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Warhamna  
NIM : 160102138  
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggung jawabkannya.***
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.***
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin milik karya.***
- 4. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.***

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah Dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 13 juli 2021

Yang Menyatakan,



## ABSTRAK

Nama/NIM : Warhamna/160102138  
Fakultas/Prodi : Syari'ah & Hukum/Hukum Ekonomi Syari'ah  
Judul Skripsi : Keabsahan Pengalihan Kepemilikan Tanah melalui Transaksi Hutang Piutang Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif (Studi Terhadap Akta Notaris Nomor 96/W/Is/Not/2018)  
Tanggal Munaqasyah : 28 Juli 2021  
Tebal Skripsi : 83 Halaman  
Pembimbing I : Prof.Dr.H. Iskandar Usman, M.A  
Pembimbing II : Faisal Fauzan, M.Si., Ak  
Kata Kunci : *Keabsahan, Pengalihan Kepemilikan Tanah, Transaksi Hutang Piutang.*

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 dijamin 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 PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Syukur alhamdulillah penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah menganugerahkan rahmat dan hidayah-Nya, Selanjutnya shalawat beriring salam penulis sanjungkan ke pangkuan Nabi Muhammad SAW, karena berkat perjuangan beliau, ajaran Islam sudah dapat tersebar ke seluruh pelosok dunia untuk mengantarkan manusia dari alam kebodohan ke alam yang berilmu pengetahuan. Dengan rahmat dan hidayah Allah, penulis telah dapat menyelesaikan karya tulis dengan judul: ***“Keabsahan Pengalihan Kepemilikan Tanah melalui Transaksi Hutang Piutang Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif (Studi Terhadap Akta Notaris Nomor 96/W/Is/Not/2018)”***.

Teruntuk ibu dan ayah penulis ucapkan rasa terima kasih yang tak terhingga, selama ini telah memberikan bantuan dan dorongan baik secara moral maupun material yang telah membantu selama perkuliahan yang juga telah memberikan do'a kepada penulis, dan ucapan terimakasih juga saya ucapkan kepada saudara-saudara sekandung saya yang telah memberikan bantuan baik secara moral dan material juga selalu berdo'a dan memberikan motivasi agar penulis dapat menyelesaikan studi ini, juga dalam berbagai hal demi berhasilnya studi penulis.

Hormat saya dan ucapan terima kasih tak terhingga juga penulis sampaikan kepada pembimbing pertama yaitu Bapak Prof. Dr. H. Iskandar Usman, M.A dan Bapak Faisal Fauzan, M.Si., Ak selaku pembimbing kedua, di mana kedua beliau dengan ikhlas dan sungguh-sungguh telah memotivasi serta menyisihkan waktu serta pikiran untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam rangka sempurnanya penulisan karya ilmiah ini dari awal sampai dengan terselesainya penulisan skripsi ini.

Terima kasih juga penulis sampaikan kepada Bapak Muhammad Siddiq, MH., Ph.D, Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry, demikian juga terima kasih kepada Bapak Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah, Penasehat Akademik serta seluruh Staf pengajar dan pegawai Fakultas Syariah dan Hukum yang telah memberikan masukan dan bantuan yang sangat berharga bagi penulis sehingga penulis dengan semangat menyelesaikan skripsi ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada kepala Perpustakaan Fakultas Syariah dan Hukum dan seluruh karyawan, kepala perpustakaan induk UIN Ar-Raniry dan seluruh karyawannya, Kepala Perpustakaan Wilayah serta Karyawan yang melayani serta memberikan pinjaman buku-buku yang menjadi bahan skripsi penulis. Dengan terselesainya skripsi ini, tidak lupa penulis sampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam rangka penyempurnaan skripsi ini.

Tidak lupa pula penulis ucapkan terima kasih kepada teman-teman seperjuangan saya Elys Kris Diana, Adinda Rahma, S.H., Lisa Fazial, S.H., Rouzatul Muna, S.H., Khairunisa Hadi, Aji Adjalim,, dan teman-teman Metodologi Penelitian Hukum yang selalu setia berbagi suka dan duka dalam menempuh pendidikan Strata Satu di Program studi (Prodi) Hukum Ekonomi Syari'ah.

Akhirnya, penulis sangat menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih sangat banyak kekurangannya. Penulis berharap penulisan skripsi ini bermanfaat terutama bagi penulis sendiri dan juga kepada para pembaca semua. Maka kepada Allah jualah kita berserah diri dan meminta pertolongan, seraya memohon taufiq dan hidayah-Nya untuk kita semua. *Āmīn Yā Rabb Al- 'Ālamīn.*

Banda Aceh, 13 juli 2021  
Penulis,

Warhamna

## TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Dalam skripsi ini banyak dijumpai istilah yang berasal dari bahasa Arab ditulis dengan huruf latin, oleh karena itu perlu pedoman untuk membacanya dengan benar. Pedoman Transliterasi yang penulis gunakan untuk penulisan kata Arab berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987. Adapun Pedoman Transliterasi yang penulis gunakan untuk penulisan kata Arab adalah sebagai berikut:

### 1. Konsonan

No.	Arab	Latin	Ket	No.	Arab	Latin	Ket
1	ط	Tidak dilambangkan		١٦	ط	t	t dengan titik di bawahnya
2	ظ	B		١٧	ظ	z	z dengan titik di bawahnya
3	ت	T		١٨	ع	'	
4	ث	Ś	s dengan titik di atasnya	١٩	غ	gh	
5	ج	J		٢٠	ف	f	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	٢١	ق	q	
7	خ	kh		٢٢	ك	k	
8	د	D		٢٣	ل	l	
9	ذ	Ẓ	z dengan	٢٤	م	m	

			titik di atasnya				
10	ر	R		٢٥	ن	n	
11	ز	Z		٢٦	و	w	
12	س	S		٢٧	ه	h	
13	ش	sy		٢٨	ع	'	
14	ص	ṣ	s dengan titik di bawahnya	٢٩	ي	y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

## 2. Konsonan

Konsonan Vokal Bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	a
◌ِ	<i>Kasrah</i>	i
◌ُ	<i>Dammah</i>	u

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
يَ َ	<i>Fathah</i> dan ya	Ai
وَ َ	<i>Fathah</i> dan wau	Au

Contoh:

كيف = *kaifa*,

هول = *hauला*

### 3. Maddah

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
اِي َ	<i>Fathah</i> dan alif atau ya	Ā
يِ َ	<i>Kasrah</i> dan ya	Ī
وِ َ	<i>Dammah</i> dan wau	Ū

Contoh:

قَالَ = *qāla*

رَمَى = *ramā*

قِيلَ = *qīla*

يَقُولُ = *yaqūlu*

### 4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

#### a. Ta marbutah (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* ( ة ) mati

Ta *marbutah* ( ة ) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir huruf ta *marbutah* ( ة ) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* ( ة ) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *raudah al-atfāl/ raudatul atfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ : *al-Madīnah al-Munawwarah/  
al-Madīnatul Munawwarah*

طَلْحَةُ : *Talḥah*

### Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr ; Beirut, bukan Bayrut ; dan sebagainya.

## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Luas Wilayah dan Jumlah Penduduk Kecamatan Darul Imarah

Tabel 3.2 Daftar Wawancara

Tabel 3.3 Daftar Wawancara



## DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Keputusan Penunjukkan Pembimbing.
2. Daftar Wawancara
3. Dokumentasi
4. Akta Notaris



## DAFTAR ISI

<b>LEMBARAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PENGESAHAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN SIDANG.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB SATU PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Penjelasan Istilah.....	7
E. Kajian Pustaka.....	9
F. Metode Penelitian.....	11
1. Pendekatan penelitian.....	12
2. Jenis penelitian .....	13
3. Sumber data.....	13
4. Teknik pengumpulan data .....	13
5. Objektivitas dan validitas data.....	15
6. Teknik analisis data .....	15
7. Pedoman penulisan.....	16
G. Sistematika Pembahasan .....	16
<b>BAB DUA KONSEP KEPEMILIKAN DAN TRANSAKSI HUTANG PIUTANG MENURUT HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF .....</b>	<b>18</b>
A. Kepemilikan dalam Hukum Islam dan Hukum Positif .....	18
1. Pengertian kepemilikan dalam Hukum Islam dan Hukum Positif.....	18
2. Macam-macam kepemilikan dalam Hukum Islam dan Hukum Positif.....	21
3. Peralihan kepemilikan dalam Hukum Islam dan Hukum Positif.....	26
4. Sistem peralihan kepemilikan dalam Hukum Islam dan Hukum Positif.....	32

B. Transaksi Hutang Piutang Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif .....	35
1. Pengertian hutang piutang dalam Hukum Islam dan Hukum Positif.....	35
2. Rukun dan syarat hutang piutang dalam Hukum Islam dan Hukum Positif.....	40
3. Unsur riba pada pemanfaatan objek hutang piutang menurut Ulama Fiqih.....	43
4. Berakhirnya hutang piutang menurut Hukum Islam dan Hukum Positif.....	45
<b>BAB TIGA KEABSAHAN PENGALIHAN KEPEMILIKAN TANAH DALAM AKTA NOTARIS NOMOR 96/W/IS/NOT/2018 PERPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF .</b>	<b>50</b>
A. Lokasi dan Subjek Penelitian .....	50
B. Perjanjian Peralihan Kepemilikan Atas Hak Milik Pengutang Kepada Pemiutang.....	54
C. Legalitas Peralihan Hak Kepemilikan Tanah Pengutang Kepada Pemiutang Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif.....	59
<b>BAB EMPAT PENUTUP .....</b>	<b>68</b>
A. Kesimpulan.....	68
B. Saran.....	69
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>70</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>75</b>

# BAB SATU

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Setiap orang bebas memanfaatkan harta miliknya sesuai dengan keinginan dan kebutuhannya, selama tidak bertentangan dengan hukum. Untuk memanfaatkan harta dan semua hak milik secara general telah ditetapkan dalam konsep *Fiqh* Muamalah, sehingga setiap pemanfaatan harta harus sesuai dengan ketentuan syarak yang nash-nash-nya telah diinterpretasi oleh fuqaha dalam al-Quran dan hadis. Dalam konsep *taṣarruf fī isti'mâl al-mâl*, fuqaha telah memformulasi nilai-nilai normatif yang dapat digunakan oleh setiap pemilik harta dalam menggunakan kekayaannya baik dalam bentuk kebutuhan konsumtif maupun produktif, karena pada dasarnya pemanfaatan harta bila sesuai dengan ketentuan syarak dapat memiliki nilai ibadah baik dalam format *'ibādah maḥḍah*,<sup>1</sup> maupun *'ibādah ghairu maḥḍah*,<sup>2</sup> dan semua pemanfaatan harta seharusnya memiliki nilai maslahat baik bagi pemiliknya maupun bagi pihak lainnya.<sup>3</sup>

Lazimnya pemanfaatan harta selalu diselaraskan dengan kepentingan dan kebutuhan setiap pemiliknya. Dalam konsep *Fiqh*, pemanfaatan harta sebagian besar selalu berkaitan dengan ketentuan syarak sebagai sumber utama pembentukan akad baik akad *al-musammā* maupun akad *ghair al-musammā*, dan juga *iltizām* yang menjadi substansi dari perbuatan hukum yang berkaitan dengan harta. Secara konseptual dalam *taṣarruf fī isti'mâl al-mâl* ini dapat dilakukan dengan penggunaan berbagai bentuk akad yang telah mendapat legitimasi dari nash-nash yang *sharih* baik ayat al-Quran maupun hadis, seperti

---

<sup>1</sup> *'ibādah maḥḍah* yaitu ibadah khusus yang ditetapkan oleh Allah akan tingkat, tata cara dan perinciannya. Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010), hlm. 18.

<sup>2</sup> *'ibādah ghairu maḥḍah* yaitu ibadah yang umum yang mencakup segala amalan yang diizinkan oleh Allah. *Ibid.*

<sup>3</sup> *Ibid.*

akad jual beli (*al-bai'*), pemberian (*'āriyah*), hutang piutang (*qard*), sewa menyewa (*ijārah bi al-manfa'ah*), gadai (*rahn*) dan lain-lain, yang merupakan kategori akad *al-musammā* maupun akad *ghair al-musammā* yang berkembang sesuai dengan evolusi transaksi dalam dinamika kehidupan umat.

Dalam penggunaan akad-akad sebagai dinamika *taṣarruf fī isti'māl al-māl* tersebut, terdapat syarat dan rukun tertentu, sebagai kemestian yang harus dipenuhi agar transaksi tersebut dapat dipastikan sah pelaksanaannya menurut ketentuan hukum yang berlaku. Meskipun para fuqaha berbeda pendapat dalam membuat kategori setiap rukun dan syarak dalam penggunaan dan implementasi akad tersebut, baik akad yang dilakukan dalam bentuk *tijāri* maupun *tabarru'*. Menurut fuqaha setiap akad tersebut dikembangkan sesuai dengan nash syarak dan penggunaannya seharusnya sesuai dengan konteks yang diformat dalam fiqh terutama dalam *rubu' fiqh mu'amalah*.<sup>4</sup> Akad yang dikategori sebagai akad *tabarru'*, harus diimplementasikan sesuai dengan konsep *tabarru'* itu sendiri, seperti akad *rahn* harus digunakan sebagai jaminan hutang. Penjaminan hutang itu sendiri dalam akad *rahn* ini merupakan akad *tabi'iyah* (akad tambahan) hanya untuk memastikan bahwa pihak *rāhin* akan melaksanakan komitmen yang telah disepakati dalam akad *qard* yang merupakan akad *mutlak* (akad pokok), karena pada prinsipnya akad *qard* juga akad *tabarru'* yang digunakan untuk membantu kebutuhan sesama umat yang sedang membutuhkan bantuan finansial maupun kebutuhan materi tertentu.

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.

---

<sup>4</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 9-10.

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.<sup>5</sup>

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.<sup>6</sup>

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

---

<sup>5</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 52.

<sup>6</sup> 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.

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.<sup>7</sup> 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.<sup>8</sup>

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 penghutang. 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.

Lazimnya dalam akad *rahn*, nilai jaminan yang diberikan oleh pihak pengutang lebih tinggi dari pada nilai hutang itu sendiri, ataupun setara dengan nominal hutang, hal ini dilakukan untuk mengantisipasi anjloknya nilai jaminan terhadap hutang, yang akan menimbulkan wanprestasi pihak debitur sehingga akan merugikan pihak pemiutang. Dengan adanya nilai jaminan lebih besar ini, pihak kreditur tidak akan mengalami risiko disebabkan tindakan yang dilakukan oleh debitur yang ingkar dari komitmen semula.

---

<sup>7</sup> Hasbi Ash-Siddiqi, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1999), hlm. 103.

<sup>8</sup> *Ibid.*

Pada umumnya di kalangan masyarakat Aceh, hutang piutang dengan jaminan yang dilakukan dengan sesama anggota masyarakat cenderung dengan cara verbal, meskipun ada juga yang membuat perjanjian secara tertulis bahkan tercatat dalam akte notaris, tergantung para pihak yang melakukan hutang piutang, dan kesepakatan-kesepakatan yang dihasilkan dalam bentuk diktum perjanjian. Perjanjian dengan dilegalisasi notaris merupakan perjanjian dalam bentuk otentik yang mengikat secara sah para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.<sup>9</sup>

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,<sup>10</sup> 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 dijaminan 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.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Fransiska Kurnia Harkmawati, "*Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Atas Rumah (Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/Pdt/2012)*", Jurnal Ilmu Hukum, Universitas Jember, hlm. 1.

<sup>10</sup> Perjanjian Hutang Piutang Dibuat dalam Akta Notaris No.96/W/Is/Not/2018.

<sup>11</sup> Wawancara dengan Zuriana, Pemiutang Pada Tanggal 26 April 2019 Di Desa Aron Gue Gajah, Kec. Darul Imarah Kab. Aceh Besar.

Perjanjian hutang piutang antara Zuriana dan Rina Shari, berdasarkan pernyataan perjanjian ini pihak pertama dan pihak kedua menerangkan bahwa 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 sertifikat yang sudah dijaminkan tersebut baik secara damai ataupun dengan bantuan aparat hukum.<sup>12</sup>

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 360m<sup>2</sup> 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.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan antara kedua pihak tersebut, untuk ditulis sebagai skripsi dengan judul. **"KEABSAHAN PENGALIHAN KEPEMILIKAN TANAH MELALUI TRANSAKSI UTANG PIUTANG DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF"** (Studi terdapat Akta Notaris No.96/W/Is/Not/2018).

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka ada beberapa permasalahan yang akan diteliti, yaitu:

---

<sup>12</sup> Ika Susilawati, Akte Notaris Nomor: 96/W/Is/Not/2018)

1. Bagaimana perjanjian peralihan kepemilikan atas hak milik pengutang kepada pemiutang?
2. Bagaimana legalitas peralihan hak kepemilikan tanah pengutang kepada pemiutang menurut hukum Islam dan hukum positif?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh penelitian dalam penulisan karya ilmiah ini, berdasarkan rumusan masalah diatas adalah:

1. Untuk mengetahui perjanjian peralihan kepemilikan atas hak milik pengutang kepada pemiutang.
2. Untuk mengetahui legalitas peralihan hak kepemilikan tanah pengutang kepada pemiutang menurut hukum Islam dan hukum positif.

### **D. Penjelasan Istilah**

Skripsi ini berjudul “Keabsahan Pengalihan Kepemilikan Tanah Melalui Transaksi Hutang Piutang Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif” (Studi terhadap Akta Notaris Nomor 96/W/Is/Not/2018). Dalam judul karya ilmiah ini terdapat beberapa istilah yang harus dijelaskan agar tidak terjadi kekeliruan dalam memahami pembahasan dalam skripsi ini. Istilah-istilah tersebut adalah sebagai berikut :

#### **1. Keabsahan**

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, keabsahan diartikan sebagai sifat yang sah, kesahan.<sup>13</sup> Keabsahan merupakan suatu kesahan atau melegalkan suatu perjanjian yang ada tanpa adanya keraguan, dan memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat ke masyarakat lainnya.<sup>14</sup> Suatu hak

---

<sup>13</sup> <https://kbbi.web.id/absah/>, 13:51, Tanggal 04 September 2020

<sup>14</sup> Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015, hlm.119.

atas tanah akan beralih jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain melalui suatu perbuatan hukum.

## 2. Pengalihan kepemilikan

Istilah pengalihan kepemilikan terdiri atas dua kata, yaitu pengalihan dan kepemilikan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengalihan berarti perbuatan mengalihkan; pemindahan.<sup>15</sup> Kepemilikan berasal dari kata milik yang berarti pendapatan seseorang yang diberi wewenang mengalokasikan harta yang dikuasai orang lain dengan keharusan untuk memperhatikan sumber (pihak) yang menguasai.<sup>16</sup>

## 3. Hutang piutang

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, hutang yaitu uang yang dipinjamkan dari orang lain.<sup>17</sup> Piutang adalah uang yang dipinjamkan (yang dapat ditagih dari seseorang).<sup>18</sup> Hutang piutang ialah uang yang dipinjam dari orang lain dan yang dipinjamkan dari orang lain.

## 4. Hukum Islam

Menurut Anwar Haryono, hukum Islam yaitu dasar-dasar hukum yang diwahyukan Allah kepada Nabi Muhammad, diwajibkan kepada umat Islam untuk mengetahui sebaik-baiknya, baik hubungan dengan Allah SWT maupun hubungan antar sesama makhluk-Nya.<sup>19</sup> Menurut Hasbiey Ash-Shiddqie, hukum Islam adalah koleksi daya upaya fuqaha dalam menetapkan syariat Islam dalam kebutuhan masyarakat.<sup>20</sup>

---

<sup>15</sup> <https://kbbi.web.id/alih/>, 14:25, Tanggal 04 September 2020.

<sup>16</sup> Agus Gunawan, “Kepemilikan dalam Islam”, Tazkiya Jurnal KeIslaman, Kemasyarakatan & Kebudayaan, vol. 18No. 2 (Juli-Desember),2017, hlm. 146.

<sup>17</sup> Poewadarminto, *Kamus Besar Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka), hlm. 1136.

<sup>18</sup> *Ibid.*

<sup>19</sup> Anwar Haryono, *Hukum Islam Keluasan dan Keadilannya*, (Jakarta: PT: Bulan Bintang, 1976), hlm.83.

<sup>20</sup> Iskandar Usman, *Istihsan dan Pembaharuan Hukum Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,1994), hlm. 31.

## 5. Hukum Positif

Hukum Positif adalah hukum yang sedang dijalankan atau hukum yang sedang berlaku.<sup>21</sup> Hukum positif ialah sekumpulan asas dan kaidah hukum tertulis yang ada pada saat ini sedang berlaku dan mengikat secara umum atau khusus ditegakkan oleh atau melalui pemerintah atau pengadilan dalam Negeri Indonesia.<sup>22</sup>

### E. Kajian Pustaka

Kajian pustaka merupakan kegiatan yang bertujuan mengumpulkan data dan informasi ilmiah, berupa teori-teori, metode, atau pendekatan yang pernah berkembang dan telah didokumentasikan dalam bentuk skripsi, buku, jurnal, naskah, catatan, rekaman sejarah, dan dokumen-dokumen.<sup>23</sup>

Menurut penelusuran yang telah penulis lakukan, belum ada kajian yang membahas mendetail dan lebih spesifik tentang “Keabsahan Pengalihan Kepemilikan Tanah Melalui Transaksi Hutang Piutang Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif” (Studi Terdapat Akta Notaris Nomor 96/W/Is/Not/2018). Penelitian sebelumnya berbeda sudut pandang terkait dengan keabsahan pengalihan kepemilikan melalui transaksi hutang piutang yang akan diteliti, namun ada beberapa tulisan yang berkaitan dengan penelitian yang penulis lakukan dari variable yang akan diteliti.

Pertama jurnal yang ditulis oleh Pertama Putu Maha Esa Surya Putri Utami dan I Nyoman Suyatna, yang berjudul “Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Akta Notaris. (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017)”. Permasalahan

---

<sup>21</sup> Syakban, “Penyelesaian Akibat Wanprestasi dan Pelaksanaan Ganti Rugi Pemborongan Took Menurut Hukum Islam” (skripsi), Fakultas Syari’ah UIN Ar-Raniry, 2007.

<sup>22</sup> Bagir Manan, *Hukum Positif Indonesia; Satu Kajian Teoritik*, (Yogyakarta: Publisher, FSH UII Press, 2004), hlm.1.

<sup>23</sup> <https://fatkhan.web.id/pengertian-dan-definisi-kajian-pustaka/>, Tanggal 3 Januari 2020.

dalam penelitian ini dijelaskan bagaimana perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), hak atas tanah itu dapat dikatakan sah dan bagaimana dasar pertimbangan Hakim Mahkamah Agung untuk membatalkan PPJB tersebut, yang bertujuan untuk mendapatkan pemahaman terkait keabsahan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah tersebut.<sup>24</sup> Perbedaan dengan penelitian penulis yaitu, jurnal Maha Esa Surya Putri Utami dan I Nyonya Suyatna menjelaskan keabsahan perjanjian pengikatan jual beli, dan penulis meneliti keabsahan pengalihan kepemilikan tanah melalui transaksi hutang piutang.

Kedua, skripsi yang ditulis oleh Ibrahim dengan judul "*Peralihan Hak Milik Atas Tanah Terlantar Dan Pemilikannya Menurut Konsep Ihyā' al-Mawāt dan Hukum Positif (Studi Terhadap Daluwarsa Tanah Garapan di Kecamatan Kuta Cot Glie)*". Penelitian ini mengkaji, tentang keputusan hakim berdasarkan legalitas, rakyat dianggap salah karena menyerobot tanah pihak lain, inilah yang terjadi di lapangan. Secara umum dijelaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa konsekuensi dari pelantaran tanah mengakibatkan hapusnya hak kepemilikan atas tanah tersebut. Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan penulis lakukan adalah mengenai peralihan kepemilikan. Sedangkan perbedaannya, penulis meneliti mengenai keabsahan pengalihan kepemilikan tanah melalui transaksi hutang piutang dalam perspektif hukum Islam dan hukum positif.<sup>25</sup>

Ketiga, tulisan Bambang Eko Mulyono yang berjudul "*Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris*". Dalam penelitian ini

---

<sup>24</sup> Putu Mahaesa Surya Putri Utami, dan I Nyoman Suyatna, "*Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Didasarkan Akta Notaris. (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017)*" Program Kekhususan Hukum Bisnis Fakultas Hukum, Universitas Udayana.

<sup>25</sup> Ibrahim "*Peralihan Hak Milik Atas Tanah Terlantar dan Pemilikannya Menurut Konsep Ihyā' al-Mawāt Dan Hukum Positif (Studi Terhadap Daluwarsa Tanah Garapan di Kecamatan Kuta Cot Glie)*". (Skripsi), Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Ar-Raniry, Banda Aceh, 2015, hlm. V.

dijelaskan dasar kewenangan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sebagaimana kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang dan peralihan hak atas tanah yang dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah bisa dilakukan dengan dasar kuasa untuk menjual yang berkaitan dengan perjanjian pendahuluan, yakni perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris.<sup>26</sup> Perbedaan dengan penelitian penulis adalah keabsahan pengalihan kepemilikan tanah melalui transaksi hutang piutang.

Keempat, skripsi yang ditulis Nurhayati Meliana Latif yang berjudul *“Peralihan Hak atas Tanah Sebagai Akibat Pendalaman”*. Skripsi ini membahas keabsahan peralihan hak atas tanah tanah akibat pendalaman gadai.<sup>27</sup> Penulisnya mencoba meneliti bagaimana keabsahan pengalihan kepemilikan tanah melalui transaksi hutang piutang.

Kelima, skripsi yang ditulis Cut Rahmi dengan judul *“Penguasaan Tanah Milik Orang Lain Menurut UUPA No.5 Tahun 1990 Ditinjau Menurut Perspektif Hukum Islam”*. Di dalam skripsi ini dibahas tentang bagaimana penguasaan hak milik yang terdapat dalam UUPA No. 5 Tahun 1990 dengan penguasaan hak milik di dalam hukum Islam.<sup>28</sup> Perbedaan dalam skripsi ini penulis meneliti bagaimana legalitas peralihan hak kepemilikan.

## **F. Metode Penelitian**

Metode adalah tata cara dalam melaksanakan penelitian untuk mencari jawaban atas permasalahan penelitian yang terdapat di dalam rumusan masalah. Sehingga metode penelitian sangat dibutuhkan untuk mengarahkan penelitian agar penelitian dapat dilakukan secara sistematis. Dalam cara untuk mencari

---

<sup>26</sup> Bambang Eko Mulyono *“Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual yang Dibuat Oleh Notaris”*. Jurnall Independent Volume 2, hlm. 59.

<sup>27</sup> Nurhayati Meliana Latif *“Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Akibat Pendalaman”*. (Skripsi dipublikasi), Universitas Hasannudin, hlm.vii.

<sup>28</sup> Cut Rahmi *“Penguasaan Tanah Milik Orang Lain Menurut UUPA No.5 Tahun 1990 Ditinjau Menurut Perspektif Hukum Islam”*. (Skripsi Dipublikasikan). Fakultas Syari’ah dan Hukum, UIN Ar-Raniry, Banda Aceh. 2009, hlm. vii

permasalahan penelitian yang terdapat di dalam rumusan masalah maka metode penelitian menjadi hal yang sangat penting untuk memperoleh data yang akurat, objektif, dan menghasilkan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan.

Metode penelitian yang penulis gunakan dalam pembahasan ini adalah metode deskriptif analisis, yaitu membuat deskripsi gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta tentang objek yang akan diteliti.<sup>29</sup> Deskripsi penulis buat berdasarkan data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan notaris Ika Susilawati, penerima hutang ibu Rina Shari, dan pemberi hutang ibu Zuriana. Dalam hal ini penulis akan mendeskripsikan tentang keabsahan pengalihan kepemilikan tanah melalui transaksi hutang piutang dalam perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif”.(Studi terhadap Akta Notaris Nomor 96/W/Is/Not/2018).

#### 1. Pendekatan penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah pendekatan kualitatif yang menekankan pada pembangunan naratif atau deskriptif tekstual atas fenomena yang diteliti.<sup>30</sup>

Alasan peneliti menggunakan pendekatan penelitian kualitatif karena penelitian ini menganalisis masalah yang terdapat dalam penelitian yang dilakukan untuk menggambarkan fakta-fakta dan masalah yang ada di tempat penelitian yang kemudian diinterpretasikan sehingga dapat ditarik kesimpulan. Dalam penulisan ini akan dideskripsikan tentang keabsahan pengalihan kepemilikan tanah melalui transaksi hutang piutang dalam perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif”.(Studi terhadap Akta Notaris Nomor 96/W/Is/Not/2018).

---

<sup>29</sup> Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, (Ciawi: Penerbit Ghalia Indonesia, 2005), hlm. 44.

<sup>30</sup> Seta Basri, *Pendekatan Penelitian, Metode Penelitian, dan Teknik-teknik Desain Penelitian*, <https://setabasri01.blogspot.com>. 04.35. 05 September 2020.

## 2. Jenis penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang langsung mengumpulkan data dari lapangan yang merupakan sumber data primer. Sumber data primer akan dikumpulkan melalui wawancara langsung dengan pihak-pihak terkait dalam pelaksanaan transaksi hutang piutang.

## 3. Sumber data

Sumber data penelitian ini adalah dari lapangan dan pustaka. Data lapangan merupakan sumber data primer yang diperoleh melalui penelitian langsung kepada pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan transaksi hutang piutang berupa para pihak yang melakukan transaksi dan Notaris. Sedangkan data pustaka yang merupakan data sekunder adalah data yang sudah diolah seperti buku-buku, artikel-artikel jurnal, majalah, situs *website*, hukum-hukum, dan aturan-aturan yang berkaitan dengan pembahasan skripsi ini.<sup>31</sup>

## 4. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yaitu uraian tentang langkah teknis yang dilakukan oleh peneliti untuk mendapatkan data dalam kepentingan objek kajian. Penulis melakukan penelitian kepustakaan (*library research*) dengan membaca buku dan literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang penulis teliti. Penulis juga melakukan penelitian lapangan dengan melakukan pengamatan dan melakukan wawancara dengan berbagai pihak yang terkait.

### a. Penelitian kepustakaan (*library research*)

Penelitian kepustakaan dalam bentuk telaah literatur yang ditempuh oleh penulis yaitu dengan cara meneliti data pustaka sebagai landasan teoritis dan referensi bagi penelitian yang akan dilakukan.

---

<sup>31</sup> Muhammad Teguh, *Metodologi, Penelitian Ekonomi*, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2005), hlm. 21.

Penelitian kepustakaan dilakukan untuk membangun dasar dan teori yang kuat untuk mendapatkan informasi mengenai berbagai hal yang akan diteliti. Sebagai landasan teori dan referensi penulis berusaha menggali data dari buku-buku dan sumber lainnya yang berhubungan dengan pengalihan kepemilikan dan hutang piutang, serta data dari *website*, jurnal, skripsi, dan artikel yang berkaitan dengan topik pembahasan. Data tersebut kemudian dikategorikan sesuai dengan data yang terpakai untuk menuntaskan karya ilmiah sehingga mendapatkan hasil yang valid.

b. Penelitian lapangan (*field research*)

Penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan melalui pengamatan langsung di lapangan, terhadap gejala-gejala sebenarnya.<sup>32</sup> Pengumpulan data primer merupakan suatu penelitian lapangan yang dilakukan terhadap objek pembahasan yang menitikberatkan pada kegiatan lapangan yaitu meneliti langsung dan bertanya kepada pihak yang terkait mengenai keabsahan pengalihan kepemilikan melalui transaksi hutang piutang. Untuk mendapatkan data yang berhubungan dengan objek penelitian ini, maka penulis menggunakan beberapa cara dalam mengumpulkan data, yaitu dengan cara wawancara dan studi kepustakaan.

1) Wawancara (*interview*)

Wawancara adalah suatu kegiatan tanya jawab secara tatap muka yang dilaksanakan oleh pewawancara dengan orang yang diwawancarai untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan. Namun, wawancara bukan hanya sekedar tanya jawab untuk memperoleh suatu informasi tetapi untuk memperoleh kesan langsung dari responden, menilai kebenaran jawaban yang diberikan dan memberikan penjelasan tentang

---

<sup>32</sup> Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, (Jakarta: Bumi Aksara 1999), hlm. 28.

pertanyaan yang diajukan.<sup>33</sup> Wawancara yang dimaksud disini adalah mengumpulkan data secara langsung melalui pertanyaan lisan dan tatap muka dengan responden guna memperoleh informasi yang akurat. Dalam penelitian ini, peneliti akan mewawancarai pihak notaris Ika Susilawati, pengutang ibu Rina Shari, dan pemiutang ibu Zuriana.

## 2) Studi kepustakaan

Studi kepustakaan meliputi studi literatur dari berbagai artikel, jurnal, buku, *website*, sebagai referensi dalam menentukan teori yang mendukung penelitian. Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data yang berkaitan dengan keabsahan pengalihan kepemilikan tanah melalui transaksi hutang piutang dalam perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif.

## 5. Objektivitas dan validitas data

Dalam penelitian ini penulis meneliti perjanjian hutang piutang yang terjadi antara kedua belah pihak dengan jaminan sertifikat hak milik, juga perjanjian peralihan kepemilikan atas hak milik peminjam uang kepada pemberi pinjaman. Setelah mengkaji perjanjian tersebut, penulis membahas tentang legalitas peralihan hak kepemilikan tanah peminjam uang kepada pemberi pinjaman menurut Hukum Islam dan Hukum Positif. Dalam laporan penelitian ini penulis menyajikan data-data yang objektif dan valid.

## 6. Teknik analisis data

Teknik analisis data yang penulis tempuh dalam menganalisis objek kajian ini adalah mengumpulkan data tentang keabsahan pengalihan kepemilikan atas tanah. Langkah awal adalah memaparkan hal-hal yang terkait dengan pengalihan kepemilikan melalui transaksi hutang piutang. Penulis juga menetapkan pokok yang menjadi permasalahan serta tujuan

---

<sup>33</sup> B. Sandjaja, dan Albertus Heriyanto, *Panduan Penelitian*, (Jakarta:Presentasi Pustaka, 2011), hlm. 147.

pembahasan penelitian dan metode yang digunakan dalam penelitian ini. Analisis data merupakan bagian yang sangat penting untuk memberi makna yang bermanfaat dan dapat memecahkan permasalahan yang diteliti.

#### 7. Pedoman penulisan

Dalam penulisan skripsi ini penulis berpedoman kepada Buku *Pedoman Penulisan Skripsi* Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Edisi Revisi 2019, serta *Pedoman Transliterasi Arab-Latin* berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia No.0543 b/u/1987. Sedangkan terjemahan ayat-ayat Alquran, penulis kutip dari kitab Alquran dan terjemahannya yang diterbitkan oleh Kementerian Agama Republik Indonesia Tahun 2009.

#### G. Sistematika Pembahasan

Pembahasan karya ilmiah ini penulis bagi ke dalam empat bab yang saling berkaitan satu sama lainnya dalam sistematika penulisan yang menggambarkan secara umum sebagai berikut.

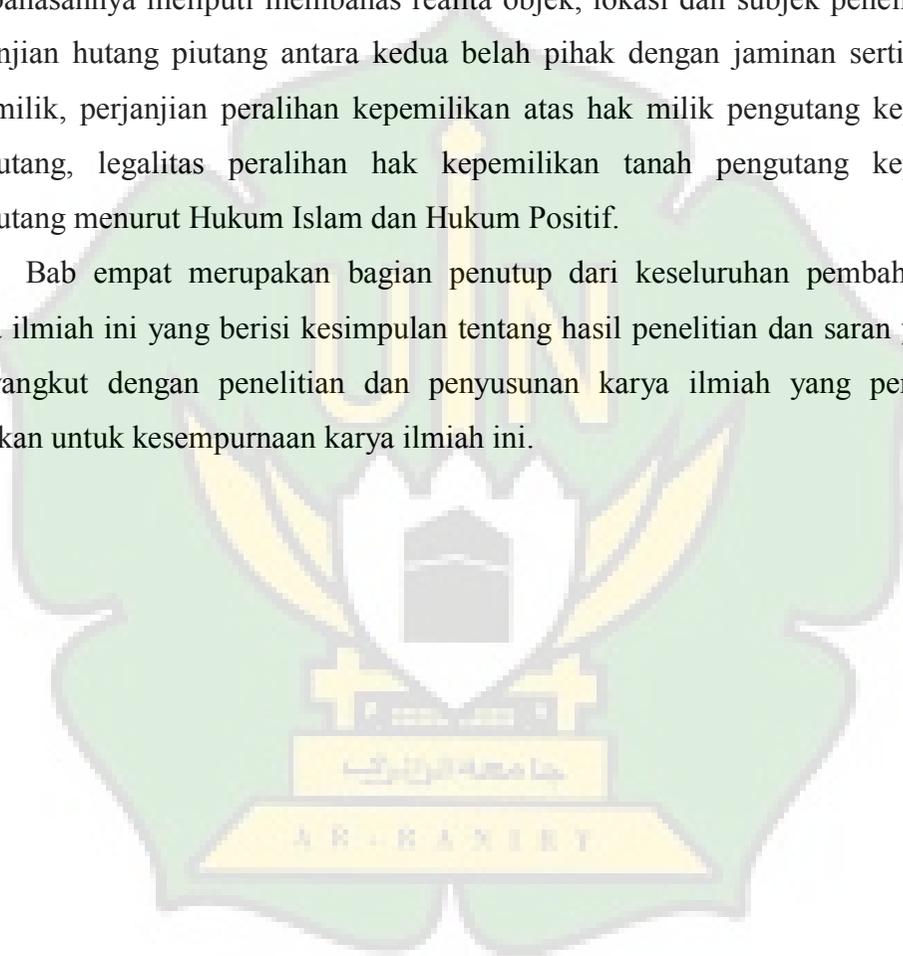
Bab satu merupakan pendahuluan berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab dua membahas tentang konsep kepemilikan dan transaksi hutang piutang dalam Hukum Islam dan Hukum Positif. Pembahasannya dibagi ke dalam dua sub bab. Sub bab pertama berisi pembahasan tentang hak milik dan kepemilikan dalam Hukum Islam dan Hukum Positif. Pembahasannya meliputi pengertian kepemilikan, macam-macam kepemilikan, peralihan kepemilikan dalam hukum Islam dan Hukum Positif, serta sistem peralihan kepemilikan dalam Hukum Islam dan Hukum Positif. Sub bab kedua berjudul transaksi hutang piutang menurut Hukum Islam dan Positif. Pembahasannya meliputi

pengertian dan dasar hukum hutang piutang dalam Hukum Islam dan Hukum Positif, rukun dan syarat hutang piutang, unsur riba pada pemanfaatan barang jaminan hutang piutang menurut ulama fiqh, serta berakhirnya hutang piutang .

Bab tiga membahas mengenai keabsahan pengalihan kepemilikan tanah melalui transaksi hutang piutang menurut Hukum Islam dan Hukum Positif. Pembahasannya meliputi membahas realita objek, lokasi dan subjek penelitian, perjanjian hutang piutang antara kedua belah pihak dengan jaminan sertifikat hak milik, perjanjian peralihan kepemilikan atas hak milik pengutang kepada pemiutang, legalitas peralihan hak kepemilikan tanah pengutang kepada pemiutang menurut Hukum Islam dan Hukum Positif.

Bab empat merupakan bagian penutup dari keseluruhan pembahasan karya ilmiah ini yang berisi kesimpulan tentang hasil penelitian dan saran yang menyangkut dengan penelitian dan penyusunan karya ilmiah yang penulis perlukan untuk kesempurnaan karya ilmiah ini.



## **BAB DUA**

# **KONSEP KEPEMILIKAN DAN TRANSAKSI HUTANG PIUTANG MENURUT HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF**

### **A. Kepemilikan dalam Hukum Islam dan Hukum Positif**

#### **1. Pengertian Kepemilikan dalam Hukum Islam dan Hukum Positif**

Kepemilikan secara literal merupakan kata berimbuhan dari kata dasar milik. Dalam Kamus Bahasa Indonesia, milik berarti hak, dan kepemilikan berarti perihal kepemilikan.<sup>1</sup>

Kepemilikan dalam fiqh disebut *al-milkiyah* atau *al-milk* yang berarti kepemilikan atau hak milik. Definisi kepemilikan dalam beberapa literatur fiqh yaitu hubungan keterikatan antara seseorang dengan hartanya yang ditegaskan dan dilegitimasi keabsahannya oleh syarak, sehingga dengan adanya hubungan keterikatan maka harta tersebut secara khusus berada dalam kekuasaannya dan secara personal berhak menggunakan dan melakukan berbagai bentuk *taṣarruf*<sup>2</sup> terhadap hartanya, selama tidak ada sesuatu hal yang dapat menjadi penghalang untuk melakukan *taṣarruf*.<sup>3</sup>

Menurut al- Qarafi, sebagaimana yang dikutip oleh Wahbah al-Zuhailī, kepemilikan merupakan sesuatu yang telah ditetapkan oleh hukum syarak baik pada benda maupun memanfaatkan benda tersebut.<sup>4</sup>

Definisi yang dikemukakan oleh al-Qarāfi masih dalam pengertian umum tentang kepemilikan. Secara general, kepemilikan memang bisa saja dalam bentuk konkrit harta dalam bentuk *‘ain* (zat/ fisik benda) dan

---

<sup>1</sup> <https://kbbi.web.id/kepemilikan/>, 20:00, Tanggal 31 Desember 2020

<sup>2</sup> *Taṣarruf* ialah segala sesuatu yang muncul dari seseorang dengan kehendaknya, baik berupa perkataan maupun perbuatan dan syariat mengandung akibat hukum baik berkaitan kemashalatan orang tersebut maupun tidak. Wahbah al-Zuhailī, *Mausū'ah al-Fiqh a- Islāmī wa Adillatuh*, Juz' 6, (Damaskus: Dār Al-Fikr, 2010), hlm. 86.

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> *Ibid.*

juga bisa dalam bentuk manfaat atas benda atau jasa yang dapat digunakan dari harta.

Pendapat lain yang dapat menjelaskan tentang kepemilikan dilakukan oleh Ibn al-Syāt yang mendefinisikan kepemilikan dengan sesuatu yang memungkinkan seseorang secara syarak atas dirinya untuk memanfaatkan suatu benda atau memiliki benda tersebut, atau secara khususnya memanfaatkan benda saja.<sup>5</sup>

Secara terminologi, *al- milk* didefinisikan oleh Muhammad Abu Zahrah sebagai, pengkhususan seorang terhadap pemilik suatu benda menurut syarak untuk bertindak secara bebas dan bertujuan mengambil manfaatnya selama tidak ada penghalang yang bersifat syarak.<sup>6</sup> Benda yang dikhususkan kepada seseorang itu sepenuhnya berada dalam penguasaannya, sehingga orang lain tidak boleh bertindak dan memanfaatkannya. Pemilik harta bebas melakukan tindakan hukum terhadap hartanya, seperti jual beli, hibah, wakaf, dan meminjamkannya kepada orang lain, selama tidak ada halangan dari syarak. Contoh halangan syarak adalah orang itu belum cakap melakukan tindakan hukum, misalnya anak kecil, orang gila, atau kecakapan hukumnya hilang, seperti orang yang jatuh *pailit*, sehingga dalam hal-hal tertentu mereka tidak dapat bertindak hukum terhadap hak miliknya sendiri.<sup>7</sup>

Menurut Wahbah al-Zuhailī, *milk* ialah keistimewaan (*ikhtiṣāṣ*) terhadap sesuatu yang menghalangi orang lain untuk memanfaatkan hal tersebut dan pemiliknya bebas melakukan *taṣarruf* terhadap benda tersebut secara langsung kecuali ada halangan syar'i.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> *Ibid.*, hlm. 457.

<sup>6</sup> Muhammad Abu Zahrah, *al-Milkiyah wa Nazhariyah al-'Aqd fī al-Syarī'ah al-Islāmiyah*, (Mesir: Dar al Fikr al-Arabi, 1962), hlm. 15.

<sup>7</sup> Mustafā Ahmad Al-Zarqā', *al-Madkhal al-Fiḥ al-'ām*, Jilid III, hlm. 10.

<sup>8</sup> Wahbah al-Zuhailī, *Mausū'ah al-Fiḥ...*, hlm. 457.

Dari definisi yang diberikan Wahbah al-Zuhailī, kata kunci yang dapat menjelaskan *milkiyyah* adalah penggunaan term *ikhtiṣāṣ* (keistimewaan). Dalam definisi tersebut terdapat dua *ikhtiṣāṣ* yang diberikan oleh syarak kepada pemilik harta, yang pertama keistimewaan dalam menghalangi orang lain untuk memanfaatkannya tanpa kehendak atau izin dari pemiliknya, dan yang kedua keistimewaan dalam *taṣarruf* yang dapat dilakukan oleh pemiliknya secara bebas sesuai dengan ketentuan syarak.

Abdul Rahman Ghazali memaknai *milk* sebagai hubungan seseorang dengan suatu harta yang diakui oleh syarak yang menjadikannya mempunyai kekuasaan khusus terhadap harta itu sehingga dapat melakukan tindakan hukum terhadap harta tersebut kecuali ada ketentuan syarak yang menghalanginya.<sup>9</sup>

Dari definisi yang telah dijelaskan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pengertian 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 *taṣarruf* 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

---

<sup>9</sup> Abdul Rahman Ghazali, dkk, *Fiqh Muamalat*, Cet 4, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015), hlm. 46-47.

demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi”.<sup>10</sup>

Ketentuan kepemilikan yang dimaksud Pasal 570 KUH Perdata, adalah bahwa hak milik merupakan hak paling utama, karena pemilik dapat menikmati dengan sepenuhnya dan menguasai sebebas-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 sebebas-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.

## 2. **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-nāqish* (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

---

<sup>10</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty,2000), hlm. 41.

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.<sup>11</sup>

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 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

---

<sup>11</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 34-35.

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. Pemindahan kepemilikan bisa terjadi melalui akad yang memindahkan suatu kepemilikan seperti jual beli, pewarisan atau wasiat.<sup>12</sup>

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.<sup>13</sup>

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-nyaiakan 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

---

<sup>12</sup> Wahbah al-Zuhailī, *Mausū'ah al-Fiqh...*, hlm. 451.

<sup>13</sup> *Ibid.*

sanksi hukum, yaitu diberikan *al-ḥajr* (pengampuan) terhadap dirinya jika memang terbukti bahwa ia memiliki sifat *safah* (bodoh).<sup>14</sup>

Ada beberapa ciri khusus *al-milk al-tām* yang dikemukakan ulama fiqh, yaitu sejak awal kepemilikan terhadap materi dimiliki secara sempurna oleh pemiliknya dan demikian juga pada manfaat harta tetap dalam penguasaan si pemilik seutuhnya, tanpa dipindahkan atau dalam penguasaan pihak lain. Maksud dari ciri-ciri ini yaitu objek harta menjadi milik dan hak penuh pemiliknya. Pemilikan sempurna ini selalu dimulai dengan proses kepemilikan yang menyebabkan terjadinya peralihan kepemilikan dari pemilik sebelumnya, baik melalui proses jual beli, warisan, maupun lain-lain.<sup>15</sup>

b. *Al- milk al-nāqis* (kepemilikan tidak sempurna)

Kepemilikan tidak sempurna yang dalam istilah fiqh disebut dengan *al-milk al-nāqis*, yaitu kepemilikan yang tidak seutuhnya berada dalam kekuasaan si pemilik harta. Pada kepemilikan *al-milk al-nāqis* ini, seseorang menguasai hanya materi harta saja, sedangkan manfaat dari harta tersebut dikuasai atau dalam kepemilikan orang lain, seperti penyewaan rumah, kendaraan dan lain-lain. Pada transaksi sewa rumah, objek harta yaitu rumah tetap berada dalam kekuasaan pemiliknya namun pemanfaatan rumah tersebut berada dalam kekuasaan pihak penyewa, sehingga pemilik rumah tersebut hanya memiliki objek, dan tidak dapat memanfaatkan objek tersebut dalam masa sewa, sedangkan pihak penyewa hanya dapat memanfaatkan objek namun tidak dapat memiliki rumah tersebut secara riil.<sup>16</sup>

Adapun ciri-ciri khusus dari *al-milk al-nāqis* ini yaitu hak milik dibatasi waktu, tempat, dan sifatnya. Menurut ulama Hanafiyah, pada *al-milk al-*

---

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 35.

<sup>16</sup> *Ibid.*

*nāqīṣ* ini pihak yang memperoleh manfaat atas suatu harta, tidak mewariskan manfaat dari suatu objek karena dalam mazhab ini manfaat tidak termasuk dari harta. Dengan demikian bila pihak penyewa telah meninggal, maka akad sewa berakhir dengan sendirinya, karena manfaat dari objek tersebut tidak dapat diwariskan pada ahli warisnya. Sedangkan menurut jumbuh ulama, pada *al-milk al-nāqīṣ* ini tetap dibolehkan peralihan pemanfaatan dalam bentuk warisan meskipun pihak yang menyewa telah meninggal dunia. Hal ini disebabkan pendapat di kalangan jumbuh bahwa manfaat termasuk bagian dari harta. Sehingga manfaat tersebut dapat dialihkan kepada ahli warisnya selama masa sewa tersebut masih berlangsung.<sup>17</sup>

Berdasarkan uraian di atas maka dapat diringkaskan bahwa kepemilikan dibagi dua yaitu *al-milk al-tām* dan *al-milk al-nāqīṣ*. Secara konseptual, *al-milk al-tām* adalah kepemilikan secara keseluruhan terhadap harta, baik objek atau bendanya maupun manfaat dari harta tersebut yang dimiliki oleh pemiliknya secara utuh. Dengan konsep *al-milk al-tām* ini maka setiap pemilik harta bebas mengelola harta miliknya untuk kepentingannya secara individual maupun untuk kepentingan orang lain yang diperuntukkan oleh si pemilik sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan oleh syarak.

Sedangkan *al-milk al-nāqīṣ* adalah memiliki salah satu dari aspek harta tersebut yaitu hanya objeknya secara materi atau manfaatnya saja. Dalam kepemilikan *al-milk al-nāqīṣ* ini pihak pemiliknya hanya memiliki harta tersebut secara parsial, misalnya hanya memiliki benda tanpa manfaatnya yang disebut dengan *milk al-raqabah*, atau hanya memiliki manfaatnya saja yang tanpa memiliki kebendaanya yang disebut dengan *milk al-manfa'ah*. Kedua bentuk kepemilikan tersebut

---

<sup>17</sup> *Ibid.*

mempengaruhi pada bentuk penguasaan dan pemanfaatannya secara signifikan.

### 3. 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.<sup>18</sup> Secara terminologi, peralihan kepemilikan ialah berpindahnya hak atas benda dari pemegang hak yang baru.<sup>19</sup>

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 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

---

<sup>18</sup> <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/peralihan>, diakses pada tanggal 2 Oktober 2020.

<sup>19</sup> 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.

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.

Berikut ini penulis paparkan tentang bentuk-bentuk peralihan harta dengan menggunakan pola *ijbārī* dan *ikhtiyārī* dalam fiqh muamalah dan juga dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah.

#### 1) Pola *ijbārī*

Peralihan harta secara *ijbārī* yaitu beralihnya kepemilikan harta seseorang dengan sendirinya karena ketentuan Allah dan bukan dialihkan karena keinginan para pihak. Peralihan harta secara *ijbārī*

ini, terjadi karena aturan tertentu dalam hukum syarak dan para pihak tidak dapat menghalanginya dengan tindakan apapun, karena hukum syarak telah menetapkannya. Salah satu bentuk peralihan harta secara *ijbārī* yaitu kewarisan. Dalam Islam, warisan diartikan dengan “peralihan harta”, bukan dengan “pengalihan harta”, karena pada peralihan berarti beralih dengan sendirinya sedangkan pengalihan terlihat usaha seseorang. Bentuk *ijbārī* dari penerimaan peralihan harta berarti bahwa ahli waris sebagai *zawī al-furūd* berhak atas harta peninggalan yang sudah ditentukan secara pasti, sehingga tidak ada suatu kekuasaan manusia pun dapat mengubahnya dengan cara memasukkan orang lain atau mengeluarkan orang yang berhak.<sup>20</sup>

## 2) Pola *ikhtiyārī*

Pola *ikhtiyārī* ialah peralihan harta terjadi karena keinginan para pihak, sehingga akibat hukum dari tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak memberi pengaruh terhadap objek yang diakadkan, seperti para pihak bersepakat untuk melakukan jual beli terhadap suatu barang sehingga pihak penjual dan pembeli melakukan akad atau transaksi jual beli tersebut. Setelah akad jual beli dilakukan maka harta dan barang yang diperjualbelikan akan beralih kepemilikan dari pihak penjual kepada pihak pembeli, demikian juga konsekuensi dari akad jual beli tersebut juga beralih, yaitu uang sebagai harga pembayaran dari akad jual beli turut beralih kepemilikan. Pada akad jual beli ini, *ikhtiyārī* merupakan upaya yang langsung dilakukan oleh para pihak. Demikian juga untuk akad-akad transaksi lainnya yang berpengaruh terhadap pemanfaatan pada objek transaksi, seperti pada akad sewa menyewa

---

<sup>20</sup> Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Logung Printika. 2009), hlm. 187.

juga terjadi peralihan manfaat, meskipun kepemilikan tetap pada pemiliknya yang menyewakan objek sewa.<sup>21</sup>

Upaya hukum untuk memperoleh suatu peralihan hak dari masa ke masa dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

- a) Beralih, maksudnya terjadi bukan karena perbuatan hukum (kesengajaan), melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan). Peralihan hak karena pewarisan tanpa wasiat merupakan contoh peralihan hak karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak diatur dalam hukum waris. Peralihan hak waris berlangsung apabila si pewaris meninggal dunia, maka secara hukum otomatis hak warisan itu beralih kepada ahli warisnya. Demikian juga dengan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris.
- b) Dialihkan atau pemindahan hak, maksudnya pemindahan melalui perbuatan hukum, yaitu pemindahan hak atas tanah yang dilakukan sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dapat berupa: jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian hukum adat, pemasukan dalam perusahaan atau "*inbrenng*" dan hibah wasiat atau "*legaat*". Perbuatan-perbuatan hukum tersebut dilakukan pada saat pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah dan wasiat. Artinya, dengan dilakukan perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> *Ibid.*

## b. Peralihan kepemilikan dalam hukum Positif

Dalam ketentuan Hukum Perdata, yang dirumuskan dalam KUH Perdata, pada Buku Kedua tentang Benda, dijelaskan bahwa benda sebagai harta diakui sebagai kekayaan yang dapat dikuasai seseorang untuk kepentingannya, sebagai kekayaan,<sup>23</sup> yang diatur dalam Pasal 570 KUH Perdata bahwa hak milik yaitu:

Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan 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 berdasar atas ketentuan Undang-Undang dan dengan pembayaran ganti rugi.<sup>24</sup>

Dari ketentuan Pasal 570 KUH Perdata tersebut dapat dipahami bahwa hak milik itu memiliki cakupan yang luas dan merupakan bentuk hak yang absolut atas semua hak kebendaan lainnya. Setiap pemilik dari hak milik atas sesuatu benda, dapat bebas menikmati, memanfaatkan, dan memberikan benda tersebut kepada orang lain, tidak dapat diganggu gugat oleh orang lain bahkan penguasa sekalipun, asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum lainnya. Dengan demikian, hak milik mempunyai isi dan sifat yang tidak terbatas, mutlak dan tidak dapat diganggu gugat.

Dalam pasal selanjutnya diatur tentang cara peralihan hak milik yang ditetapkan dalam Pasal 584 KUH Perdata, yang berbunyi:

Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena pelekatan, karena daluwarsa, karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata

---

<sup>23</sup> <https://www.jurnalhukum.com/hak-milik-eigendom/>, Tanggal 1 Januari

<sup>24</sup> *Ibid.*

untuk memindahkan hak milik, dilakukan seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.<sup>25</sup>

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 584 KUH Perdata tersebut, terdapat lima cara untuk memperoleh peralihan hak milik yang tidak dapat dilakukan selain dengan cara- cara di bawah ini:

1) Pemilikan atau pendakuan (*toegeving*)

Dalam KUH Perdata pendakuan merupakan pengambilan suatu benda dengan maksud untuk memilikinya. Hal ini hanya dapat dilakukan pada benda bergerak yang belum seorompokun memilikinya (*res nullius*). Dengan demikian pendakuan secara keperdataan hanya dilakukan dan berlaku secara terbatas terhadap benda-benda yang belum ada pemiliknya (*res nullius*). Contoh dari pendakuan yaitu terdapat dalam Pasal 538 KUH Perdata yaitu pendakuan dari ikan-ikan, binatang-binatang liar di hutan dan lain-lain.

2) Ikutan (*natrekking*)

Ikutan (*natrekking*), ialah cara memperoleh hak milik atas suatu kebendaan karena benda mengikuti benda yang lain. Hal ini diatur dalam Pasal 610 KUHPerdata. Contohnya dari ikutan (*natrekking*) adalah hak-hak atas tanaman, hak mengikuti tanah yang sudah menjadi milik orang lain.

3) Perwarisan (*erfopvolging*)

Perwarisan (*erfopvolging*), cara memperoleh hak milik atas suatu benda tidak bergerak karena terulangnya atau jatuhnya warisan terhadap seorang sehingga ia berhak atas benda tersebut.<sup>26</sup>

4) Pengalihan atau penyerahan (*levering*)

Penyerahan (*levering*), ialah cara untuk memperoleh hak milik yang paling penting dan paling sering terjadi pada masyarakat, yaitu cara

---

<sup>25</sup>Subekti, *Pokok- Pokok Hukum Perdata* , (Jakarta: Intermasa, Cet. xxxv, 2013), hlm. 61.

<sup>26</sup> Radinal Abraham, “Kajian Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Islam”, Lex Pravatum, Vol, V, No. 1 Januari 2017, hlm.52.

memperoleh hak milik atas suatu kebendaan dengan cara mengalihkan hak milik atas suatu kebendaan dari pemilik yang lama ke pemilik yang baru. Contohnya jual beli dan sewa menyewa.<sup>27</sup>

Dari paparan di atas dapat diketahui bahwa terdapat ketentuan hukum tentang kepemilikan dan peralihannya dalam hukum Islam dan hukum perdata. Secara substantif pengaturan tentang kekayaan, kepemilikan, dan peralihannya penting ditetapkan untuk membentuk suatu ketentuan hukum tentang kekayaan dan sekaligus mengatur tentang peralihannya untuk menjamin dan memberi kepastian hukum bagi para pihak dalam interaksinya sebagai person maupun dalam kapasitasnya sebagai pemilik harta sehingga memudahkan dalam melakukan berbagai transaksi terhadap harta yang dimilikinya.

#### **4. 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 dipraktikkan 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.<sup>28</sup>

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

---

<sup>27</sup> *Ibid.*

<sup>28</sup> Hasbi Ash Shiddiqi, *Hukum-Hukum...*, hlm. 15.

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.<sup>29</sup> Pemindahan 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.<sup>30</sup>

Sedangkan cara peralihan kepemilikan lainnya yang dapat dilakukan adalah melalui pewarisan. Dengan meninggalnya seseorang (pewaris), maka harta milik pewaris tersebut beralih menjadi milik kerabat pewaris (ahli waris), yang kemudian dibagikan berdasarkan hukum *farā'id*. Ahli waris laki-laki maupun perempuan sama-sama mempunyai hak yang sama atas harta warisan tersebut, yang besar kecil jumlahnya telah ditentukan dalam hukum *farā'id*.

b. Sistem peralihan kepemilikan dalam hukum Positif

Peralihan kepemilikan akan dapat diselenggarakan secara benar, apabila seorang pejabat hukum yang membuat peralihan kepemilikan itu, juga mencakup kecakapan, kewenangan pejabat hukum bertindak dari orang yang mengalihkan dan menerima pengalihan kepemilikan tersebut. Pengalihan kepemilikan dilakukan dengan cara pewarisan, hibah, jual beli, tukar menukar, pembagian hak bersama, pelepasan hak, dan lelang. Pemindahan dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat hukum yang berwenang dan harus bersifat terang serta tunai. Terang diartikan sebagai perbuatan hukum harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dan disaksikan oleh perbuatan hukum tersebut. Sedangkan tunai diartikan sebagai selesainya perbuatan hukum di hadapan pejabat

---

<sup>29</sup> Zahri Hamid, *Syariat Islam*, (Bandung: Husaini, 1983), hlm. 188.

<sup>30</sup> Zuhrul Masjful, *Studi Islam*, (Jakarta, Rajawali, 1988), hlm. 145.

hukum. Maka selesai juga tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya.

Peralihan kepemilikan dapat terjadi dalam 7 (tujuh) bentuk :

- 1) Pewarisan dari ayah atau ibu kepada anak, atau dari kakek nenek kepada cucu, atau dari adik kepada kakak dan sebaliknya.
- 2) Hibah yaitu pemberian dari seseorang kepada pihak lain.
- 3) Jual beli diartikan sebagai mana tanah tersebut dijual kepada pihak lain dan acara jual beli tergantung dari status obyek yang ingin menguasai tanah dan status tanah yang tersedia. Seperti kita ketahui perbuatan hukum peralihan kepemilikan atau peristiwa berpindahnya hak dari penjual kepada pembeli sering kali sulit kita tentukan di mana letak keabsahan peralihan kepemilikan tersebut terjadi, apakah pada saat penyerahan secara fisik atau pada saat penjual dan pembeli menandatangani perjanjian jual-beli hingga mencatatkan peralihan tersebut pada bukti kepemilikan yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang.
- 4) Tukar menukar peralihan kepemilikan yaitu di dalam tukar menukar ini terdapat unsur uang dengan suatu pembayaran yang merupakan kompensasi kelebihan atas nilai tanah yang satu dengan tanah yang lainnya.
- 5) Pembagian hak bersama dapat terjadi karena hak yang terdaftar atas nama beberapa orang sehingga untuk memperoleh kepastian hukum para pihak melakukan pembagian atas tanah yang dimiliki bersama.
- 6) Pelepasan hak dilakukan karena calon pemegang hak yang akan menerima peralihan adalah bukan orang atau pihak yang merupakan subyek hukum yang dapat menerima peralihan hak yang akan dialihkan tersebut.

- 7) Lelang dilakukan jika tanah yang akan dialihkan susah untuk menemukan calon pembeli atau jaminan pada bank yang sudah dieksekusi dan dijual.<sup>31</sup>

Dapat disimpulkan bahwa sistem terjadinya peralihan hak milik dilakukan dengan beberapa cara yaitu, pewarisan, hibah, jual-beli, tukar-menukar peralihan kepemilikan, pembagian hak bersama dan pelepasan hak beserta lelang.

## B. Transaksi Hutang Piutang Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif

### 1. Pengertian hutang piutang dalam Hukum Islam dan Hukum Positif

Hutang piutang (*qard*) menurut bahasa artinya *al-qaṭ'u* (memotong). Dinamakan demikian karena pemberi utang (*muqrid*) memotong sebagian hartanya dan memberikan kepada pengutang.<sup>32</sup>

Hutang piutang (*qard*) menurut syarak ialah memberikan harta kepada seseorang dengan perjanjian dia akan membayar atau mengembalikan gantinya dengan jumlah yang sama.<sup>33</sup>

Para imam mazhab, sebagaimana yang dikemukakan oleh Azharuddin Lathif, berbeda pendapat dalam mengemukakan pengertian hutang piutang (*qard*), antara lain:

- a. Menurut ulama Hanafiyah dan Syafi'iyah, hutang piutang (*qard*) adalah harta yang diserahkan kepada orang lain untuk diganti dengan harta yang sama, dalam arti lain suatu transaksi yang dimaksudkan untuk memberikan harta yang memiliki kesepadanan kepada orang lain untuk dikembalikan yang sepadan dengan itu.

---

<sup>31</sup> Vera, "Analisis Peraturan Tentang Peralihan Hak Atas Tanah dalam Kawasan Industri MM2100 di Bekasi". (Tesis), Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, 2008, hlm. 35-39.

<sup>32</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 274.

<sup>33</sup> Moh. Rifai'I, *Fiqh Islam Lengkap*, (Semarang: PT. Toha Putra, 1978), hlm. 414.

- b. Menurut ulama Malikiyah, hutang piutang (*qard*) adalah penyerahan harta kepada orang lain yang tidak disertai imbalan atau tambahan dalam pengembaliannya.
- c. Menurut ulama Hanabilah, hutang piutang (*qard*) adalah penyerahan harta kepada seseorang untuk dimanfaatkan dan ia wajib mengembalikan dengan harta yang serupa sebagai gantinya.<sup>34</sup>

Menurut Sayyid Sabiq, hutang piutang (*qard*) ialah sebagian harta yang diberikan oleh *muqrid* (pemberi pinjaman) kepada *muqtariq* (orang yang meminjam), agar *muqtariq* mengembalikan yang serupa dengannya kepada *muqrid* ketika telah mampu.

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.<sup>35</sup>

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 (*muqtariq*) 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.

#### 1) Dasar hukum dari al-Qur'an

<sup>34</sup> Azharudin Lathif, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: UIN Jakarta Press, 2005), hlm. 150.

<sup>35</sup> Zainuddin bin Abdul Aaziz al-Mibary, *Fath al-Mu'in 2*, Terj. Abu Hiyadh (Surabaya: Al-Hidayah, tt), hlm. 248.

a) Surah *al-Ḥadīd* (57) ayat 11

﴿ مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضْعِفَهُ 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 kebaikannya. 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.

b) Surah *al-Baqarah* (2) ayat 280

﴿ وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ۝ ۲۸۰ ﴾

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

Ayat ini menjelaskan bahwa Allah memerintahkan untuk bersabar dalam menghadapi orang berhutang dalam kesukaran, yakni mereka yang tidak mempunyai harta untuk membayar hutangnya. Dalam ayat ini Allah melanjutkan untuk menghapus sebagian hutang mereka, dan Allah menjanjikan atas itu semua kebaikan dan pahala melimpah.<sup>36</sup>

<sup>36</sup> Abdul Fida’ ‘Imaduddin Ismail, *Tafsir Ibnu Katsir jilid 2*, (penerjemahan: Arif Rahman Hakim, dkk), (Jawa Tengah: Insan Kmail, Solo, 2006), hlm. 536.

## 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 بِثَمَانِيَةِ عَشْرٍ فَقُلْتُ يَا جِبْرِيْلُ مَا بَالُ الْقَرْضِ أَفْضَلُ مِنَ الصَّدَقَةِ قَالَ لِأَنَّ السَّائِلَ يَسْأَلُ وَعِنْدَهُ وَالْمُسْتَقْرِضُ لَا يَسْتَقْرِضُ إِلَّا مِنْ حَاجِئٍ (رواه ابن ماجه).<sup>37</sup>

Anas bin Malik berkata bahwasanya 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

<sup>37</sup> Muhammad Nashiruddin al-Albani, *Shahih Sunan Ibnu Majah* buku 2, No.2421 (penerjemahan: Ahmad Taufiq Abdurrahman), (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), hlm. 414.

dunia ini. Islam adalah agama yang sangat memperhatikan kebutuhan umatnya.<sup>38</sup>

Dalam hukum Positif, pengertian hutang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam yang dijumpai dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1754 dari KUHPerdato 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.”<sup>39</sup>

Hutang piutang merupakan sebuah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditur (yang memberi hutang) dan debitur (orang yang diberi hutang) yang bertimbal 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.

Adapun dasar hukum perjanjian hutang piutang adalah Pasal 1320 yang berbunyi: “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: 1. Sepakat

---

<sup>38</sup> Syafi’I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 133

<sup>39</sup> Gatot Supramona, *Perjanjian Utang Piutang*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 9.

mereka yang mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat perikatan; 3. Suatu hal tertentu; 4. Suatu sebab yang halal.<sup>40</sup>

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.

## 2. Rukun dan syarat hutang piutang dalam hukum Islam dan hukum Positif

Dalam hukum Islam, dalam melaksanakan suatu perikatan, kita dapat ketahui bahwa terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Suatu akad yang tidak memenuhi rukun dan syarat maka akad tersebut tidak sah hukumnya, sama halnya dalam hutang piutang harus memenuhi rukun dan syarat sahnya, sebagaimana yang telah diatur dalam fiqh (hukum Islam). Adapun rukun hutang piutang *qard* sendiri ada tiga, yakni:

- a. *Shighat*, yaitu ungkapan ijab dan *qabūl*, atau persetujuan antara kedua belah pihak dan terlaksananya suatu akad.
- b. *‘Āqidain*, orang yang berhutang piutang, yang terdiri dari *muqrid* (pemberi hutang) dan *muqtarid* (penerima hutang).
- c. *Ma’qūd ‘alaih*, yaitu barang yang dihutangkan.<sup>41</sup>

Ketiga rukun tersebut harus memenuhi syarat agar transaksi hutang piutang menjadi sah dan sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Menurut Mardani, syarat tersebut adalah:

---

<sup>40</sup> <https://fh.unair.ac.id/in/doktrin-unjust-enrichment-sebagai-dasar-tuntutan-restitusi-dalam-hukum-perikatan/>, 15.50, Tanggal 03 Januari 2021

<sup>41</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Bandung: PT. Al-Ma’arif, Cet. 1, 1987), hlm. 93

- a. *Shighat*, yaitu ijab dan *qabūl*, tidak ada perbedaan di antara fuqaha bahwa ijab *qabūl* itu sah dengan lafaz hutang dengan semua lafaz yang menunjukkan maknanya, seperti kata: “aku memberimu hutang,” atau “aku mengutangimu.” Demikian pula *qabūl* sah dengan semua lafaz yang menunjukkan kerelaan, seperti “aku berutang” atau “aku menerima” atau “aku ridha” dan sebagainya.
- b. *‘Āqidain* (dua pihak yang melakukan transaksi), yaitu pemberi utang dan pengutang. Adapun syarat-syarat bagi pengutang adalah merdeka, balig, berakal, sehat, dan pandai (dapat membedakan baik dan buruk).
- c. *Ma’qūd ‘alaih*. Adapun syarat harta yang diutangkan yaitu:
  - 1) Harta berupa harta yang ada padanya, maksudnya harta yang satu sama lain dalam jenis yang sama tidak berbeda yang mengakibatkan perbedaan nilai, seperti uang, barang-barang yang dapat ditukar, ditimbang, ditanam, dan dihitung.
  - 2) Harta yang diutangkan disyaratkan berupa benda, tidak sah mengutangkan manfaat (jasa).
  - 3) Harta yang dihutangkan diketahui, yaitu diketahui kadarnya dan diketahui sifatnya.<sup>42</sup>

Adapun unsur-unsur hutang piutang dalam hukum positif terbagi yaitu:

- (1) Wenang berbuat, ungkapan ijab kabul, atau persetujuan antara kedua belah pihak sepakat mereka mengikat diri, merupakan suatu keadaan yang menunjukkan kehendak dua belah pihak saling terima satu sama lain.

---

<sup>42</sup> Mardani, *Fikih Ekonomi Syari’ah: Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 335.

- (2) Pihak-pihak (subjek), yaitu debitur (pihak yang memiliki utang), sedangkan kreditur (pihak yang memiliki piutang).
- (3) Objek yaitu barang yang dihutangkan<sup>43</sup>

Dalam hukum positif, hutang piutang dapat dikatakan sah dan mengikat serta mempunyai kekuatan hukum, apabila telah memenuhi unsur-unsur syarat hutang piutang sebagaimana telah ditegaskan dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu:

1) Kesepakatan kedua belah pihak mengikat diri

Kesepakatan dimaksud bahwa kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok yang dikehendaki keduanya untuk diperjanjikan. Kesepakatan merupakan hal yang sangat penting karena suatu perjanjian bersifat mengikat para pihak yang membuatnya apabila sudah ada kata sepakat dari kedua belah pihak dalam perjanjian. Sejak tercapainya kata sepakat tentang suatu hal yang diperjanjikan, maka sejak itu pula lahir hubungan hukum antara pihak yang membuat perjanjian tersebut dan masing-masing pihak terikat satu sama lain, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban bagi mereka.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Pasal 1329 KUHPerduta berbunyi :

Pada dasarnya semua orang dapat membuat perjanjian, kecuali dinyatakan tidak cakap menurut undang-undang. Menurut pasal 1329 KUHPerduta tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu.

Pasal 1130 KUHPerduta menentukan orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah sebagai berikut:

- a. Orang yang belum dewasa
- b. Orang yang berada di bawah pengampuan

---

<sup>43</sup> Abdulkadir Muhammad , *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 232.

- c. Orang perempuan yang telah menikah/bersuami, dalam hal yang ditetapkan undang-undang dan pada umumnya semua orang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tersebut.<sup>44</sup>

Dapat disimpulkan apabila semua rukun dan syarat hutang piutang terpenuhi, maka dapat dikatakan sah. Semua ketentuan di atas merupakan hal yang mendatangkan kebaikan bagi para pihak yang membuat kesepakatan.

3. Unsur riba pada pemanfaatan objek hutang piutang menurut ulama fiqh

Hakikat hutang piutang itu sendiri adalah akad yang bercorak *ta'āwun* (tolong menolong/pertolongan) kepada pihak lain untuk memenuhi kebutuhannya.

Menurut Sayyid Sabiq, debitur tidak boleh mengembalikan kepada kreditur kecuali apa yang telah diutangkannya atau yang serupa dengannya. Sesuai dengan kaidah fiqh “setiap piutang yang mendatangkan manfaat adalah riba”. Namun keharaman itu berlaku apabila manfaat dari hutang piutang disyaratkan dan tidak dikenal dalam tradisi maka debitur boleh membayar utangnya dengan sesuatu yang lebih baik kualitas dan kuantitasnya.<sup>45</sup>

Menurut Zainuddin al-Malibary, boleh bagi *muqriḍ* (pemberi hutang) menerima kemanfaatan yang diberikan kepadanya oleh *muqtariḍ* (penerima hutang) tanpa disyaratkan sewaktu akad. Misalnya kelebihan ukuran atau mutu barang pengembalian lebih dari pada yang telah *muqtariḍ* terima.<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001, hlm. 1

<sup>45</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah...*, hlm. 119.

<sup>46</sup> Zainuddin bin Abdul Aziz al-Mibary, *Fath al-Mu'in...*, hlm. 212.

عَنْ عَلِيِّ بْنِ أَبِي طَالِبٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ, قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: كُلُّ قَرْضٍ جَرَّ مَنَفَعَةً فَهُوَ رِبًا. رواه الحارث بن أسامة<sup>٤٧</sup>

Dari Ali r.a ia berkata, Rasulullah Saw telah bersabda: seriap mengutang yang menarik manfaat adalah termasuk riba. (HR. al-Harits bin Abi Usamah)

Yang dimaksud dengan mengambil manfaat dalam hadis ini ialah keuntungan atau kelebihan pembayaran yang disyaratkan dalam akad hutang piutang atau yang telah di tradisikan untuk menambah pembayaran, dan hal ini termasuk riba. Akan tetapi berbeda apabila kelebihan itu adalah kehendak yang ikhlas dari orang yang berhutang sebagai balas jasa yang diterimanya, maka bukan riba dan dibolehkan serta menjadi kebaikan bagi si pemberi hutang. Karena itu terhitung sebagai *al-ḥusnu al-qadā* (membayar hutang dengan baik).<sup>48</sup>

Dalam hal ini, para imam mazhab berbeda pendapat mengenai boleh tidaknya menerima manfaat dari akad hutang piutang.

- a. Menurut ulama Hanafiyah, keuntungan yang dipersyaratkan itu diharamkan. Namun jika keuntungan tersebut tidak disyaratkan dalam akad, maka diperbolehkan. Sedangkan menurut ulama Malikiyah bahwa tidaklah sah akad hutang piutang (*qard*) yang mendatangkan keuntungan karena ia adalah riba, dan haram hukumnya mengambil manfaat dari harta peminjaman.
- b. Menurut ulama Syafi'iyah, hutang piutang (*qard*) yang mendatangkan keuntungan tidak diperbolehkan seperti seribu dinar dengan syarat dikembalikan seribu dinar dengan mutu koin dinar yang lebih baik atau dikembalikan lebih banyak dari itu.

<sup>47</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja GranFindo, 2002), hlm.111.

<sup>48</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah...*, hlm. 216.

- c. Menurut ulama Hanabilah, pengembalian hutang piutang (*qard*) pada harta yang ditakar/ditimbang harus dengan sejenisnya. Adapun benda lainnya yang ditakar, di kalangan ulama Hanabilah ada dua pendapat. Pertama, sebagaimana pendapat jumbuh ulama yaitu memberi nilainya pada akad hutang piutang (*qard*), kedua, mengembalikan benda sejenisnya yang mendekati hutang piutang (*qard*) pada sifatnya benda tersebut.<sup>49</sup>

Pendapat para ulama fikih tersebut memang bervariasi. Namun dapat ditarik kesimpulan bahwa kelebihan dalam pengembalian hutang boleh diterima *muqrid* (pihak yang memberi hutang) dengan syarat bahwa kelebihan itu tidak disyaratkan di awal akad serta tambahan tersebut bukan merupakan tradisi/kebiasaan yang dilakukan masyarakat. Artinya kelebihan itu hanya ada bila sebagian rasa terima kasih *muqtariq* (penerima hutang) kepada *muqrid* (pemberi hutang).

#### 4. Berakhirnya hutang piutang menurut hukum Islam dan hukum Positif

Hutang piutang dinyatakan berakhir atau selesai bila waktu yang telah disepakati telah tiba dan orang yang berhutang telah mampu melunasi hutangnya. Dalam keadaan yang demikian, maka seseorang yang berhutang wajib menyegerakan melunasi hutang tersebut.

Mengenai masalah hutang piutang, maka ada beberapa hal yang harus dipenuhi, yaitu sebagai berikut:

##### a. Pemberian perpanjangan waktu pelunasan hutang

Apabila kondisi orang yang berhutang sedang berada dalam kesulitan dan ketidakmampuan, maka orang yang memberi hutang dianjurkan untuk memberikan kelonggaran dengan menunggu sampai orang yang berpiutang mampu membayar hutangnya.

---

<sup>49</sup> Wahbah al-Zuhailī, *Mausū'ah al-Fiqh...*, hlm. 373-374.

b. Ulama fiqh sepakat *qard* harus dibayar di tempat terjadinya akad secara sempurna. Namun demikian, boleh membayar di tempat lain apabila tidak ada keharusan untuk membawanya atau memindahkannya, juga tidak ada halangan di jalan. Jika terdapat halangan apabila membayar di tempat lain, sebaiknya pembayaran dilakukan di tempat terjadinya akad secara sempurna.

c. Sesuatu yang dikembalikan dalam hutang piutang

Menurut imam Abu Hanifah, hutang piutang baru berlaku dan mengikat apabila barang atau uang telah diterima. Apabila seseorang meminjamkan uang dan ia telah menerimanya maka uang tersebut menjadi miliknya, dan jika ia mengembalikan wajib mengembalikan dengan jumlah uang yang sama (*misil*), dan bukan uang yang diterimanya.

Menurut Malikiyah, hutang piutang hukumnya sama dengan hibah, shadaqah, dan *'ariyah* yang berlaku dan mengikat dengan telah terjadinya akad, walaupun *muqtariḍ* belum menerima barangnya. Dalam hal ini *muqtariḍ* boleh mengembalikan persamaan dari barang yang dipinjamnya, dan boleh pula mengembalikan jenis barangnya, baik itu *misil* atau *gairu misil*, apabila barang tersebut telah berubah maka *muqtariḍ* wajib mengembalikan barang yang sama. Jadi dapat disimpulkan bahwa hutang harus dibayar dengan barang yang sama.<sup>50</sup>

Akad hutang piutang (*qard*) berakhir apabila objek akad (*qard*) yang ada pada *muqtariḍ* (penerima hutang) telah diserahkan atau dikembalikan kepada *muqriḍ* (pemberi hutang), yaitu sebesar pokok jaminan, pada jatuh tempo pada waktu yang telah disepakati di awal perjanjian. Dan pengembalian *qard* hendaknya dilakukan di tempat terjadinya *qard* itu berlangsung. Tetapi apabila *muqriḍ* (pemberi hutang) meminta

---

<sup>50</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Azas-Azas Hukum Islam*, (Rineka Cipta, Cet.4, Jakarta: 2000), hlm. 44-45.

pengembalian *qard* di tempat yang ia kehendaki maka dibolehkan selama tidak menyulitkan *muqtariḍ* (penerima hutang).

Akad hutang piutang (*qard*) juga berakhir apabila dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad karena alasan tertentu. Apabila *muqtariḍ* (penerima hutang) meninggal dunia maka *qard* atau pinjaman yang belum dilunasi menjadi tanggungan ahli warisnya. Jadi ahli waris berkewajiban melunasi hutang tersebut. Tetapi *qard* dapat dianggap lunas atau berakhir jika *muqrid* (pemberi hutang) menghapus hutang tersebut dan menganggapnya lunas.<sup>51</sup>

Dalam hukum positif, berakhirnya hutang piutang yaitu:

- 1) Debitur melakukan pembayaran lunas hutangnya  
Pembayaran adalah setiap pemenuhan perjanjian secara sukarela, tidak dengan paksaan. Pada dasarnya pembayaran hanya dapat dilaksanakan oleh yang bersangkutan saja, namun Pasal 1384 KUHPerdara menyebutkan bahwa pembayaran dapat dilakukan oleh orang lain. Dengan demikian, undang-undang tidak mempersoalkan siapa yang harus membayar, yang terpenting adalah hutang tersebut lunas.
- 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan atau penitipan adalah salah satu cara pembayaran untuk meringankan debitur. Penawaran pembayaran tunai terjadi jika kreditur menolak menerima pembayaran, maka debitur secara langsung menawarkan dengan menitipkan uang atau barang kepada Notaris atau panitera.
- 3) Pembaharuan hutang  
Menurut Pasal 1413 KUHPerdara, ada tiga cara untuk melakukan pembaharuan hutang, yaitu:

---

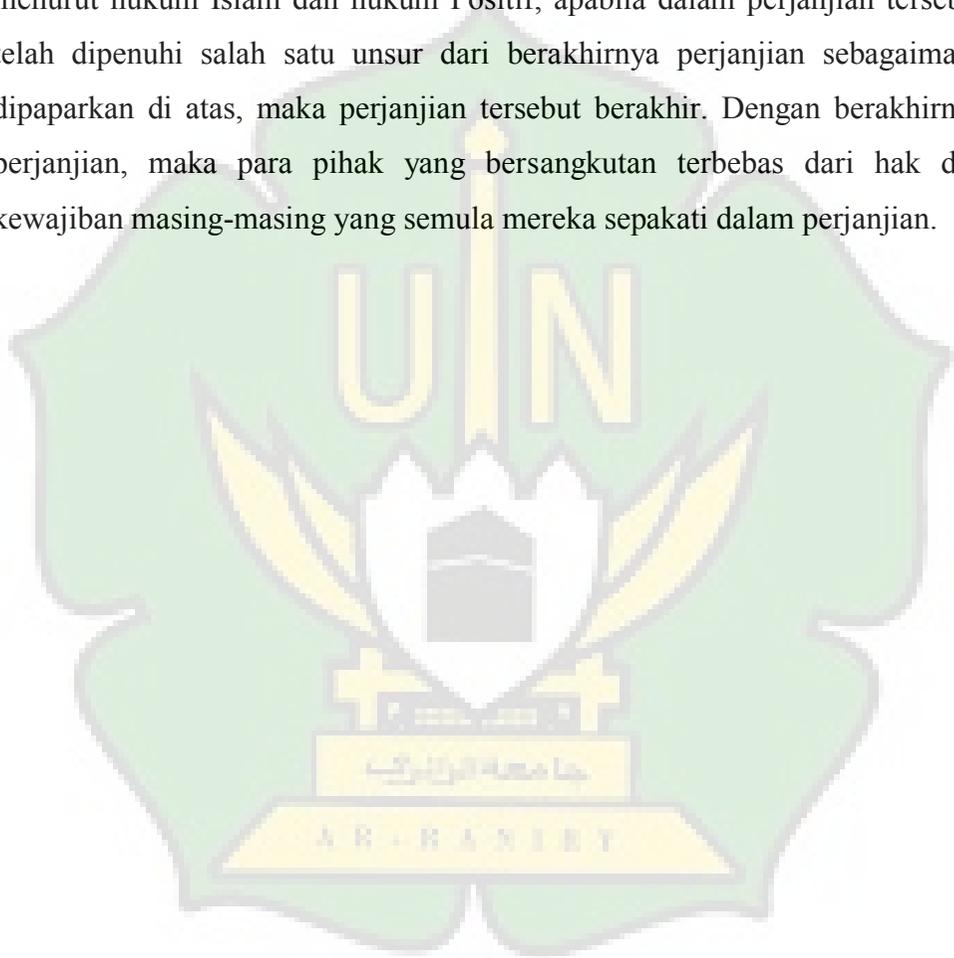
<sup>51</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Azas-Azas Hukum Islam*, (Rineka Cipta, Cet.4, Jakarta:2000), hlm. 40.

- a) Apabila seorang yang berhutang membuat suatu perikatan hutang baru guna orang yang mengutangkan kepadanya, yang menggantikan hutang yang lama maka hapus karenanya.
  - b) Apabila seorang yang berhutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang yang berhutang lama, yang oleh si berpiutang dari perikatannya.
  - c) Apabila sebagai akibat suatu persetujuan baru, seorang berpiutang baru ditunjuk dengan menggantikan orang yang berpiutang lama, terhadap si berhutang dibebaskan dari perikatannya.
- 4) Perjumpaan hutang (kompensasi)
- Perjumpaan hutang adalah suatu cara hapusnya perikatan dengan jalan memperhitungkan hutang piutang secara timbal balik antara kreditur dan debitur. Para pihak, yaitu kreditur dan debitur saling mempunyai hutang piutang satu sama lain.
- 5) Percampuran hutang
- Percampuran hutang adalah salah satunya hapusnya perikatan karena kedudukan sebagai kreditur dan debitur yang berkumpul pada satu orang. Percampuran ini terjadi otomatis atau demi hukum.
- 6) Pembebasan hutang dengan persetujuan kedua belah pihak
- Pembebasan hutang terjadi apabila kreditur dengan tegas menyatakan, bahwa ia tidak menghendaki lagi adanya pemenuhan prestasi oleh debitur. Jika debitur menerima pernyataan kreditur, maka berakhirilah perjanjian hutang piutang.
- 7) Batal/pembatalan
- Suatu perjanjian tidak akan berlaku jika ada suatu pembatalan ataupun dibatalkan. Pembatalan haruslah dimintakan atau batal demi hukum. Karena jika dilihat, batal demi hukum, maka akibatnya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada. Sedangkan dalam hal adanya pembatalan perjanjian, maka perjanjian tersebut dianggap pernah ada akan tetapi

karena dilakukannya pembatalan, maka perjanjian itu hapus dan para pihak kembali kepada keadaan semula sebelum perjanjian dibuat.

- 8) Adanya putusan hakim yang memutuskan bagaimana cara pelunasan hutang debitur kepada kreditur.<sup>52</sup>

Dari paparan di atas dapat diketahui bahwa berakhirnya hutang piutang menurut hukum Islam dan hukum Positif, apabila dalam perjanjian tersebut telah dipenuhi salah satu unsur dari berakhirnya perjanjian sebagaimana dipaparkan di atas, maka perjanjian tersebut berakhir. Dengan berakhirnya perjanjian, maka para pihak yang bersangkutan terbebas dari hak dan kewajiban masing-masing yang semula mereka sepakati dalam perjanjian.



---

<sup>52</sup> Komariah, *Hukum Perdata*, UMM press, Malang, 2010, hlm. 200-210.

**BAB TIGA**  
**KEABSAHAN PENGALIHAN KEPEMILIKAN**  
**TANAH DALAM AKTA NOTARIS NOMOR 96/W/IS/NOT/2018**  
**PERPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF**

**A. Lokasi dan Subjek Penelitian**

Dalam realitas kehidupan sosial, setiap anggota masyarakat hidup dalam suatu komunitas yang memiliki ikatan-ikatan dan norma-norma tertentu yang harus dipatuhi dan dituruti sebagai aturan yang akan membawa kemaslahatan bagi masyarakat. Aturan dan norma yang berlaku dalam masyarakat baik berupa norma hukum, adat dan juga agama, namun tidak setiap norma tersebut selaras satu dengan yang lain, bagi masyarakat muslim, norma agama yang merupakan syariat yang dijabarkan ulama dalam bentuk fiqh menjadi norma yang harus dipatuhi dengan baik, karena memiliki konsekuensi bagi kehidupannya di dunia dan masyarakat.

Salah satu norma dari agama Islam yang diijtihadkan fuqaha dan dimplementasi dalam kehidupan masyarakat muslim yaitu hutang piutang yang di dalam literatur fiqh dikenal dengan *qard*. Akad hutang piutang ini sebagai perjanjian *tabarru'* yang dilakukan sebagai bentuk tolong menolong sebagai rasa solidaritas sebagai sesama muslim dan masyarakat sosial. Sebagai akad *tabarru'*, perjanjian hutang piutang ini memiliki konsekuensi tertentu namun tetap tidak merubah substansinya sebagai bentuk tolong menolong tanpa unsur *profit* atau keuntungan tertentu bahkan dalam khazanah hukum Islam akad *qard* ini merupakan akad *tabi'iyah* (akad tambahan) dari akad hutang sebagai akad mutlaknya. Namun dalam implementasinya di kalangan masyarakat terjadi berbagai bentuk perubahan sesuai dengan realitas dalam masyarakat tertentu.

Dalam penelitian ini, sebagaimana telah penulis jelaskan secara singkat dalam bab satu, terjadi perubahan substansi akad dalam perjanjian hutang piutang sebagai akad utama (*muthlaq*) antara Zuriana bertempat tinggal di Jalan Samalanga IV Dusun Aron, Kelurahan/Desa Gue Gajah, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar, dengan Rina Shari warga Gampong Seutui

dengan alamat lengkap domisilinya yaitu Jalan Ujung Batee II Nomor:41, Gampong Setui, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh. Berdasarkan pernyataan yang dibuat dalam perjanjian ini bahwa pihak pertama dan pihak kedua menerangkan bahwa telah setuju dan membuat kesepakatan dalam bentuk beberapa kesepakatan yang dibuat dalam kontrak perjanjian tertulis yang dibuat oleh notaris, yang isi lengkap perjanjian tersebut penulis cantumkan sebagai berikut:<sup>1</sup>

-----Pada hari ini, Senin tanggal Sembilan belas November dua ribu delapan belas (19-11-2018)-----

----- Yang bertandatangan dibawah ini :-----

1. Nyonya ZURIANA, lahir di Banda Aceh, pada tanggal dua April seribu Sembilan ratus tujuh puluh dua (02-04-1972), warga Negara Indonesia (WNI), pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di Jalan Samalanga IV Dusun Aron, Kelurahan/Desa Gue Gajah, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar, Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 1106074204720005.-----

-----Untuk selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama--

2. Nyonya RINA SHARI, lahir di Banda Aceh, pada tanggal tiga April seribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh (03-04-1977), warga Negara Indonesia (WNI), Penata Rias, bertempat tinggal di Jalan Ujung Batee II Nomor:41, Kelurahan/Desa Setui, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor:1171014304770002.-----

--Untuk selanjutnya disebut sebagai Pihak Kedua--

-- para penghadap menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran indentitas sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Notaris yang bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut.-----

--para penghadap telah saya, Notaris, kenal.---

-- pihak kedua seperti tersebut di atas terlebih dahulu menerangkan bahwa akan meminjam uang kepada pihak pertama sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah).-----

---Bahwa pihak kedua menerangkan akan memberi 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

---

<sup>1</sup> Perjanjian Hutang Piutang Dibuat dalam Akta Notaris No.96/W/Is/Not/2018.

ukur tanggal dua puluh Maret seribu sembilan ratus delapan puluh enam(20-3-1986), Nomor:78/1986, seluas 360m<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh meter persegi), terdaftar atas nama BINASHARI/RINA SHARI.-----

--bahwa berdasarkan pernyataan di atas maka dengan ini pihak pertama dan pihak kedua menerangkan bahwa telah setuju dan sepakat memakai ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :-----

Pasal 1: Bahwa peminjam uang tersebut berlangsung sampai jangka waktu 5 (lima) bulan terhitung 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 sertifikat yang sudah dijaminan tersebut baik secara damai ataupun dengan bantuan aparat hukum. -----

--Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya, maka para penghadap memilih tempat tinggal kediaman hukum (domisili) yang tetap dan umum, yaitu di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Banda Aceh.-----

--Demikian perjanjian ini dibuat untuk dapat dipergunakan seperlunya.-----

Dalam perjanjian yang dibuat secara otentik didepan notaris Ika Susilawati tersebut di atas terdapat beberapa fakta hukum yang dapat penulis konkritkan sebagai berikut yaitu:

1. Para pihak yang melakukan perbuatan hukum ini merupakan subjek hukum yang telah dewasa pada saat perbuatan hukum ini dilakukan, yaitu pihak pertama kelahiran tahun 1972 dan pihak kedua kelahiran 1977 sehingga perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yaitu Rina Shari sebagai pengutang dan Zuriana sebagai pemiutang dapat dinyatakan sebagai perbuatan hukum yang dilakukan dengan kesadaran sendiri tanpa ada paksaan dari pihak lainnya, dan juga dapat dinyatakan bahwa para pihak mengetahui dan memahami tentang perbuatan hukum tersebut yang dilakukannya, dan dapat memahami kausul kontrak yang dicantumkan dalam akte notaris.

2. Perbuatan hukum yang dilakukan merupakan hutang piutang dalam bentuk uang tunai sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), yang diserahkan oleh pihak pertama kepada pihak kedua.
3. Hutang piutang yang dilakukan tersebut berlangsung selama 5 (lima) bulan terhitung dari penandatanganan perjanjian hutang yaitu 19 November 2018, dan akan berakhir pada tanggal 18 April 2019. Dengan demikian tenggang waktu hutang piutang meskipun tidak disebutkan dalam kontrak dapat dipahami sampai tanggal 18 April 2019, sesuai dengan hitungan bulan masehi yaitu lima bulan, dan pembayaran hutang harus dilakukan dalam tempo yang disepakati tersebut.
4. Sebagai jaminan atas hutang piutang tersebut, pihak kedua yaitu Rina Shari menyerahkan sebuah sertifikat tanah yang merupakan Sertifikat Hak Milik Nomor:141, yang terletak di gampong Gue Gajah, kecamatan Darul Imarah, kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh, berdasarkan surat ukur tanggal 20 Maret 1986, Nomor:78/1986, seluas 360m<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh meter persegi), terdaftar atas nama BINASHARI/RINA SHARI.
5. Bila pihak kedua tidak melunasi hutangnya kepada pihak pertama dalam jangka waktu yang telah disebutkan, maka pihak kedua bersedia membuat akta kuasa untuk peralihan hak atas sertipikat yang sudah dijaminan tersebut baik secara damai ataupun dengan bantuan aparat hukum.

Dari fakta hukum yang dapat dipahami dari perjanjian tersebut di atas, maka para pihak sepakat untuk membuat kesepakatan untuk penyelesaian hutang piutang dengan menyerahkan tanah milik pihak kedua yaitu Rina Shari dengan menggunakan proses pembuatan akta kuasa untuk peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik atas tanah yang sudah dijaminan tersebut kepada pihak pertama yaitu Zuriana baik secara damai ataupun dengan bantuan aparat hukum.

Dengan perjanjian yang dibuat di depan notaris pihak kedua akan menyerahkan kepemilikannya atas tanah yang dimilikinya yang berlokasi di gampong Gue Gajah, kecamatan Darul Imarah, kabupaten Aceh Besar, Provinsi

Aceh, berdasarkan surat ukur tanggal 20 Maret 1986, Nomor:78/1986, seluas 360m<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh meter persegi), terdaftar atas nama Binashari/Rina Shari, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor:141.

Secara tekstual dapat dipahami bahwa perjanjian yang dilakukan antara Zuriana dengan Rinashari merupakan kontrak hutang piutang yang harus dibayar oleh si pengutang yaitu Rinashari kepada pihak pemiutang Zuriana dengan nilai hutang Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), tanpa dijelaskan prosedur pembayaran dan pelunasannya. Dalam klausula perjanjian hanya dicantumkan bahwa bila pihak pengutang tidak melunasi pinjamannya kepada pemiutang sesuai tenggat waktu maka pihak pengutang harus menyerahkan tanah yang merupakan objek jaminan kepada pihak pemiutang sebagai ganti atas pelunasan hutang meskipun nilai tanah lebih tinggi ataupun lebih rendah dari nilai hutang yang telah dipinjam oleh pihak Bina shari ke pihak Zuraina.

Dalam perjanjian tersebut juga tidak dicantumkan ketentuan hukum yang akan dijadikan acuan ketundukan para pihak, karena pihak kedua sepenuhnya sepakat dengan klausula perjanjian yang dicantumkan dalam akta notaris tersebut. Sedangkan alasan peminjaman juga tidak dicantumkan dalam perjanjian. Sehingga dalam perjanjian hanya diketahui bentuk hutang piutang, nilainya serta agunan tanah sebagai jaminan yang digunakan atas perjanjian hutang piutang untuk memudahkan proses *recoveri* hutang yang terjadi antara pihak pertama dengan pihak kedua

## **B. Perjanjian Peralihan Kepemilikan Atas Hak Milik Pengutang pada Pemiutang**

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 360m<sup>2</sup> (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 terhitung 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

dijaminakan tersebut baik secara damai ataupun dengan bantuan aparat hukum.<sup>2</sup>

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.

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 sesuai dengan tenggang waktu yang telah disepakati. Di dalam keterangannya dinyatakan bahwa klausula perjanjian tersebut disepakati secara bersama tanpa ada unsur paksaan.<sup>3</sup> Berikut beberapa kutipan wawancara dengan pihak pertama (Zuriana) seperti dikemukakan dalam tabel berikut:

**Tabel 3.2:**  
**Daftar Wawancara**

No	Pertanyaan	Jawaban	Responden
1	Apakah ibu mengusulkan kepada ibu Rina Shari untuk melakukan perjanjian ke Notaris?	Tidak, bu Rina sendiri yang mengajukan perjanjian itu kepada notaris	Zuriana

<sup>2</sup>Tiga syarat tersebut dimuat dalam Akta Notaris Nomor: 96/W/Is/Not/2018, seperti dapat dilihat dalam lampiran penelitian ini.

<sup>3</sup>Wawancara dengan Zuriana, Pihak Pertama (Pemberi Htang), di Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar, tanggal 4 April 2021.

2	Mengapa ibu menyepakati perjanjian hutang piutang dengan mengalihkan objek hutang piutang melalui pertukaran hak milik dengan nilai hutang tidak sama?	Karena ibu Rina meminta kepada saya	
3	Mengapa ibu membuat klausula perjanjian hutang piutang dengan pengalihan objek hutang piutang apabila pihak penghutang tidak mampu membayar hutang sesuai dengan tenggang waktu yang telah disepakati?	Persetujuan antara bu Rina dan saya untuk membuat klausula perjanjian.	

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.<sup>4</sup> Adapun transkrip hasil wawancara tersebut disajikan di dalam tabel berikut:

**Tabel 3.3:**  
**Daftar Wawancara**

No	Pertanyaan	Jawaban	Responden
1	Apakah ibu yang mengusulkan kepada ibu Zuriana untuk melakukan perjanjian ke notaris?	Iya, saya sendiri yang mengusulkan perjanjian itu ke notaris.	Rina Shari
2	Mengapa perjanjian hutang-piutang dengan pengalihan kepemilikan menjadi opsi dalam perjanjian hutang-piutang?	Karena hanya tanah itu yang bisa saya jaminkan sebagai utang saya.	

<sup>4</sup>Wawancara dengan Rina Shari, Pihak Kedua (Penerima Hutang), di Kecamatan Darul Iman Kabupaten Aceh Besar, tanggal 15 Maret 2021.

3	Apakah ibu merasa dirugikan dengan perjanjian pengalihan kepemilikan pada perjanjian hutang piutang?	Awalnya iya, tapi saya pikir karena saya butuh uang sekitar 45 jt cepat dan hari itu juga. Akhirnya saya ketemu ibu Zuriana yang berikan saya pinjaman 40jt tanpa meminta jaminan surat tanah saya. Karena saya merasa tidak enak seperti itu, maka saya ajukan perjanjian di notaris yang melibatkan pengalihan tanah saya jika saya nantinya tidak bisa membayar dalam jangka waktu yang saya tentukan sendiri.	
---	--	---	--

Penulis juga sempat mewawancari Ika Susilawati, selaku notaris pembuat akta notaris pengalihan kepemilikan tanah dengan akad hutang piutang. Menurutnya perjanjian hutang-piutang tersebut disetujui secara bersama.<sup>5</sup> Mengenai butir-butir perjanjian dalam akta notaris tersebut juga disepakati secara bersama tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.<sup>6</sup> Ini menandakan bahwa secara hukum, dua pihak membuat perjanjian atas dasar kesengajaan tanpa ada unsur paksaan, baik dari pihak pertama maupun pihak kedua.

Dalam perjalanan perjanjian hutang piutang itu, pihak kedua tidak mampu memenuhi ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2 perjanjian. Pihak kedua tidak dapat lagi melunasi hutang dalam jangka waktu lima bulan terhitung dari penandatanganan perjanjian sebelumnya. Karena nilai atau harga tanah yang menjadi jaminan hutang tersebut lebih tinggi dibandingkan dengan jumlah hutang, kedua pihak kembali melakukan pemufakatan dengan bermusyawarah. Pihak pertama (Zuriana) setuju untuk menambah hutang sebesar Rp. 55.000.000, sementara hutang pertama ialah sebesar Rp. 40.000.000. Sehingga,

<sup>5</sup>Wawancara dengan Ika Susilawati, Pembuat Akta Notaris Akad Hutang Piutang, tanggal 15 Maret 2021.

<sup>6</sup>Wawancara dengan Ika Susilawati, Pembuat Akta Notaris Akad Hutang Piutang, tanggal 15 Maret 2021.

total hutang pihak kedua adalah sebesar Rp. 95.000.000 rupiah.<sup>7</sup> 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.

### **C. Legalitas Peralihan Hak Kepemilikan Tanah Pengutang Kepada Pemiutang Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif**

Pembahasan ini menjelaskan tentang legalitas peralihan hak kepemilikan tanah pengutang dalam akta notaris 96/W/IS/Not/2018 kepada pemiutang menurut hukum Islam dan hukum positif. Dalam pembahasan ini juga akan dikemukakan beberapa analisis terhadap legalitas peralihan kepemilikan itu dalam tinjauan pelaksanaan akad muamalah menurut hukum Islam.

---

<sup>7</sup>Wawancara dengan Zuriana, Pihak Pertama (Pemberi Hutang), Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar, tanggal 4 April 2021.

## **1. 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.<sup>8</sup> Kedua, pemilikan harta melalui transaksi yang dilakukan seperti jual beli, hibah, dan wakaf. Ketiga, pemilikan atas harta 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.<sup>9</sup>

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:

---

<sup>8</sup>Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah: Fiqih 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.

<sup>9</sup>Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 32.

حَدَّثَنَا كَثِيرٌ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرٍو بْنِ عَوْفٍ الْمُزَنِيُّ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا. (رواه الترمذي).

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.<sup>11</sup>

Fungsi jaminan dalam akad hutang piutang dalam hukum Islam adalah satu jaminan agar sewaktu-waktu si peminjam atau penguutang tidak mampu melunasi hutangnya, maka barang jaminan tersebut sebagai jaminannya. Pihak pemiutang atau (pemberi utang) dan pihak penguutang dapat menempuh jalan untuk menjual barang jaminan tersebut. Menjual barang jaminan adalah solusi

<sup>10</sup>Abi 'Isa Mahammad bin 'Isa bin Saurah al-Tirmizi, *al-Jami' al-Tirmizi*, (Riyadh: Bait al-Afkar al-Dauliyyah, 1998), hlm. 337.

<sup>11</sup>Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i*, (Terj: Muhammad Afifi dan Abdul Hafiz), Cet. 3, Jilid 2, (Jakarta: Al-Mahira, 2017), hlm. 23.

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.<sup>12</sup>

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:

- a. Fungsi barang jaminan dalam hutang piutang adalah untuk menjadi satu jaminan ketika pengutang tidak mampu membayar. Solusinya adalah barang atau harta jaminan tersebut harus dijual untuk melunasi hutang tersebut. Apabila dipersyaratkan dalam jaminan itu beralih kepemilikan sebagaimana terdapat pada akta notaris Nomor 96/W/IS/Not/2018, maka syarat tersebut termasuk syarat yang batal dan tidak sejalan dengan ketentuan hukum Islam.
- b. Dalam hukum Islam, juga diatur bahwa hutang wajib dikembalikan sesuai dengan jumlahnya. Apabila ada tambahan di dalamnya, maka hal tersebut termasuk ke dalam riba, karena nilai jaminan lebih besar dari nilai hutang tersebut.

---

<sup>12</sup>Wahbah al-Zuhaili, *Al-Mu'tamad Fiqih Imam Syafi'i*, (Terj: Muhtadi), Jilid 3, (Jakarta: Gema Insani Press, 2018), hlm. 284.

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 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.<sup>13</sup>

Dalam kasus perjanjian hutang piutang dalam akta notaris dengan Nomor 96/W/IS/Not/2018, di dalamnya disebutkan adanya syarat peralihan kepemilikan apabila pengutang tidak mampu melunasi hutangnya dalam jangka waktu 5 (lima) bulan. Hal ini tentu sama seperti yang dipraktikkan oleh bangsa Arab seperti yang dituturkan oleh Sayyid Sabiq sebelumnya.

Larangan mengalihkan kepemilikan barang jaminan tersebut disebutkan juga dalam hadis riwayat Daruquthni seperti berikut:

عن أبي هريرة رضي الله عنه قال: قال رسول الله -صلى الله عليه وسلم: لا يغلُق الرهن من صاحبه الذي رهنته، له غنمه، وعليه غرمه. (رواه الدارقطني).<sup>14</sup>

”Dari Abi Hurairah ra, ia berkata: Rasulullah SAW bersabda: gadaian (barang jaminan) tidak bisa diambil alih dari pemiliknya yang telah menggadaikan nya. Keuntungannya adalah miliknya, dan kerugiannya ialah tanggungan baginya. (HR. Daruquthni).”

Hadis tersebut juga diriwayatkan oleh Imam al-Baihaqi. Dari hadis di atas jelas bahwa mengalihkan kepemilikan dari barang jaminan hutang adalah

<sup>13</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Terj: Abu Aulia dan Abu Syaouqina), Jilid 5, (Jakarta: Republika, 2018), hlm. 100-101.

<sup>14</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Gadai Syariah*, (Cet. I; Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 42

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 peminjam 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.

## **2. 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.<sup>15</sup> 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.<sup>16</sup>

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.

---

<sup>15</sup>Hary, *Hukum Bisnis*, (Jakarta: Grasindo, 2020), hlm. 115.

<sup>16</sup>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.

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.<sup>17</sup>

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.<sup>18</sup>

Prinsip kehati-hatian notaris dengan berperilaku saksama tercermin pada penguasaan seorang notaris terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan bidang kenotariatan serta terkait dengan hubungan hukum para pihak dalam akta yang dikonstantir. Untuk itu, notaris di dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya harus seksama dalam memperhatikan

---

<sup>17</sup>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), hlm. 15-16.

<sup>18</sup>*Ibid.*

peraturan perundang-undangan yang berlaku agar akta yang dibuat tidak kehilangan otentisitasnya.<sup>19</sup>

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.



---

<sup>19</sup>*Ibid.*

## **BAB EMPAT PENUTUP**

### **A. 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 peminjan 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. 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.

## B. Saran

Mengacu kepada hasil kesimpulan sebelumnya, maka terdapat beberapa rekomendasi yang bisa disampaikan dan menjadi saran dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Notaris yang membuat “Perjanjian Hutang Piutang” dengan Akta Notaris 96/W/IS/Not/2018 seharusnya tidak membuat klausula perjanjian pengalihan kepemilikan jaminan hutang, tetapi membuat klausula perjanjian penjualan jaminan hutang apabila pengutang tidak mampu melunasi hutangnya.
2. Para pihak yang melakukan akad perjanjian hendaknya melakukan pengecekan sebagai upaya konfirmasi terhadap legalitas akta notaris yang telah dibuat oleh notaris. Hal ini dilakukan agar memastikan kebenaran, otentisitas dan legalitas akta tersebut secara hukum, sehingga tidak menimbulkan permasalahan di hari kemudian.
3. Peneliti-peneliti berikutnya hendaknya melakukan penelitian dengan topik dan tema yang sama, akan tetapi dengan melakukan komparasi hukum antara hukum Islam dan hukum positif. Hal ini untuk memperkaya khazanah penelitian mengenai pengalihan kepemilikan atas jaminan hutang.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010.
- Abdul Fida' 'Imaduddin Ismail, *Tafsir Ibnu Katsir jilid 2*, penerjemahan: Arif Rahman Hakim, dkk), (Jawa Tengah: Insan Kmail, 2006.
- Abdul Rahman Ghazali, dkk, *Fiqh Muamalat*, Cet 4, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015.
- Abdul Rahman Ghazali, dkk., *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016.
- Abdul Rahman Ghazali, dkk., *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016.
- Abdulkadir Muhamnnad , *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2012
- Abi 'Isa Mahammad bin 'Isa bin Saurah al-Tirmizi, *al-Jami' al-Tirmizi*, Riyadh: Bait al-Afkar al-Dauliyyah, 1998.
- Abi 'Isa Mahammad bin 'Isa bin Saurah al-Tirmizi, *al-Jami' al-Tirmizi*, Riyadh: Bait al-Afkar al-Dauliyyah, 1998.
- Agus Gunawan, "Kepemilikan dalam Islam", Tazkiya Jurnal Keislaman, Kemasyarakatan & Kebudayaan, vol. 18No. 2, Juli-Desember , 2017.
- Ahmad Azhar Basyir, *Azas-Azas Hukum Islam*, Rineka Cipta, Cet.4, Jakarta: 2000.
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010.
- Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015.
- Anwar Haryono, *Hukum Islam Keluasan dan Keadilannya*, Jakarta: PT: Bulan Bintang, 1976.
- Azharudin Lathif, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: UIN Jakarta Press, 2005.
- B. Sandjaja, dan Albertus Heriyanto, *Panduan Penelitian*, Jakarta: Presentasi Pustaka, 2011.
- Bagir Manan, *Hukum Positif Indonesia; Satu Kajian Teoritik*, Yogyakarta: Publisher, FSH UII Press, 2004.

- Bambang Eko Mulyono “*Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual yang Dibuat Oleh Notaris*”. *Jurnall Independent* Volume 2.
- Cut Rahmi “*Penguasaan Tanah Milik Orang Lain Menurut UUPA No.5 Tahun 1990 Ditinjau Menurut Perspektif Hukum Islam*”, Skripsi (Dipublikasikan). Fakultas Syari’ah dan Hukum, UIN Ar-Raniry, Banda Aceh. 2009.
- Deasy Soeikromo, “*Pengalihan Hak Milik Atas Benda Melalui Perjanjian Jual Beli Menurut KUH Perdata*”, *Jurnal Hukum*, Vol. 1, No. 3 Juli-September 2013.
- Fransiska Kurnia Harkmawati, “*Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Atas Rumah (Putusan Mahkamah Agung Nomor 788 K/Pdt/2012)*”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Universitas Jember.
- 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 GranFindo, 2002.
- Ibrahim “*Peralihan Hak Milik Atas Tanah Terlantar dan Pemilikannya Menurut Konsep Ihyā’ al-Mawāt Dan Hukum Positif (Studi Terhadap Daluwarsa Tanah Garapan di Kecamatan Kuta Cot Glie)*”. (Skripsi), Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Ar-Raniry, Banda Aceh, 2015.
- Ika Susilawati, Akte Notaris Nomor: 96/W/Is/Not/2018.
- 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 Grup, 2017.
- 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.
- Iskandar Usman, *Istihsan dan Pembaharuan Hukum Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994.
- Komariah, *Hukum Perdata* , UMM press, Malang, 2010.

- Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta: Bumi Aksara 1999.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Cet. 2, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, Ciawi: Penerbit Ghalia Indonesia, 2005.
- Moh. Rifai'I, *Fiqh Islam Lengkap*, Semarang: PT. Toha Putra, 1978.
- Muhammad Abu Zahrah, *al-Milkiyah wa Nazhariyah al-'Aqd fi al-Syarā'ah al-Islāmiyah*, Mesir: Dar al Fikr al-Arabi, 1962.
- Muhammad Al-Zuhaili, *Al-Mu'tamad Fiqh Imam Asy-Syafi'i*, Terj: Muhtadi, Jilid 3, Jakarta: Gema Insani Press, 2018.
- 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-'ām*, Jilid III.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Nurhayati Meliana Latif “*Pengalihan Hak Atas Tanah Sebagai Akibat Pendalaman*”. Skripsi dipublikasi), Universitas Hasannudin.
- 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.
- Perjanjian Hutang Piutang Dibuat dalam Akta Notaris No.96/W/Is/Not/2018.
- Poewadarminto, *Kamus Besar Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Putu Mahaesa Surya Putri Utami, dan I Nyoman Suyatna, “*Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Didasarkan Akta Notaris. (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017)*” Program Kekhususan Hukum Bisnis Fakultas Hukum, Universitas Udayana.
- Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah*, Yogyakarta: Teras, 2011.
- R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001.
- Radinal Abraham, “*Kajian Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Islam*”, *Lex Pravatum*, Vol, V, No. 1 Januari 2017.
- Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Logung Printika. 2009.

- Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, Bandung: PT. Al-Ma'arif, Cet. 1, 1987.
- Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, Terj: Abu Aulia dan Abu Syauqina, Jilid 5, Jakarta: Republika, 2018.
- Seta Basri, *Pendekatan Penelitian, Metode Penelitian, dan Teknik-teknik Desain Penelitian*, <https://setabasri01.blogspot.com>. 04.35. 05 September 2020.
- 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 Dibuak oleh Notaris Eys*. "Artikel", Universitas Indonesia, t.t.
- Subekti, *Pokok- Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermedia, Cet. xxxv, 2013.
- Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Syakban, *"Penyelesaian Akibat Wanprestasi dan Pelaksanaan Ganti Rugi Pemborongan Took Menurut Hukum Islam"* (skripsi), Fakultas Syari'ah UIN Ar-Raniry, 2007.
- Vera, *"Analisis Peraturan Tentang Peralihan Hak Atas Tanah dalam Kawasan Industri MM2100 di Bekasi"*. (Tesis), Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, 2008.
- Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqih Imam Syafi'i*, Terj: Muhammad Afifi dan Abdul Hafiz, Cet. 3, Jilid 2, Jakarta: Al-Mahira, 2017.
- Wahbah al-Zuhailī, *Mausū'ah al-Fiqh a- Islāmī wa Adillatuh*, Juz' 6, Damaskus: Dār Al-Fikr, 2010.
- Wahbah al-Zuhaili, *Al-Mu'tamad Fiqih Imam Syafi'i*, Terj: Muhtadi, Jilid 3, Jakarta: Gema Insani Press, 2018.
- Wawancara dengan Ika Susilawati, Pembuat Akta Notaris Akad Utang Piutang, tanggal 15 Maret 2021.
- Wawancara dengan Rina Shari, Pihak Kedua (Penerima Utang), di Kecamatan Darul Imaran Kabupaten Aceh Besar, tanggal 15 Maret 2021.
- Wawancara dengan Zuriana, Pihak Pertama (Pemberi Utang), di Kecamatan Darul Imarah 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.

Zainuddin Ali, *Hukum Gadai Syariah*, (Cet. I; Jakarta: Sinar Grafika, 2008)

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



## DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA DENGAN PENERIMA HUTANG

1. Mengapa ibu melakukan praktik hutang piutang tersebut.
  2. Apakah ada unsur keterpaksaan dalam melaksanakan hutang piutang
  3. Apakah ibu tau bahwa harga jual tanah itu lebih mahal
  4. Mengapa ibu tidak menggadaikan dibank atau dipegadaian
  5. Apakah ibu yang mengusulkan kepada ibu Zuriana untuk melakukan perjanjian ke Notaris
  6. Mengapa perjanjian hutang-piutang dengan pengalihan kepemilikan menjadi opsi dalam perjanjian hutang-piutang
  7. Apakah ibu merasa dirugikan dengan perjanjian pengalihan kepemilikan pada perjanjian hutang piutang
  8. Apakah ibu memahami konsenkuensi perjanjian yang ibu buat dengan pihak penerima hutang piutang yang dibentuk dalam akta Notaris
  9. Apakah ibu menebus objek pengalihan hutang piutang senilai hutang yang ibu melakukan
  10. Apakah ibu sudah cek kepihak badan pertahanan tentang NJOP dari nilai jaminan harga tanah yang merupakan objek jaminan pada tanah tersebut
- Sudah

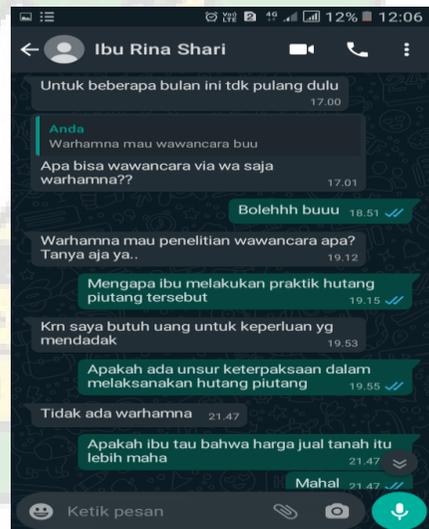
## **DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA PEMBERI PINJAMAN**

1. Mengapa ibu menerina untuk melakukan pemberian hutang piutang kepada ibu Rina Shari
2. Apakah ibu tidak menyarankan kepada ibu Rina Shari menjual tanah tersebut dibandingkan melakukan praktik hutang piutang
3. Apakah ibu mengusulkan kepada ibu Rina shari untuk melakukan perjanjian ke Notaris
4. Apakah sertifikat tersebut sudah ibu alihkan kepemilikan atas nama ibu
5. Mengapa ibu menyepakati perjanjian hutang piutang dengan mengalihkan objek hutang piutang melalui pertukaran hak milik dengan nilai hutang tidak sama
6. Mengapa ibu membuat klausula perjanjian hutang piutang dengan pengalihan objek hutang piutang apabila pihak penghutang tidak mampu membayar hutang sesuai dengan tenggang waktu yang telah disepakati
7. Apakah ibu tidak memberi kesempatan kepada pengutang untuk menebus nilai hutangnya sehingga objek jaminan tetap milik pengutang, mengapa tidak menambah waktu kepada pihak pengutang agar melunasi objek jaminan sebagai objek hutang
8. Apakah ibu merasa bahwa perjanjian tersebut cukup adil bagi ibu dan pihak pengutang
9. Apakah ibu memahami konsenkuensi pengalihan hak milik yang merupakan objek hutang piutang tidak setara dengan nilai hutang berdasarkan ketentuan hukum Islam

## DOKUMENTASI WAWANCARA



Wawancara bersama ibu Zuriana



Wawancara bersama ibu Rina Shari

-----Pada hari ini, Senin tanggal Sembilan belas November dua ribu delapan belas (19-11-2018)-----

----- Yang bertandatangan dibawah ini :-----

1. Nyonya ZURIANA, lahir di Banda Aceh, pada tanggal dua April seribu Sembilan ratus tujuh puluh dua (02-04-1972), warga Negara Indonesia (WNI), pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di Jalan Samalanga IV Dusun Aron, Kelurahan/Desa Gue Gajah, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar, Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 1106074204720005.-----

-----Untuk selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama--

2. Nyonya RINA SHARI, lahir di Banda Aceh, pada tanggal tiga April seribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh (03-04-1977), warga Negara Indonesia (WNI), Penata Rias, bertempat tinggal di Jalan Ujung Batee II Nomor:41, Kelurahan/Desa Setui, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor:1171014304770002.-----

--Untuk selanjutnya disebut sebagai Pihak Kedua--

-- para penghadap menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran indentitas sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Notaris yang bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut.-----

--para penghadap telah saya, Notaris, kenal.---

-- pihak kedua seperti tersebut di atas terlebih dahulu menerangkan bahwa akan meminjam uang kepada pihak pertama sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah).-----

---Bahwa pihak kedua menerangkan akan memberi 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 dua puluh Maret seribu sembilan ratus delapan puluh enam(20-3-1986), Nomor:78/1986, seluas 360m<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh meter persegi), terdaftar atas nama BINASHARI/RINA SHARI.-----

--bahwa berdasarkan pernyataan di atas maka dengan ini pihak pertama dan pihak kedua menerangkan bahwa telah setuju dan sepakat memakai ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :-----

Pasal 1: Bahwa peminjam uang tersebut berlangsung sampai jangka waktu 5 (lima) bulan terhitung 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. -----

--Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya, maka para penghadap memilih tempat tinggal kediaman hukum (domisili) yang tetap dan umum, yaitu di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Banda Aceh.-----

--Demikian perjanjian ini dibuat untuk dapat dipergunakan seperlunya.-----