

Keabsahan Rahn Tasjily atas Harta Waris yang Belum Dibagikan

Arya Leksana *, Sandy Rizki Febriadi, Liza Dzukhijjah

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

Aryaleksana901@gmail.com, sandyrizkifebriadi@unisba.ac.id, liza.dzulhijjah@unisba.ac.id

Abstract. Undistributed inherited property is, in principle, the collective right of all heirs and has not become the exclusive right of any individual heir. In practice, however, such property is still used as collateral for debt, raising legal questions about the validity of the encumbrance. This study analyzes the validity of rahn tasjily over undistributed inherited property from the perspective of fiqh muamalah, examines its validity under Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights (UUHT), and compares the two legal systems. This is normative legal research using the statute, conceptual, and case approaches. Primary legal materials include the Qur'an, Hadith, DSN-MUI Fatwa Number 68/DSN-MUI/III/2008 on Rahn Tasjily, Law Number 4 of 1996, and Malang Religious Court Decision Number 108/Pdt.G/2025/PA.Mlg, used as supporting legal facts. Secondary materials include classical fiqh literature, books, and scholarly journals, analyzed descriptively-analytically and comparatively. The findings show that encumbering undistributed inherited property as rahn tasjily does not meet the validity requirements of fiqh muamalah because the elements of milku al-rahin (full ownership) and wilayah tammah (full authority) are not fulfilled. Under Article 8 paragraph (1) of the UUHT, such encumbrance likewise fails to meet the requirement of full authority by the grantor. Both legal systems converge on the same conclusion: undistributed inherited property cannot be unilaterally pledged as collateral, although each relies on different legal reasoning.

Keywords: *Rahn Tasjily, Undistributed Inheritance, Mortgage Rights.*

Abstrak. Harta waris yang belum dibagikan pada dasarnya merupakan hak bersama seluruh ahli waris sehingga belum menjadi hak penuh masing-masing ahli waris. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan penggunaan harta waris yang belum dibagikan sebagai objek jaminan utang, sehingga menimbulkan persoalan mengenai keabsahan pembebanan jaminan tersebut. Penelitian ini menganalisis keabsahan rahn tasjily terhadap objek harta waris yang belum dibagikan berdasarkan perspektif fikih muamalah, menganalisis keabsahannya berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), serta menganalisis persamaan dan perbedaan keduanya melalui pendekatan komparatif. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Bahan hukum primer meliputi Al-Qur'an, Hadis, Fatwa DSN-MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dan Putusan Pengadilan Agama Malang Nomor 108/Pdt.G/2025/PA.Mlg. yang digunakan sebagai fakta hukum pendukung. Bahan hukum sekunder diperoleh dari kitab fikih, buku, dan jurnal ilmiah, yang dianalisis secara deskriptif-analitis dan komparatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembebanan rahn tasjily terhadap harta waris yang belum dibagikan belum memenuhi syarat keabsahan menurut fikih muamalah karena belum terpenuhinya unsur milku al-rahin (kepemilikan penuh) dan wilayah tammah (kewenangan penuh). Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) UUHT, pembebanan tersebut juga belum memenuhi ketentuan karena pemberi hak tanggungan belum memiliki kewenangan penuh atas objek yang dijamin. Kedua sistem hukum bermuara pada kesimpulan yang sama, meskipun menggunakan dasar hukum yang berbeda.

Kata Kunci: *Rahn Tasjily, Harta Waris, Hak Tanggungan.*

A. Pendahuluan

Utang piutang merupakan kegiatan muamalah yang lazim dilakukan masyarakat, dan Islam telah mengatur secara jelas mekanisme jaminan utang yang dikenal dengan akad *rahn*. Dasar hukumnya termaktub dalam QS. Al-Baqarah [2]: 283

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْهُنَّ مَقْبُوضَةً فَإِنْ مِنْ بَعْضِكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ

Artinya: ... dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya ..." (QS. Al-Baqarah [2]: 283).

Wahbah Al-Zuhaili dalam *Tafsir Al-Munir* menjelaskan bahwa kata *maqbuudhah* pada ayat tersebut mensyaratkan diterimanya barang jaminan, baik oleh pemegang hak maupun wakilnya (Al-Zuhaili, 2013).

Dalam praktiknya, *rahn tasjily* memperluas substansi ayat tersebut: penyerahan objek jaminan tidak lagi bersifat fisik, melainkan yuridis-administratif melalui pendaftaran dokumen kepemilikan seperti sertifikat tanah, sementara fisik barang tetap dikuasai *rahn*. Az-Zuhaili (2011) menjelaskan bahwa penguasaan hukum (*al-qabdh al-hukmi*) dapat menggantikan penguasaan fisik (*al-qabdh al-fi'li*), khususnya untuk benda tidak bergerak. Di Indonesia, DSN-MUI menerbitkan Fatwa Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily sebagai landasan operasional produk ini pada perbankan dan pegadaian syariah (Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2008).

Persoalan muncul ketika objek yang hendak dijamin adalah harta warisan yang belum dibagi, yang dalam fikih disebut *musya'*, yaitu harta milik bersama yang bagiannya belum terpisah secara konkret (Az-Zuhaili, 2011). Setiap ahli waris hanya memiliki hak proporsional atas keseluruhan harta, bukan hak penuh atas bagian tertentu, sehingga tindakan sepihak salah satu ahli waris menjaminkan harta tersebut berpotensi melanggar hak ahli waris lain dan bertentangan dengan prinsip *taradhi* (kerelaan) yang ditegaskan dalam QS. An-Nisa [4]: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

"Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu" (QS. An-Nisa [4]: 29)

Wahbah al-zuhaili dalam tafsir Munir menjelaskan bahwa Ayat tersebut menegaskan larangannya memakan harta baik milik orang lain maupun milik sendiri dengan cara yang batil, yaitu melalui transaksi-transaksi yang dilarang oleh syariat (Az-Zuhaili, 2002). Setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan harta orang lain termasuk harta milik bersama dalam warisan harus dilandasi oleh keridhaan (*taradhi*) dari semua pihak yang berkepentingan. Prinsip ini diperkuat oleh hadis Rasulullah SAW:

لَا يَحِلُّ مَالُ امْرِئٍ مُسْلِمٍ إِلَّا بِطَيْبِ نَفْسٍ مِنْهُ

"Tidak halal harta seorang Muslim (diambil atau dipergunakan) kecuali dengan kerelaan hatinya" (HR. Ahmad).

Hadis ini secara tegas menyatakan bahwa harta seorang Muslim tidak boleh digunakan tanpa kerelaan pemiliknya. Dalam konteks harta waris yang belum dibagi, tindakan seorang ahli waris yang menjaminkan harta tersebut secara sepihak tanpa persetujuan ahli waris lain berpotensi bertentangan dengan prinsip *taradhi* yang dijunjung tinggi dalam muamalah Islam.

Dalam konteks harta waris yang belum dibagi, prinsip *taradhi* ini memiliki implikasi yang sangat konkret. Ketika seorang ahli waris menjaminkan harta warisan secara sepihak tanpa persetujuan ahli waris lainnya, maka ia sejatinya telah mempergunakan hak orang lain tanpa kerelaan mereka. Tindakan sepihak yang mengabaikan hak ahli waris lain dalam kondisi tersebut tidak hanya bermasalah secara hukum positif, tetapi juga bertentangan dengan nilai keadilan yang menjadi ruh syariah itu sendiri (Adelia, 2024).

Persoalan inilah yang kemudian bersinggungan langsung dengan konsep kepemilikan bersama dalam fikih muamalah, yang dikenal dengan istilah *musya'*. Harta *musya'* adalah harta yang dimiliki oleh lebih dari satu orang secara bersama-sama, di mana bagian masing-masing pihak belum dipisahkan dan belum teridentifikasi secara fisik (Az-Zuhaili, 2011).

Ulama fikih berbeda pendapat mengenai gadai atas harta *musya'*: Hanafiyah melarangnya karena penahanan barang gadai secara permanen dianggap tidak dapat dilakukan atas harta yang belum terpisah, sementara jumhur ulama (Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah) membolehkannya dengan kaidah bahwa segala sesuatu yang boleh dijual, boleh pula digadaikan (Qudamah, 2007). Persoalan ini bukan sekadar teori: dalam Putusan Pengadilan Agama Malang Nomor 108/Pdt.G/2025/PA.Mlg, seorang ahli waris menjaminkan sertifikat tanah waris seluas 172 m² ke bank secara sepihak tanpa persetujuan ahli waris lain, dan pengadilan memutuskan bahwa harta tersebut harus dibagi lebih dahulu sesuai hukum Islam (Pengadilan Agama Malang, 2025).

Dari sisi hukum positif, Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) mensyaratkan bahwa pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek yang dijaminkan, dan kewenangan tersebut harus telah ada pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan (UUHT, 1996). Syarat kewenangan penuh ini sulit terpenuhi atas harta waris yang masih *musya'*, sebab kewenangan tersebut melekat pada seluruh ahli waris secara kolektif selama pembagian warisan belum diselesaikan sesuai Pasal 175 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam (Kompilasi Hukum Islam, 1991). Persoalan ini semakin rumit karena Fatwa DSN-MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tidak mengatur secara eksplisit keabsahan *rahn tasjily* atas harta waris yang belum dibagi, sehingga menciptakan kekosongan hukum yang berpotensi menimbulkan sengketa.

Berdasarkan uraian di atas, terdapat *gap* hukum antara perbedaan pandangan mazhab fikih mengenai keabsahan *rahn* atas harta *musya'*, perbedaan sikap fikih muamalah dan UUHT terhadap jaminan atas harta waris bersama, serta kekosongan Fatwa DSN-MUI. Penelitian ini bertujuan menganalisis keabsahan *rahn tasjily* terhadap objek waris yang belum dibagi berdasarkan fikih muamalah, menganalisis keabsahannya berdasarkan UUHT, serta menemukan persamaan dan perbedaan keduanya melalui analisis komparatif, dengan Putusan Pengadilan Agama Malang Nomor 108/Pdt.G/2025/PA.Mlg. sebagai fakta hukum pendukung. Secara teoretis, penelitian ini diharapkan berkontribusi pada pengembangan hukum jaminan kebendaan syariah; secara praktis, penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi lembaga keuangan syariah, praktisi hukum, DSN-MUI, dan OJK dalam menilai keabsahan objek jaminan berupa harta waris.

B. Metode

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*) (Diantha, 2019). Bahan hukum primer meliputi Al-Qur'an, Hadis, Fatwa DSN-MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan Putusan Pengadilan Agama Malang Nomor 108/Pdt.G/2025/PA.Mlg yang digunakan bukan sebagai objek penelitian, melainkan sebagai fakta hukum pendukung untuk menggambarkan praktik pembebanan jaminan atas harta waris yang belum dibagi. Bahan hukum sekunder diperoleh dari kitab fikih, buku, dan jurnal ilmiah yang relevan (Hosnah et al., 2021).

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Seluruh bahan hukum kemudian dianalisis secara deskriptif-analitis dengan metode komparatif, yaitu memaparkan ketentuan fikih muamalah dan UUHT secara sistematis, lalu membandingkan keduanya untuk menemukan persamaan, perbedaan, dan titik temu dalam menentukan keabsahan *rahn tasjily* atas harta waris yang belum dibagikan (Diantha, 2019).

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Fakta Hukum: Putusan Pengadilan Agama Malang Nomor 108/Pdt.G/2025/PA.Mlg

Putusan ini mengungkap sengketa waris antara tiga Penggugat melawan dua Tergugat, seluruhnya anak kandung dari seorang pewaris yang wafat tahun 2017. Pewaris meninggalkan sebidang tanah dan bangunan seluas 172 m² yang belum pernah dibagi kepada para ahli waris. Dalam persidangan terungkap bahwa sertifikat tanah tersebut pernah dijadikan jaminan kredit bank atas nama salah satu Penggugat, tanpa persetujuan ahli waris lain, dan pembayarannya sempat macet (Pengadilan Agama Malang, 2025). Majelis Hakim menetapkan bahwa objek tersebut adalah harta waris yang sah dan

menghukum para pihak untuk membaginya sesuai Pasal 176 Kompilasi Hukum Islam sebelum objek dapat digunakan lebih lanjut.

Fakta hukum ini memperlihatkan bahwa harta waris yang belum dibagi masih berstatus kepemilikan bersama seluruh ahli waris, sehingga tidak ada satu pun ahli waris yang memiliki kewenangan individual untuk membebaninya sebagai jaminan. Fakta inilah yang selanjutnya dianalisis menggunakan konsep *rahn tasjily* dalam fikih muamalah dan ketentuan UUHT.

Keabsahan Rahn Tasjily atas Objek Waris yang Belum Dibagikan Menurut Fikih Muamalah

Az-Zuhaili (2011) menetapkan bahwa *marhun* dalam akad *rahn* harus memenuhi syarat *milku al-rahin*, yaitu objek jaminan merupakan milik penuh *rahin* atau mendapat izin dari pemilik yang sah. Dalam kasus yang menjadi fakta hukum penelitian ini, tanah yang dijamin masih berstatus *musya'* milik bersama seluruh ahli waris, sehingga salah satu ahli waris tidak memiliki *milku al-rahin* yang cukup untuk menjadikannya objek *rahn tasjily* secara sepihak. Konsep *musya'* dalam fikih muamalah merupakan keadaan ketika suatu harta dimiliki oleh lebih dari satu orang tanpa adanya pemisahan bagian masing-masing secara nyata. Kepemilikan seperti ini menyebabkan setiap pemilik memiliki hak atas keseluruhan objek secara proporsional, namun tidak mempunyai kewenangan untuk bertindak seolah-olah dirinya adalah pemilik tunggal. Oleh karena itu, setiap tindakan hukum yang dapat mempengaruhi hak pemilik lainnya pada prinsipnya harus dilakukan dengan persetujuan seluruh pemilik bersama.

Kondisi *musya'* tersebut dapat dipahami melalui ketentuan Kompilasi Hukum Islam (KHI). Pasal 171 huruf e KHI memberikan pengertian mengenai harta warisan sebagai harta peninggalan pewaris, dan KHI Pasal 175 ayat (1) mengatur bahwa sebelum pembagian warisan dilakukan terlebih dahulu harus diselesaikan kewajiban-kewajiban pewaris. Berdasarkan konstruksi kedua ketentuan tersebut, selama harta warisan belum dibagikan, hak para ahli waris terhadap harta warisan masih bersifat kepemilikan bersama (*musya'*), sehingga tidak seorang pun berwenang melakukan tindakan hukum secara sepihak terhadap keseluruhan objek warisan. Dalam kerangka fikih muamalah, kondisi ini menempatkan seluruh ahli waris sebagai pemilik bersama yang setiap tindakan hukum atas objek warisan harus mendapat persetujuan seluruh ahli waris. (Kompilasi Hukum Islam, 1991).

Ulama Malikiyyah, Syafi'iyah, dan Hanbaliyyah membolehkan *rahn* atas harta *musya'* dengan syarat mutlak adanya persetujuan seluruh pemilik bersama, sementara Hanafiyyah menyatakan tidak sah karena syarat *al-qabd* tidak terpenuhi sempurna (Qudamah, 2007). Dalam kasus, ini tidak terdapat bukti bahwa seluruh ahli waris memberikan persetujuan atas penggunaan sertifikat tanah sebagai jaminan pada perkara ini; justru timbulnya sengketa waris membuktikan ketiadaan persetujuan tersebut. Fatwa DSN-MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 mensyaratkan bahwa *rahin* menyerahkan bukti kepemilikan *marhun* kepada *murtahin* (Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2008); sertifikat yang masih atas nama pewaris tidak dapat dianggap sebagai bukti kepemilikan penuh salah seorang ahli waris.

Peneliti berpendapat bahwa ketentuan dalam fatwa DSN-MUI Nomor/68/DSN-MUI/III/2008 tidak dapat dipahami hanya sebatas mengatur mekanisme penyerahan bukti kepemilikan kepada *murtahin*. Lebih dari itu, ketentuan tersebut mengandung konsekuensi bahwa barang yang dijadikan *marhun* harus benar-benar berada dalam kewenangan hukum *rahin*. Oleh karena itu, keberadaan hak kepemilikan yang masih bersifat kolektif pada harta waris yang belum dibagikan menjadi faktor yang menentukan sah atau tidaknya *rahn tasjily*.

Temuan ini sejalan dengan penelitian Respati dan Noor (2024) yang menegaskan bahwa keabsahan *rahn tasjily* mensyaratkan terpenuhinya aspek kepemilikan atas objek jaminan, serta penelitian Nidal (2023) yang menyatakan bahwa tindakan hukum sepihak atas tanah warisan tidak sah dan batal demi hukum karena bertentangan dengan prinsip kepemilikan bersama. Dari perspektif *maqashid syariah*, perlindungan harta (*hifz al-mal*) menuntut agar setiap transaksi menjamin terpeliharanya hak kepemilikan seluruh pihak (Febriadi, 2017). Kaidah fikih (*la dharara wa la dhirara*) memberikan dimensi perlindungan yang relevan. Apabila salah satu ahli waris secara sepihak menjadikan harta waris yang belum dibagikan sebagai objek *rahn tasjily*, maka tindakan tersebut berpotensi menimbulkan kerugian terhadap ahli waris lainnya. Risiko tersebut muncul apabila *rahin* tidak mampu memenuhi kewajibannya sehingga objek jaminan harus dieksekusi oleh *murtahin*. Dalam keadaan demikian, hak ahli waris lain yang tidak pernah

memberikan persetujuan ikut terancam, padahal mereka juga memiliki hak atas objek tersebut. Kondisi seperti ini bertentangan dengan prinsip keadilan (*al-'adl*) dan perlindungan harta (*hifz al-mal*) yang menjadi tujuan utama syariat Islam.

Menurut peneliti, disinilah letak urgensi analisis terhadap status objek jaminan dalam *rahn tasjily*. Selama ini perhatian praktik sering kali hanya tertuju pada kelengkapan dokumen administrasi, seperti sertifikat hak atas tanah. Padahal, dari perspektif fikih muamalah, aspek yang lebih mendasar adalah kejelasan status kepemilikan dan kewenangan hukum terhadap objek tersebut. Sertifikat hanyalah alat bukti administratif, sedangkan keabsahan akad ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat substantif yang ditetapkan syariat.

Dengan demikian, peneliti berkesimpulan bahwa berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 yang dipahami bersama prinsip-prinsip fikih muamalah, harta waris yang belum dibagikan belum dapat dijadikan objek *rahn tasjily* secara sepihak oleh salah satu ahli waris. Hal tersebut disebabkan karena belum terpenuhinya syarat kepemilikan dan kewenangan penuh (*wilayah tammah*) atas objek jaminan. *Rahn tasjily* terhadap harta waris yang belum dibagikan baru dapat dinilai memenuhi prinsip-prinsip syariah apabila dilakukan dengan persetujuan seluruh ahli waris atau setelah dilakukan pembagian waris sehingga masing-masing ahli waris memiliki kewenangan yang jelas atas bagian yang menjadi haknya.

Keabsahan Rahn Tasjily atas Objek Waris yang Belum Dibagikan Menurut Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Sebagai lembaga jaminan kebendaan atas tanah, hak tanggungan diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Kehadiran Undang-Undang ini memberikan kepastian hukum terhadap penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan pelunasan utang serta memberikan perlindungan hukum bagi kreditur maupun pemegang hak atas tanah (Yosa & Ramadita, 2023).

Dalam konteks hukum positif, *rahn tasjily* atas tanah diwujudkan melalui mekanisme Hak Tanggungan yang tunduk pada UUHT. Persyaratan paling fundamental UUHT adalah *beschikkingsbevoegdheid* (kewenangan penuh atas objek) sebagaimana diatur Pasal 8 ayat (1): pemberi Hak Tanggungan harus orang yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pasal 8 ayat (2) menegaskan kewenangan tersebut harus ada pada saat hak tanggungan didaftarkan.

Penelitian Nianda, Astanti, dan Supriyadi (2020) menegaskan bahwa tanah waris baru dapat dibebani hak tanggungan setelah proses turun waris selesai dan kewenangan berada pada pihak yang berhak. Penelitian Simanjuntak, Hayani, dan Hutabarat (2023) menambahkan bahwa penjaminan tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lain bertentangan dengan syarat objektif Pasal 1320 KUH Perdata sehingga perjanjian jaminan dapat dibatalkan dan tanpa APHT yang sah, kreditur tidak berhak mengeksekusi objek tersebut.

Dalam hukum pertanahan Indonesia, tindakan membebaskan hak tanggungan merupakan bentuk perbuatan hukum yang bersifat mengurangi kebebasan pemilik atas haknya, karena hak atas tanah tersebut dijadikan jaminan atas suatu utang. Oleh karena itu, tindakan tersebut hanya dapat dilakukan oleh pihak yang benar-benar memiliki kewenangan atas objek tersebut (Anjas 2022). Apabila salah satu ahli waris secara sepihak membebaskan hak tanggungan terhadap tanah warisan yang belum dibagikan, maka tindakan tersebut berpotensi melanggar hak keperdataan ahli waris lainnya.

Menurut peneliti, fakta hukum yang ditemukan dalam putusan Pengadilan Agama Malang memperlihatkan bahwa persoalan utama bukan terletak pada keberadaan sertifikat hak atas tanah, melainkan belum adanya kewenangan individual atas objek tersebut. Dengan demikian, syarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 8 ayat (1) UUHT belum terpenuhi.

Berdasarkan uraian sebelumnya, peneliti berpendapat bahwa keabsahan pembebanan hak tanggungan tidak cukup hanya didasarkan pada adanya sertifikat hak atas tanah, tetapi juga harus memperhatikan apakah pemberi hak tanggungan benar-benar mempunyai kewenangan hukum terhadap objek tersebut. Dalam perkara yang menjadi bahan hukum pendukung penelitian ini, status tanah sebagai harta waris yang belum dibagikan menunjukkan bahwa kewenangan tersebut belum sepenuhnya berada pada salah satu ahli waris. Oleh karena itu, pembebanan hak tanggungan yang dilakukan secara sepihak berpotensi tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1).

Pendapat ini juga sejalan dengan asas perlindungan hak milik dalam hukum peradata Indonesia. Hak atas tanah yang masih dimiliki secara bersama tidak dapat dibebani secara sepihak oleh salah satu pemegang hak karena tindakan tersebut dapat mengurangi hak pihak lain tanpa persetujuannya. Dengan demikian, persetujuan seluruh ahli waris menjadi syarat yang penting sebelum dilakukan pembebanan hak tanggungan atas harta waris yang belum dibagikan.

Menurut peneliti, terdapat titik temu antara hukum positif Indonesia dan fikih muamalah. Apabila dalam fikih muamalah dikenal ada syarat *milku-al-rahin* dan *wilayah tammah*, maka dalam UUHT dikenal syarat kewenangan melakukan perbuatan hukum (*beschikingsbevoegdheid*). Meskipun menggunakan istilah yang berbeda, keduanya mengandung substansi yang sama, yaitu bahwa seseorang hanya dapat menjadikan suatu harta sebagai objek jaminan apabila memiliki kewenangan penuh terhadap harta tersebut.

Berdasarkan analisis terhadap ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, peneliti berpendapat bahwa pembebanan hak tanggungan terhadap harta waris yang belum dibagikan oleh salah satu ahli waris secara sepihak belum memenuhi persyaratan kewenangan pemberi hak tanggungan sebagaimana ditentukan dalam UUHT. Hal ini disebabkan karena hak atas objek jaminan masih merupakan hak bersama seluruh ahli waris, sehingga pemberi hak tanggungan belum mempunyai kewenangan penuh (*beschikingsbevoegdheid*) untuk melakukan pembebanan atas keseluruhan objek tanpa persetujuan ahli waris lainnya.

Dengan demikian, hasil analisis berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menunjukkan bahwa keabsahan pembebanan hak tanggungan tidak hanya ditentukan oleh keberadaan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti administratif, tetapi juga oleh terpenuhinya kewenangan hukum pemberi hak tanggungan. Oleh karena itu, terhadap harta waris yang belum dibagikan, pembebanan hak tanggungan pada prinsipnya memerlukan persetujuan seluruh ahli waris atau dilakukan setelah pembagian waris sehingga kewenangan atas bagian masing-masing ahli waris telah ditentukan secara jelas.

Analisis Komparatif

Setelah dilakukan analisis mengenai keabsahan *rahn tasjily* terhadap objek waris yang belum dibagikan berdasarkan fikih muamalah dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, langkah selanjutnya adalah melakukan analisis komparatif terhadap kedua sistem hukum tersebut. Analisis komparatif ini bertujuan untuk menemukan persamaan, perbedaan, serta implikasi hukum dari kedua perspektif dalam menilai keabsahan penggunaan harta waris yang belum dibagikan sebagai objek jaminan.

Analisis komparatif menunjukkan bahwa fikih muamalah dan UUHT memiliki titik temu pada syarat kewenangan penuh atas objek jaminan: fikih muamalah melalui konsep *milku al-rahin* dan *wilayah tammah*, sedangkan UUHT melalui *beschikingsbevoegdheid* pada Pasal 8. Keduanya bermuara pada kesimpulan normatif yang sama, yaitu tindakan sepihak seorang ahli waris menjaminkan tanah warisan yang belum dibagi adalah tidak sah dan tidak mengikat, sebagaimana dirangkum pada Tabel 1.

Tabel 1. Perbandingan Keabsahan Rahn Tasjily menurut Fikih Muamalah dan UUHT

Aspek	Fikih Muamalah (Rahn Tasjily)	UUHT (Hak Tanggungan)
Syarat kewenangan	Milku al-rahin dan wilayah tammah atas marhun	Beschikingsbevoegdheid, Pasal 8 ayat (1)
Status harta musya'	Milik bersama; tidak dapat dijadikan marhun secara sepihak	Belum memberi kewenangan individual atas objek
Akibat hukum pelanggaran	Akad batil sejak semula (bathil)	Tidak sah; dapat diperbaiki via SKMHT setelah waris dibagi

Aspek	Fikih Muamalah (Rahn Tasjily)	UUHT (Hak Tanggungan)
Kesimpulan	Rahn tasjily sepihak atas waris belum dibagi: tidak sah	Pembebanan hak tanggungan sepihak: tidak memenuhi syarat

Sumber: Diolah oleh peneliti, 2026.

Perbedaan di antara keduanya terletak pada mekanisme pemenuhan syarat dan akibat hukumnya. Fikih muamalah mendasarkan keabsahan pada rukun dan syarat akad serta prinsip syariah seperti larangan *gharar* dan perlindungan harta (*hifz al-mal*), sehingga akad tanpa *milku al-rahin* dikategorikan *bathil* sejak semula. UUHT lebih menitikberatkan pada aspek administratif dan prosedural, serta memberi peluang perbaikan melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) setelah kewenangan terpenuhi. Penelitian Wulan dan Aryatie (2023) mengingatkan bahwa ketidaksesuaian antara fatwa dan praktik lapangan pada produk *rahn tasjily* dapat menimbulkan ketidakpastian kekuatan eksekutorial, sebagaimana juga dibuktikan Ni'mah, Andraini, dan Listyarini (2024) bahwa tindakan sepihak atas tanah waris dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan Agama.

Temuan ini memiliki implikasi praktis bagi lembaga keuangan syariah: dalam menerima objek jaminan berupa tanah warisan, lembaga keuangan syariah perlu memastikan (1) seluruh ahli waris telah diidentifikasi; (2) proses pembagian waris (*qismah*) atau persetujuan tertulis seluruh ahli waris telah diperoleh; dan (3) seluruh ahli waris turut menandatangani akta pemberian hak tanggungan atau memberikan SKMHT di hadapan PPAT/Notaris.

D. Kesimpulan

Berdasarkan fikih muamalah, harta waris yang belum dibagikan belum memenuhi syarat sebagai objek rahn tasjily apabila dijaminakan secara sepihak oleh salah satu ahli waris, karena belum terpenuhinya unsur *milku al-rahin* dan wilayah *tammah*; pembebanannya hanya sah apabila seluruh ahli waris telah memberikan persetujuan. Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) UUHT, pembebanan hak tanggungan atas harta waris yang belum dibagikan secara sepihak juga belum memenuhi syarat kewenangan pemberi hak tanggungan. Analisis komparatif menunjukkan bahwa fikih muamalah dan UUHT memiliki titik temu dalam mensyaratkan kepemilikan dan kewenangan hukum yang sah atas objek jaminan, meskipun menggunakan dasar hukum yang berbeda, sehingga pembebanan jaminan atas harta waris yang belum dibagikan tanpa persetujuan seluruh ahli waris belum memenuhi persyaratan keabsahan menurut kedua sistem hukum tersebut. Penelitian lebih lanjut secara empiris dapat mengkaji praktik penerimaan objek jaminan berupa harta waris pada lembaga keuangan syariah untuk melengkapi temuan normatif ini.

Ucapan Terimakasih

Penulis menyampaikan terima kasih kepada Fakultas Syariah Universitas Islam Bandung serta dosen pembimbing yang telah memberikan arahan dan masukan selama penyusunan penelitian ini.

Daftar Pustaka

- Al-Bukhari, A. A. M. bin I. (2002). *Shahih Al-Bukhari, Kitab Al-Rahn*. Dar Ibn Katsir.
- Al-Zuhaili, W. (2013). *Tafsir Al-Munir Jilid 2 (Juz 3–4): Akidah, Syariah, Manhaj*. Gema Insani.
- Az-Zuhaili, W. (2011). *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 6*. Gema Insani.
- Departemen Agama RI. (2004). *Al-Qur'an dan terjemahnya*. CV Penerbit J-ART.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2008). *Fatwa DSN-MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily*.

- Diantha, I. M. P. (2019). Metodologi penelitian hukum normatif dalam justifikasi teori hukum (3rd ed.). PrenadaMedia Group.
- Febriadi, S. R. (2017). Aplikasi maqashid syariah dalam bidang perbankan syariah. *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, 1(2), 231–245.
- Fikriani, F., & Permana, I. (2022). Tinjauan Fikih Muamalah dan Peraturan Daerah terhadap Penggunaan Tanah Hak Milik Pemerintah. *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, 137–146. <https://doi.org/10.29313/jres.v2i2.1402>
- Hosnah, A. U., Wijanarko, D. S., & Sibuea, H. P. (2021). Karakteristik ilmu hukum dan metode penelitian hukum normatif (1st ed.). PT Rajagrafindo Persada.
- Kompilasi Hukum Islam. (1991). Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam.
- Mutakin. (2025). Analisis SWOT terhadap Implementasi Fintech Syariah. *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, 183–190. <https://doi.org/10.29313/jres.v5i2.7582>
- Nianda, V., Astanti, D. I., & Supriyadi. (2020). Kekuatan hukum hak tanggungan atas objek sertifikat hak atas tanah yang akan diturun waris. *E-ISSN*, 1(1), 114–127.
- Nidal, A. (2023). Analisis yuridis terhadap jual beli tanah warisan tanpa izin ahli waris menurut hukum Islam (Studi kasus Mahkamah Syar'iyah Sigli). *Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, 11(2), 359–380.
- Ni'mah, S. B. O., Andraini, F., & Listyarini, D. (2024). Penyelesaian sengketa jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris yang lain (Studi kasus Putusan Nomor 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 5(8), 1–18.
- Pengadilan Agama Malang. (2025). Putusan Nomor 108/Pdt.G/2025/PA.Mlg.
- Qudamah, I. (2007). *Al-Mughni Jilid 6 (Terjemahan)*. Pustaka Azzam.
- Respati, F., & Noor, E. Z. (2024). Keabsahan hukum pengikatan jaminan tanah dalam produk rahn tasjily di PT Pegadaian – Studi kasus Pegadaian Unit Bungah. *HUKMY: Jurnal Hukum*, 4(2), 776–792.
- Septian Nugraha, Zaini Abdul Malik, & Neng Dewi Himayasari. (2024). Efektivitas Penyaluran Zakat Produktif Melalui Program Pemberdayaan Ekonomi dalam Meningkatkan Kesejahteraan Mustahik. *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, 31–38. <https://doi.org/10.29313/jres.v4i1.3666>
- Simanjuntak, K., Hayani, M., & Hutabarat, D. T. H. (2023). Tinjauan terhadap tanah warisan yang dijadikan agunan peminjaman uang tanpa sepengetahuan ahli waris (Studi Putusan PN Kisaran No. 65/Pdt.G/2022/PN.Kis). *MODELING: Jurnal Program Studi PGMI*, 10, 654–664.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Wulan, D. N., & Aryatie, I. R. (2023). Prinsip kaffah pada rahn tasjily di Pegadaian Syariah. *Notaire*, 6(3), 345–362.