

**ANALISIS YURIDIS KEDUDUKAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
DALAM PERSPEKTIF BISNIS SYARIAH**



**Disusun Oleh :**

**Muhammad Ananda Salahuddin Al Ayyubi Basmalah**

**1220310057**

**TESIS**

Diajukan Kepada Program Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga  
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh  
Gelar Magister dalam Program Hukum Islam  
Program Studi Hukum Bisnis Syariah

**YOGYAKARTA**

**2014**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Ananda Salahuddin A.B., S.H.  
NIM : 1220310057  
Jenjang : Magister  
Program Studi : Hukum Islam  
Konsentrasi : Hukum Bisnis Syariah

Menyatakan bahwa naskah tesis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya

Yogyakarta, 05 Desember 2014

Saya yang Menyatakan



**Muhammad Ananda Salahuddin A.B., S.H.**  
**NIM 1220310057**

## PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Ananda Salahuddin A.B S.H.  
NIM : 1220310057  
Jenjang : Magister  
Program Studi : Hukum Islam  
Konsentrasi : Hukum Bisnis Syariah

Menyatakan bahwa naskah tesis ini secara keseluruhan benar-benar bebas dari plagiasi. Jika dikemudian hari terbukti melakukan plagiasi, maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 05 Desember 2014

Saya yang Menyatakan



Muhammad Ananda Salahuddin A.B, S.H.  
NIM 1220310057



KEMENTERIAN AGAMA  
UIN SUNAN KALIJAGA  
PASCASARJANA  
YOGYAKARTA

## PENGESAHAN

Tesis berjudul : ANALISIS YURIDIS KEDUDUKAN JAMINAN HAK  
TANGGUNGAN DALAM PERSPEKTIF BISNIS SYARIAH  
Nama : Muhammad Ananda Salahuddin Al Ayyubi Basmalah  
NIM : 1220310057  
Program Studi : Hukum Islam  
Konsentrasi : Hukum Bisnis Syari`ah  
Tanggal Ujian : 05 Desember 2014

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Studi  
Islam (M.S.I.).

Yogyakarta, 17 Desember 2014



Direktur,

Prof. Dr. H. Khoiruddin, M.A.  
NIP. 19641008 199103 1 002

## PERSETUJUAN TIM PENGUJI UJIAN TESIS

Tesis berjudul : ANALISIS YURIDIS KEDUDUKAN JAMINAN HAK  
TANGGUNGAN DALAM PERSPEKTIF BISNIS SYARIAH  
Nama : Muhammad Ananda Salahuddin Al Ayyubi Basmalah  
NIM : 1220310057  
Program Studi : Hukum Islam  
Konsentrasi : Hukum Bisnis Syari'ah

telah disetujui tim penguji ujian munaqosah

Ketua : Dr. H. Syafiq Mahmadah Hanafi, S.Ag., M.Ag. 

Sekretaris : Drs. Kholid Zulfa, M.Si. 

Pembimbing/Penguji : Prof. Dr. H. Syamsul Anwar, M.A. 

Penguji : Prof. Dr. H. Abd. Salam Arief, M.A. 

diuji di Yogyakarta pada tanggal 05 Desember 2014

Waktu : 09.30-10.30  
Hasil/Nilai : A  
Predikat Kelulusan : ~~Memuaskan~~ /Sangat Memuaskan /Cum Laude\*

\* Coret yang tidak perlu

## NOTAS DINAS PEMBIMBING

Kepada, Yth,  
Direktur Program Pascasarjana  
UIN Sunan Kalijaga  
Yogyakarta

*Assalamualaikum wr.wb*

Setelah melakukan Bimbingan dan arahan dan koreksi terhadap penulisan tesis yang berjudul :

### **ANALISIS YURIDIS KEDUDUKAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERSPEKTIF BISNIS SYARIAH**

Yang ditulis oleh :

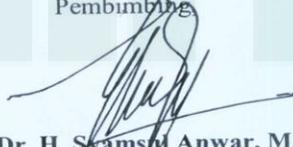
Nama : Muhammad Ananda Salahuddin A.B S.H.  
NIM : 1220310057  
Prodi : Hukum Islam  
Konsentrasi : Hukum Bisnis Syariah

Saya Berpendapat tesis tersebut sudah dapat diajukan kepada Program Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar Magister Hukum Bisnis Syariah

*Wassalamualaikum wr.wb*

Yogyakarta,

Pembimbing

  
Prof. Dr. H. Samsul Anwar, M.A.

# **ANALISIS YURIDIS KEUDUDUKAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERSPEKTIF BISNIS SYARIAH**

Oleh  
Muhammad Ananda Salahuddin Al Ayyubi Basmalah

## **ABSTRAK**

Penelitian yang berjudul “*Analisis Yuridis Kedudukan Jaminan Hak Tanggungan dalam Perspektif Bisnis Syariah*” bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji jaminan Hak Tanggungan ditinjau dalam perspektif bisnis syariah dan secara hukum Islam serta untuk mengetahui apakah konsep rahn dalam perbankan syariah dapat dikatakan sama dengan Hak Tanggungan.

Penulisan ini bersifat yuridis normatif, yaitu penelitian hukum terhadap bahan pustaka atau data sekunder. Pendekatan yang menggunakan konsep legal positivis yang menyatakan bahwa hukum adalah identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga-lembaga atau pejabat yang berwenang. Namun penulis juga tidak mengenyampingkan aspek empiris atau sosiologis yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan/perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif, dalam hal ini metode pendekatan dalam penelitian ini digunakan, untuk menganalisis tentang Analisis mengenai kedudukan jaminan Hak Tanggungan dalam Perspektif Bisnis Syariah.

Hasil penelitian diharapkan akan mengetahui bagaimana konsep hak tanggungan ditinjau secara hukum bisnis syariah dan hukum Islam. Bagaimanakah jaminan hak tanggungan diberlakukan dalam hukum Islam khususnya dalam aktifitas bisnis syariah. Selain itu agar mengetahui apakah konsep rahn sebagai jaminan dalam hukum Islam sama dengan konsep hak tanggungan, sehingga rahn dimasa akan datang dapat dipakai sebagai jaminan dalam hukum bisnis syariah sehingga akad-akad yang timbul berdasarkan hukum Islam dapat menggunakan jaminan rahn sebagai pelengkapannya. Selama ini akad-akad syariah masih menggunakan jaminan konvensional, sehingga menurut penulis berpendapat mengurangi kesyariahan akad tersebut, padahal hukum Islam mempunyai rahn sebagai lembaga jaminan yang diakui. Oleh sebab itu melalui penelitian ini akan terjawab apakah rahn dapat digunakan sebagai “hak tanggungan syariah” dalam perspektif bisnis syariah.

**Kata Kunci : Jaminan, Hak Tanggungan, Rahn, Hukum Islam**

## TRANSLETERASI

Transliterasi adalah pengalihan tulisan dari satu bahasa ke dalam tulisan bahasa lain. Dalam skripsi ini transliterasi yang dimaksud adalah pengalihan tulisan bahasa 'Arab ke bahasa latin. Penulisan transliterasi 'Arab-Latin di sini menggunakan transliterasi dari keputusan bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI no. 158 tahun 1987 dan no. 0543 b/U/1987. Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

### 1. Konsonan

Dibawah ini daftar huruf arab dan transliterasinya dengan huruf latin

| Huruf arab | Nama | Huruf latin        | Nama                       |
|------------|------|--------------------|----------------------------|
| ا          | Alif | tidak dilambangkan | tidak dilambangkan         |
| ب          | Ba   | B                  | Be                         |
| ت          | Ta   | T                  | Te                         |
| ث          | Ṣa   | ṣ                  | es (dengan titik di atas)  |
| ج          | Jim  | J                  | Je                         |
| ح          | Ḥa   | ḥ                  | ha (dengan titik di bawah) |
| خ          | Kha  | Kh                 | ka dan ha                  |
| د          | Dal  | D                  | De                         |
| ذ          | Ẓal  | ẓ                  | zet (dengan titik di atas) |
| ر          | Ra   | R                  | Er                         |
| ز          | Zai  | Z                  | Zet                        |
| س          | Sin  | S                  | Es                         |
| ش          | Syin | Sy                 | es dan ye                  |
| ص          | Ṣad  | ṣ                  | es (dengan titik di bawah) |
| ض          | Ḍad  | ḍ                  | de (dengan titik di bawah) |

|    |        |   |                             |
|----|--------|---|-----------------------------|
| ط  | Ṭa     | ṭ | te (dengan titik di bawah)  |
| ظ  | Ẓa     | ẓ | zet (dengan titik di bawah) |
| ع  | ‘ain   | ‘ | koma terbalik (di atas)     |
| غ  | Gain   | G | Ge                          |
| ف  | Fa     | F | Ef                          |
| ق  | Qaf    | Q | Ki                          |
| ك  | Kaf    | K | Ka                          |
| ل  | Lam    | L | El                          |
| م  | Mim    | M | Em                          |
| ن  | Nun    | N | En                          |
| و  | Wau    | W | We                          |
| هـ | Ha     | H | Ha                          |
| ء  | Hamzah | ' | Apostrof                    |
| ي  | Ya     | Y | Ye                          |

## 2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia yang 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 | Nama |
|-------|---------|-------------|------|
| ◌َ    | Fathah  | A           | A    |
| ◌ِ    | Kasrah  | I           | I    |
| ◌ُ    | dhammah | U           | U    |

### b. Vokal Rangkap

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

| Tanda  | Nama           | Huruf Latin | Nama    |
|--------|----------------|-------------|---------|
| يَ ... | fathah dan ya  | Ai          | a dan i |
| وُ ... | fathah dan wau | Au          | a dan u |

Contoh:

|          |           |
|----------|-----------|
| كَتَبَ   | - kataba  |
| فَعَلَ   | - fa'ala  |
| ذُكِرَ   | - zükira  |
| يَذْهَبُ | - yazhabu |
| سُئِلَ   | - su'ila  |
| كَيْفَ   | - kaifa   |
| هَوَّلَ  | - haula   |

### 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 | Nama                |
|------------------|-------------------------|-----------------|---------------------|
| أَ...أَ ...      | fathah dan alif atau ya | A               | a dan garis di atas |
| إِ...إِ ...      | kasrah dan ya           | I               | i dan garis di atas |
| وُ...وُ ...      | Hammah dan wau          | U               | u dan garis di atas |

Contoh:

|         |          |
|---------|----------|
| قَالَ   | - qāla   |
| رَمَى   | - ramā   |
| قِيلَ   | - qīla   |
| يَقُولُ | - yaqūlu |

#### 4. Ta'marbutah

Transliterasi untuk ta'marbutah adan dua:

a. Ta'marbutah hidup

Ta'marbutah yang hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah dan dammah, transliterasinya adalah "t".

b. Ta'marbutah mati

Ta'marbutah yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya dalah "h".

c. Kalau pada kata terakhir denagn ta'marbutah diikuti oleh kata yang menggunkan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta'marbutah itu ditransliterasikan dengan ha(h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ

- rauḍah al-aṭfāl

- rauḍatul aṭfāl

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ

- al-Madīnah al-Munawwarah

- al-Madīnatul-Munawwarah

طَلْحَةُ

- talḥah

#### 5. Syaddah

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tasydid, dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama denganhuruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

رَبَّنَا

- rabbanā

نَزَّلَ

- nazzala

الْبِرِّ

- al-birr

|          |           |
|----------|-----------|
| الْحَجَّ | - al-ḥajj |
| نُعَمَّ  | - nu''ima |

## 6. Kata Sandang

Kata sandang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah dan kata sandang yang diikuti huruf qamariyah.

### a. Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterasikan dengan bunyinya, yaitu huruf /1/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

### b. Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti huruf syamsiyah maupun huruf qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

|            |             |
|------------|-------------|
| الرَّجُلُ  | - ar-rajulu |
| السَّيِّدُ | - ar-rajulu |
| الشَّمْسُ  | - as-syamsu |
| القَلَمُ   | - al-qalamu |
| البَدِيعُ  | - al-badī'u |
| الْجَلَالُ | - al-jalālu |

## 7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan diakhir kata. Bila hamzah itu terletak diawal kata, isi dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

|             |              |
|-------------|--------------|
| تَأْخُذُونَ | - ta'khuḏūna |
| النَّوْءُ   | - an-nau'    |
| شَيْءٌ      | - syai'un    |
| إِنَّ       | - inna       |
| أُمِرْتُ    | - umirtu     |
| أَكَلَا     | - akala      |

## 8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

|  |   |
|--|---|
| وَإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ                                | - Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn                          |
|  | - Wa innallāha lahuwa khairrāziqīn                              |
| وَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ   | - Fa auf al-kaila wa-almīzān                                    |
|  | - Fa auf al-kaila wal mīzān                                     |
| إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلِ  | - Ibrāhīm al-Khalīl   |
|  | - Ibrāhīmūl-Khalīl  |
| بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا                                     | - Bismillāhi majrehā wa mursahā                                 |
| وَاللَّهُ عَلَى النَّاسِ حَجُّ الْبَيْتِ مَنِ اسْتِطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا | - Walillāhi 'alan-nāsi hijju al-baiti manistaṭā'a ilaihi sabīla |
|  | - Walillāhi 'alan-nāsi hijjul-baiti manistaṭā'a ilaihi sabīlā   |

## 9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

|   |   |
|---|---|
| وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ                                      | - Wa mā Muhammadun illā rasl  |
| إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ لَلَّذِي بِبَكَّةَ مُبَارَكًا | - Inna awwala baitin wuḍi'a linnāsi<br>lallaẓi bibakkata mubārakan        |
| شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ                   | - Syahru Ramaḍān al-laẓi unzila fih<br>al-Qur'ānu                         |
| وَلَقَدْ رَآهُ بِالْأُفُقِ الْمُبِينِ                               | - Wa laqad ra'āhu bil-ufuq al-mubīn<br>- Wa laqad ra'āhu bil-ufuqil-mubīn |
| الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ                               | - Alhamdu lillāhi rabbil al-'ālamīn<br>- Alhamdu lillāhi rabbilil 'ālamīn |

Penggunaan huruf awal kapital hanya untuk Allah bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau tulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak digunakan.

Contoh:

|                                       |                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| نَصْرٌ مِّنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ | - Naṣrun minallāhi wa fathun qarīb |
| لِلَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا            | - Lillāhi al-amru jamī'an          |
| وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ      | - Wallāha bikulli syai'in 'alīm    |

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum wr wb*

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena berkat rahmat dan karunia-Nya lah penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul “**ANALISIS KEDUDUKAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERSPEKTIF BISNIS SYARIAH**” guna memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Hukum Bisnis Syariah di Program Studi Hukum Islam, Konsentrasi Hukum Bisnis Syariah, Program Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, penulisan tesis ini akan sangat sulit terselesaikan. Oleh karena itu, rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Musa Asy'arie selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
2. Bapak Prof. Dr. H., Khoiruddin Nasution, M.A, Direktur Program Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
3. Bapak Prof. Dr. H. Syamsul Anwar M.A., selaku Dosen Pembimbing Tesis. Terima kasih atas motivasi, dukungan, arahan serta bantuan yang telah diberikan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

4. Bapak Prof. Dr. H. Abd. Salam Arief, M.A, Bapak Dr. H., Syafiq Mahmadah Hanafi, S.Ag., M.Ag., dan Bapak Drs. Kholid Zulfa, M.Si., selaku Penguji dan Sekretaris sidang tesis penulis pada Hari Jumat 05 Desember 2014. Terima kasih atas bimbingan dan masukan yang telah bapak berikan kepada penulis sehingga menyempurnakan tesis ini.
5. Seluruh dosen dan staff di Program Pascasarjana Hukum Islam UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Konsentrasi Hukum Bisnis Syariah. Terima kasih atas ilmu dan bantuan yang telah diberikan.
6. Kedua orang tua penulis, Bapak Subastian Syamsu, S.H., dan Ibu Dra. Andalya Bakri. Terima kasih atas kasih sayang, dukungan dan doa yang selalu tercurah untuk penulis sehingga penulis selalu termotivasi untuk segera menyelesaikan tesis ini. Yang selalu tiada bosan memotivasi penulis untuk menyelesaikan tesis. Ketika sudah menyerah mereka selalu bersama penulis untuk membangkitkan semangat menulis tesis kembali.
7. Kedua adikku Muhammad Andika Hariz Hamdallah, S.H., terima kasih atas dukungan kalian dan bantuan ade untuk membantu menemui dosen pembimbing, mencari jadwal kuliah dan lain-lainnya selama penulis ada di Jakarta. Terima kasih ya de.
8. Yang tersayang Dwi Nurhayati Fitriyani, S.H., M.Kn, terima kasih untuk segala motivasi, dukungan, bantuan, doa serta cinta dan kasih sayang yang tiada henti diberikan kepada penulis. Terima kasih kamu bisa menjadi

motivator, teman bertukar pikiran, teman bercanda, dan memberi kasih sayang selama penyelesaian tesis ini.

9. Bapak Drs. Djemidi dan Ibu Sarmujiyati SPd, serta Oktavianto Nugroho dan Fajar Ahmad Septianta Terima kasih Bapak dan Ibu yang terus menyemangati penulis ketika menyelesaikan tesis ini. Terimakasih Oho dan aan atas segala bantuan, doa dan dukungan yang telah diberikan.
10. Bapak Johanes Kwartanto, Kepala Biro Investigasi Komisi Yudisial, yang telah mendukung penulis untuk menyelesaikan tesis ini dengan memberi izin belajar kepada penulis.
11. Bapak Sukantiono Kepala Bagian Pendalaman Kasus dan Penelusuran Rekam Jejak dan Bapak Heri Maryadi Kepala Bagian Analisis, Produksi dan Dokumentasi Biro Investigasi Komisi Yudisial yang telah memberikan motivasi dan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
12. Pak Sarifudin, Kepala Sub Bagian PKPRJ II, atasan langsung penulis yang memberikan izin dan motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
13. Mba Septi Kasubag Kepegawaian Biro Umum, yang telah mengakomodasi kepentingan penulis untuk dapat memperoleh izin belajar di Komisi Yudisial. Mba septi, yang membuat saya semangat untuk menyelesaikan tesis ini karena CPNS diperbolehkan memperoleh izin belajar.

14. Teman-teman CPNS Komisi Yudisial Brio Investigasi, Galuh, Miftah, Mba Imel, Mba Dyah, Roy, Bang Daniel, Irma, Taufiq, Uda Hawari, emel, Weny, Niar, Adit, Nur yang telah mendukung penulis dan memberika keceriaan dalam hal penulis membuat tesis ini.
15. Senior-senior Biro Investigasi yang telah memberi motivasi dan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
16. Teman-teman HBS angkatan 2012 bang kholis, bang rozi, sania, ica, niken, mery, faqieh, unggul, firdaus, mas bayu, mas qosim, bang alim, zahrul, mba muzalifah, iqom, karim, mas waldy, Suaidi. Terima kasih kawan atas perjuangan kita bersama. Kalian sudah mendahului ku lulus, sukses untuk kalian sobat. 2 tahun sudah cukup terasa sangat dekat dengan kalian.
17. Teman-teman Magister Kenotariatan Terima kasih atas motivasi, dukungan dan semangat yang telah diberikan.
18. Teman-teman FH UGM 2007 yang jika bertemu masih memberikan motivas untuk penulis menyelesaikan tesis ini.

Semoga semua kebaikan yang telah diberikan tersebut mendapatkan balasan dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih kurang sempurna karena keterbatasan penulis, oleh karena itu penulis memohon maaf dan mengharapkan adanya kritik serta saran yang membangun. Penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca serta dapat menunjang perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum.

Yogyakarta, Desember 2014

Penulis,

Muhammad Ananda Salahuddin Al Ayyubi Basmalah

## DAFTAR ISI

|  |             |
|--|-------------|
| <b>Halaman Judul.....</b>                        | <b>i</b>    |
| <b>Pernyataan Keaslian.....</b>                  | <b>ii</b>   |
| <b>Pernyataan Bebas Plagiasi.....</b>            | <b>iii</b>  |
| <b>Pengesahan.....</b>                           | <b>iv</b>   |
| <b>Persetujuann Tim Penguji Ujian Tesis.....</b> | <b>v</b>    |
| <b>Nota Dinas Pembimbing.....</b>                | <b>vi</b>   |
| <b>Abstrak.....</b>                              | <b>vii</b>  |
| <b>Transletrasi.....</b>                         | <b>viii</b> |
| <b>Kata Pengantar.....</b>                       | <b>xv</b>   |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b>                         |             |
| A. Latar Belakang.....                           | 1           |
| B. Perumusan Masalah.....                        | 15          |
| C. Tujuan Penelitian.....                        | 15          |
| D. Kajian Pustaka.....                           | 16          |
| E. Manfaat Penelitian.....                       | 19          |
| F. Kerangka Teoritik.....                        | 20          |
| G. Metode Penelitian.....                        | 28          |
| H. Sistematika Pembahasan.....                   | 33          |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>BAB II Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Dalam Hukum Islam Dan Rahn.....</b> | <b>35</b> |
| A. Perjanjian Menurut Hukum Islam.....   | 35        |
| 1. Definisi Perjanjian.....  | 35        |
| 2. Rukun Akad.....   | 37        |
| 3. Asas Perjanjian Dalam Hukum Islam.....                                      | 43        |
| 4. Macam-macam Akad.....   | 46        |
| 5. Sifat Akad.....   | 48        |
| 6. Konsekuensi Perjanjian Dalam Perspektif Hukum Islam.....                    | 48        |
| 7. Pembatalan Akad.....  | 52        |
| 8. Berakhirnya Akad.....   | 53        |
| B. Tinjauan Umum tentang Ar-Rahn.....  | 54        |
| 1. Penegertian Ar-Rahn.....  | 54        |
| 2. Dasar Hukum Rahn.....   | 58        |
| 3. Rukun Ar-Rahn.....  | 60        |
| 4. Syarat Rahn.....  | 66        |
| 5. Hukum Rahn dan Dampaknya.....   | 68        |
| 6. Pertambahan <i>borg</i> dan Penambahan Utang.....                           | 71        |
| 7. Fungsi dan Manfaat Rahn.....  | 72        |
| 8. Akhir Rahn.....   | 74        |
| C. Teori Mashlahat.....  | 74        |
| D. Teori Urf.....  | 79        |

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 1. Definisi ‘Urf.....     | 80 |
| 2. Macam-macam Urf.....   | 81 |
| 3. Syarat-syarat Urf..... | 85 |

### **BAB III Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Hukum Perdata Indonesia Dan Jaminan Hak Tanggungan**

|  |     |
|--|-----|
| A. Perjanjian Pada Umumnya.....                        | 87  |
| 1. Istilah dan Pengertian Perjanjian Pada Umumnya..... | 87  |
| 2. Unsur-unsur perjanjian.....                         | 90  |
| 3. Syarat Sah Perjanjian.....                          | 91  |
| 4. Asas-asas Perjanjian.....                           | 93  |
| 5. Bentuk Perjanjian.....                              | 100 |
| 6. Wanprestasi.....                                    | 101 |
| 7. Berakhrya Perjanjian.....                           | 106 |
| B. Jaminan Hak Tanggungan.....                         | 107 |
| 1. Pemgertian Hak Tanggungan.....                      | 107 |
| 2. Asas-asas Hak Tanggungan.....                       | 111 |
| 3. Ciri-Ciri Hak Tanggungan.....                       | 112 |
| 4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....                | 110 |
| 5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....               | 122 |

## **BAB IV Hasil Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perspektif Bisnis Syariah**

- A. Kedudukan Jaminan Hak Tanggungan dalam konsep perspektif Hukum  
Bisnis Syariah.....127
- B. Prosedur Eksekusi Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Tersebut  
Dalam Konsep Hukum Bisnis Syariah Dan Penyelesaian Masalah  
Yang Timbul Dari Proses Eksekusi Tersebut.....168

## **BAB V PENUTUP**

- A. Kesimpulan.....178
- B. Saran.....180

**Daftar Pustaka**.....184

**LAMPIRAN**.....xix

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Lembaga perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of funds*). Dengan demikian perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan, dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua faktor perekonomian.

Bank sebagai lembaga keuangan yang sangat dibutuhkan keberadaannya untuk menunjang sektor ekonomi, hal ini disebabkan karena bank merupakan lembaga yang berfungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Seperti diketahui bersama di Indonesia telah ada dua sistem perbankan yaitu Bank Konvensional dan Bank Syariah, sebagaimana dalam Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Peraturan mengenai perbankan syariah di dalam Undang-

Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 belum spesifik sehingga lahirlah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Pengertian Perbankan Syariah pada Undang-Undang ini adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya, sehingga tata cara operasionalnya berdasarkan tata cara muamalat, yaitu berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Al-Qur'an dan Al-Hadis.

Berpedoman pada praktik-praktik bentuk usaha yang ada pada zaman Rasulullah, bentuk-bentuk usaha yang tidak dilarang oleh Rasulullah atau bentuk-bentuk usaha baru yang lahir sebagai hasil ijtihad para ulama/cendikiawan yang tidak menyimpang dari ketentuan Al-Qur'an. Hal itu diperbolehkan seperti tercantum dalam Al-Qur'an, surat An-Nisa ayat 29 :

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu.....”*

serta dalam surat Al-Baqarah ayat 275 :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ



*orang-orang yang Makan (mengambil) riba[174] tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila[175]. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu[176] (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.*

Berdasarkan perkembangan zaman dan tingkat pengetahuan masyarakat di Indonesia menyadari akan keuntungan dari kegiatan usaha yang dilakukan oleh Bank Konvensional didapat dari bunga kredit yang dimanfaatkan dari dana simpanan masyarakat dan dipinjamkan kembali pada masyarakat yang membutuhkan dengan tambahan bunga, dengan demikian bunga yang merupakan keuntungan yang diperoleh Bank Konvensional berasal dari kredit yang dipinjamkan pada masyarakat yang membutuhkan dana.

Kewajiban pihak peminjam melunasi hutangnya menurut jangka waktu yang telah ditentukan, disertai dengan pembayaran bunga, sehingga

bunga merupakan kewajiban yang harus dibayar selain dari jumlah dana yang telah pinjam. Sistem penarikan bunga yang dilakukan oleh Bank Konvensional merupakan hal yang menjanjikan keuntungan yang mudah tanpa menanggung resiko yang tinggi, hal ini bertentangan dengan Hukum Islam yang mengharamkan riba dan menghargai usaha, karena pada Bank Syariah yang berdasarkan prinsip syariah, yang kegiatan usahanya dilakukan berdasarkan prinsip pembagian keuntungan dan kerugian sehingga tidak ada pemakaian bunga seperti halnya yang dilakukan Bank Konvensional.

Pada dasarnya aktivitas bank Islam tidak jauh berbeda dengan aktivitas bank-bank yang telah ada, perbedaannya selain terletak pada orientasi konsep juga terletak pada konsep dasar operasionalnya yang berlandaskan pada ketentuan-ketentuan Islam. Dalam menjalankan fungsi sebagai lembaga perantara keuangan, jika bank konvensional melakukan kredit yang didasarkan pada bunga, bank syariah melakukan pembiayaan. Perbankan syariah di Indonesia dapat berkembang dengan pesat karena kemampuannya dalam menghimpun dan menyediakan dana pembiayaan dengan menerapkan sistem bagi hasil dari pembiayaan yang diberikan kepada masyarakat yang membutuhkan.

Oleh karena itu setiap aktivitas bank syariah harus menghindari kekhawatiran adanya unsur-unsur riba. Usaha menghindari kekhawatiran ini dilakukan antara lain dengan cara mengganti pranata bunga dengan

pranata hukum hasil pemikiran para ilmuwan hukum Islam Klasik. Pranata-pranata hukum yang digunakan adalah pranata hukum dalam dunia ekonomi riil murni hasil pemikiran ilmuwan hukum Islam klasik, misalnya *musyarakah* dan *mudharabah*. Penggunaan pranata-pranata hukum tersebut bertujuan untuk menghindari transaksi pinjam meminjam uang atau utang piutang uang. Sebab dalam transaksi utang piutang atau pinjam meminjam inilah unsur riba dapat muncul dengan sangat mudah.

Dalam terminologi hukum, *mudharabah* dan *musyarakah* merupakan kerjasama dalam hubungan bisnis untuk mencari keuntungan. Kerjasama ini dilakukan antara seorang pemilik modal (investor) dengan pelaku usaha. Tentu saja pelaku usaha yang akan dipercaya oleh pemilik modal untuk melakukan suatu bisnis tertentu, didasari oleh unsur kepercayaan yang kuat.

Unsur kepercayaan ini menyangkut dua hal, *pertama*, adalah mengenai kualitas personal pelaku usaha. Persoalan pertama ini menyangkut moralitas pelaku usaha (*moral hazard*). Ini sangat penting, karena pemilik modal akan melepaskan dananya di tangan orang lain, yang bukan dalam kedudukan sebagai peminjam uang. Jika pelaku usaha tidak mempunyai komitmen moralitas yang kuat, dikhawatirkan akan terjadi penyelewengan atau penyimpangan dana dan atau bahkan penipuan.

Sedangkan persoalan *kedua* adalah mengenai kualitas keahlian (profesionalitas) pelaku usaha terhadap usaha bisnis yang akan dilakukan

(*skill*). Persoalan keahlian ini memerlukan perhatian yang serius. Pemilik modal yang akan memberikan dananya untuk suatu usaha bisnis perlu kehati-hatian. Hal ini karena dana yang akan digunakan oleh pelaku usaha adalah seratus persen secara lahiriah di tangan pelaku usaha. Jika pelaku usaha tidak atau kurang mempunyai keahlian dalam bidang usahanya, maka dikhawatirkan akan mengalami kerugian.

Pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syariah kepada nasabah sebenarnya merupakan risiko yang akan dihadapi oleh Bank Syariah karena semakin tinggi keuntungan yang akan diharapkan oleh Bank Syariah dalam pembiayaan yang diberikannya juga akan semakin tinggi risiko yang akan dihadapi oleh Bank Syariah tersebut. Risiko tersebut terkait dengan personal dan kondisi di luar perkiraan. Risiko personal bisa muncul berupa tidak bisanya nasabah menjaga amanah yang diberikan oleh Bank Syariah dan hal ini juga akan berdampak pada munculnya pembiayaan bermasalah. Sedangkan risiko kondisi di luar perkiraan adalah seperti terjadinya bencana gempa bumi (*force majeure*) yang dapat melumpuhkan hampir seluruh bidang kehidupan yang juga berdampak pada sektor ekonomi riil. Oleh karena itu dalam kegiatan usahanya, perbankan syariah menerapkan asas kehati-hatian dan kegiatan usaha yang sehat serta diterapkan konsep keadilan, seperti halnya adanya jaminan atau agunan dari nasabah yang melakukan pembiayaan pada perbankan syariah. Dalam konsep di Bank Syariah sebenarnya tidak boleh

ada jaminan sedangkan pada prakteknya di Indonesia tetap ada jaminan dengan tujuan agar debitur tidak melakukan penyimpangan. Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dapat meminta jaminan dari debitur. Jaminan ini hanya dapat dicairkan bila debitur terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad.

Lazimnya, jaminan yang digunakan oleh Perbankan adalah jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda yang mempunyai ciri-ciri antara lain mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dengan debitur, dapat dipertahankan siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan. Jaminan kebendaan dapat berupa jaminan benda bergerak dan jaminan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah kebendaan yang karena sifatnya, dapat berpindah atau dipindahkan atau dalam Undang-Undang dianggap sebagai benda bergerak, seperti hak-hak yang melekat pada benda bergerak. Benda dikatakan sebagai benda tidak bergerak atau tetap adalah kebendaan yang sifatnya tidak dapat berpindah atau dipindahkan, karena peruntukannya atau karena Undang-Undang menggolongkannya sebagai benda tidak bergerak, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 506, dan Pasal 507 serta Pasal 508 KUHPerdara<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Sony Harsono, *Sambutan Menteri Agaria/Kepala BPN Pada Seminar Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah*, (Bandung :Fakultas Hukum UNPAD, 1996) halaman 33

Jaminan atau agunan ini timbul dikarenakan adanya kewajiban-kewajiban yang telah disepakati dalam akad perjanjian pembiayaan antara nasabah dan bank. Nasabah berkewajiban untuk mengembalikan dana yang dipinjamnya, tetapi dalam pengembalian dana yang dipinjam itu sering kali masalah timbul, dimana yang salah satunya adalah nasabah lalai dalam mengembalikan dana tersebut, sehingga dibutuhkan jaminan guna memastikan pengembalian dana bank. Dengan adanya jaminan maka menimbulkan hak yang diutamakan bagi bank dalam pelunasan pembiayaannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata, yang menyatakan:

*“Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”* .

Jaminan dapat berupa jaminan materiil/kebendaan maupun immaterial/perorangan. Jaminan yang bersifat perorangan dapat berupa penanggungan yang berbentuk jaminan pribadi maupun jaminan perusahaan, sedangkan jaminan kebendaan merupakan pengikatan barang sebagai jaminan utang.

Terhadap jaminan kebendaan dikenal beberapa macam dalam hukum perdata Indonesia, yaitu:

1. Hak Tanggungan, diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas.

2. Hipotik, diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan 1178 KUHPerdata.
3. Gadai, diatur dalam KUHPerdata Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160.
4. Jaminan Fidusia diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Berdasarkan keempat macam lembaga jaminan kebendaan, maka lembaga jaminan Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga jaminan yang dianggap menguntungkan, karena benda yang menjadi objek jaminan adalah tanah yang jumlahnya bisa ditaksir sangat besar nilainya dan sebagai pemenuhan perjanjian oleh debitur. Pasal 1 UU 4 Tahun 1996 mengatakan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut bendabenda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Objek jaminan Hak Tanggungan hanya benda tetap yaitu tanah, bisa beserta bangunan di atasnya maupun hanya tanah saja. Pengaturan penggunaan lembaga jaminan hak tanggungan dalam pembiayaan pada Bank Syariah tidak diatur dalam ketentuan

syariah. Hal ini menimbulkan permasalahan, karena penerapan lembaga jaminan Hak Tanggungan berdasarkan hukum positif Indonesia sedangkan setiap kegiatan perbankan syariah harus berdasarkan ketentuan syariah.

Kelebihan dari Hak Tanggungan yang dapat melaksanakan eksekusi langsung dikenal dengan *Parate eksekusi*. *Parate eksekusi* merupakan pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan. Apabila debitur cidera janji, kreditur berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut<sup>2</sup>.

Pelaksanaan *Parate eksekusi* dianggap sederhana karena tidak melibatkan debitur, pengadilan maupun prosedur hukum acara. "Pelaksanaannya hanya digantungkan pada syarat 'debitur wanprestasi', padahal kreditur sendiri baru membutuhkannya apabila debitur melakukan wanprestasi. Kewenangan seperti itu tampak sebagai hak eksekusi yang selalu siap di tangan jika dibutuhkan, itulah sebabnya eksekusi yang demikian disebut sebagai *Parate eksekusi*". Dengan demikian, *parate eksekusi* memberikan kepastian dan kedudukan kreditur akan semakin terlindungi apabila debitur wanprestasi/cidera janji, karena debitur seolah-

---

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Edisi 1, Cetakan 2 (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), halaman 128

olah telah menyisihkan sebagian/seluruh harta kebendaannya untuk pelunasan hutangnya, dikemudian hari<sup>3</sup>.

Secara umum jaminan dalam hukum Islam (*fiqh*) dibagi menjadi dua: jaminan yang berupa orang (*personal guarancy*) sering dikenal dengan istilah kafalah dan jaminan yang berupa harta benda dikenal dengan istilah *rahn*. Kafalah menurut etimologi berarti al-dhamanah, hamalah, dan za'aamah, ketiga istilah tersebut memiliki arti yang sama, yakni menjamin atau menanggung. Menurut terminologi Kafalah adalah Jaminan yang diberikan oleh kafiil (penanggung) kepada pihak ketiga atas kewajiban/prestasi yang harus ditunaikan pihak kedua (tertanggung). Sedangkan Rahun secara etimologi, kata *ar-rahn* berarti tetap, kekal, dan jaminan. Akad *ar-rahn* dalam istilah hukum positif disebut dengan barang jaminan.

Sedangkan menurut ulama madzhab Maliki istilah *ar-rahn* adalah Harta yang dijadikan pemilikinya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat. Obyek jaminan dapat berbentuk materi, atau manfaat, dimana keduanya merupakan harta menurut jumhur ulama. Benda yang dijadikan barang jaminan tidak harus diserahkan secara aktual, tetapi boleh juga penyerahannya secara hukum, seperti menjadikan sawah

---

<sup>3</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 1, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997), halaman 148

sebagai jaminan, sehingga yang diserahkan adalah surat jaminannya (sertifikat sawah).

Sebenarnya dalam konsep jaminan hukum Islam tidak kenal istilah Hak Tanggungan dan pada prinsipnya juga tidak ada dalam konsep perbankan syariah. Namun, selama ini yang terjadi dalam praktek Perbankan Syariah, Pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah salah satunya juga dilekatkan suatu jaminan kebendaan secara hukum perdata Positif yang berlaku di Indonesia. Hal itu untuk memudahkan penyelesaian jika terjadi wanprestasi. Jaminan yang biasa dilekatkan adalah Jaminan Hak Tanggungan. Padahal jika diamati bahwa perjanjian yang dilakukan di perbankan syariah adalah berdasarkan hukum islam dan prinsip-prinsip hukum perjanjian islam. Sedangkan mengenai pengikatan jaminannya dilakukan atau didasarkan pada hukum Perdata Indonesia yang notabene bukan konsep hukum Islam. Oleh sebab itu penulis menyebutnya adalah terjadi percampuran dua (2) prinsip hukum yang dilakukan dalam perbankan syariah, hukum islam dan hukum perdata Indonesia.

Pasal 1 Angka 5 UU 4 Tahun 1996 dikatakan bahwa, Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan pun (APHT) ada sebuah klausul yang tegas menyatakan "...bahwa oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama selaku Debitur, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian

utang piutang yang dibuktikan dengan akta perjanjian kredit/utang piutang....”. APHT adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersifat perjanjian standar dan telah dibakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN yang membuat dan mengkonsep APHT tersebut. APHT yang dibuat oleh PPAT akan digunakan sebagai bahan pendaftaran Hak Tanggungan ke BPN. Dalam prakteknya jika klausula yang dibuat oleh seorang PPAT tidak sama dengan konsep dan format yang sudah BPN sosialisasikan ke semua PPAT maka Sertifikat Hak Tanggungan tidak akan terbit atau pembuatannya akan ditolak oleh BPN.

Jika kita melihat klausula dalam APHT tersebut mengenai dasar dibuatnya APHT tersebut yang harus berdasarkan perjanjian hutang piutang atau perjanjian kredit tersebut, maka seharusnya akta yang dibuat pada perbankan syariah tidak bisa dilekatkan dengan jaminan Hak Tanggungan. Hal itu karena perjanjian yang lahir dalam konsep perbankan syariah adalah bukan perjanjian yang berdasarkan Hutang Piutang. Sedangkan APHT mensyaratkan Perjanjian yang menjadi dasar lahir APHT tersebut adalah perjanjian hutang piutang atau perjanjian Kredit. Konsep hutang piutang tidak boleh dalam islam untuk membuat sebuah perjanjian, namun yang dipakai adalah penyatuan modal, prinsip bagi hasil, fee, margin dan lain-lain. Oleh sebab itu menurut penulis pengikatan

jaminan berdasarkan hukum perdata Indonesia khususnya Hak Tanggungan adalah seharusnya tidak dapat dilakukan dan tidak tepat.

Secara yuridis formal, kegiatan pembiayaan berdasarkan syariah tidak bertentangan dengan undang-undang, tetapi apabila dianalisis lebih lanjut menimbulkan persoalan dalam konteks syariah itu sendiri. Dalam konteks syariah, pembiayaan syariah (yang merupakan akad dan menjadi bagian dari perikatan syariah) harus dikaitkan dengan jaminan syariah. Dengan demikian, pembiayaan berdasarkan syariah dalam perbankan syariah tetapi tidak memberlakukan jaminan syariah merupakan tindakan yang bertentangan dengan prinsip syariah. Persoalan ini perlu segera mendapatkan penyelesaian<sup>4</sup>.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik melakukan penelitian yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS KEDUDUKAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERSPEKTIF BISNIS SYARIAH”**

---

<sup>4</sup> Jurnal Hukum, *Implementasi Konsep Jaminan Syariah Dalam Tata Aturan UU Perbankan Syariah*, Oleh Noor Hafidah, Dosen Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

## **B. Rumusan Masalah.**

1. Bagaimana Kedudukan Jaminan Hak Tanggungan dalam konsep perspektif Hukum Bisnis Syariah?
2. Bagaimana Prosedur Eksekusi terhadap Jaminan Hak Tanggungan tersebut dalam konsep hukum bisnis syariah dan penyelesaian masalah yang timbul dari proses eksekusi tersebut?

## **C. Tujuan Penelitian.**

Tujuan yang ingin dicapai penulis melalui penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Tujuan Objektif.**

- a. Untuk mengetahui Kedudukan Jaminan Hak Tanggungan dalam perspektif Hukum Bisnis Syariah.
- b. Selain itu untuk mengetahui penyelesaian wanprestasi terhadap benda jaminan tersebut ketika pihak nasabah perbankan syariah yang membuat akad tersebut melakukan wanprestasi.

### **2. Tujuan Subjektif.**

Untuk memperoleh data dan bahan yang relevan dalam rangka penyusunan penulisan tesis sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Hukum Bisnis Syariah di Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

#### **D. Kajian Pustaka.**

Penulis telah melakukan pencarian terhadap penelitian dengan topik Kedudukan Jaminan Hak Tanggungan dalam Perspektif Bisnis Syariah di perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada dan Perputakaan Program Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. Hal itu menjadi bahan pertimbangan dan sebagai acuan bagi penulis untuk melakukan penelitian ini. Berdasarkan pencarian yang penulis lakukan tersebut, ternyata topik atau tema mengenai Kedudukan Jaminan Hak Tanggungan dalam Perspektif Bisnis Syariah sudah pernah dilakukan oleh peneliti lain sebelumnya, yaitu:

1. Tesis Program Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta tentang Tinjauan Yuridis Terhadap Penerapan Jaminan Sebagai Syarat Pembiayaan (Studi Kasus di BMT Ben Taqwa Godong, Purwodadi Jawa Tengah).

Penulisan ini disusun Saiful Bahtiar pada Tahun 2004. Tesis ini berisi mengenai komparansi antara jaminan dalam kerangka hukum positif berupa hak tanggungan, gadai, fidusia dengan jaminan dalam hukum islam yaitu rahn dan kafalah. Selain itu dalam kesimpulannya dikatakan bahwa, jaminan diperlukan untuk menjaga keamanan modal yang dikeluarkan oleh pemberi dana dan dapat memberi motivasi kepada nasabah untuk mengembalikan pembiayaan.

2. Tesis Program Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta tentang Peranan Jaminan dalam Penyelesaian Pembiayaan Bersama di BNI Syariah Yogyakarta.

Penelitian ini disusun Hendra Cipta pada tahun 2007. Penelitian ini lebih menekankan terhadap fungsi dan peranan Jaminan dalam penyelesaian masalah di BNI Syariah Yogyakarta.

3. Skripsi Fakultas Hukum UGM tentang Penyelesaian Masalah Dalam Perjanjian Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Akad Murabahah dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Bank Sumsel Babel Syariah Cabang Palembang.

Penelitian ini disusun oleh Kms. Subhan Ansyori pada tahun 2012. Penelitian ini lebih menekankan kepada Penyelesaian masalah dalam perjanjian pembiayaan akad Murabahah dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Bank Sumsel cabang Palembang.

4. Tesis Fakultas Hukum UGM tentang Penerapan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Jaminan Pembiayaan Murabahah untuk Akad Pembiayaan tertentu di Bank Syariah Mandiri cabang Muaro Bungo Jambi

Penelitian ini disusun oleh Ayu Kristi pada tahun 2013. Penelitian ini menekankan pada Akad Murabahah yang disertai dengan jaminan Hak Tanggungan dan yang sudah pada tahap pembebanan SKMHT di Bank Syariah Mandiri cabang Muaro Bungo Jambi.

5. Skripsi STIS Yogyakarta, tentang Eksekusi Jaminan Hutang Piutang Perspektif Hukum Islam.

Penelitian ini disusun oleh Nisa Koerunnisa pada tahun 2005. Penelitian ini berisi mengenai eksekusi jaminan dalam hutang piutang dapat terjadi apabila pihak muqtarid wanprestasi terhadap pembayaran hutangnya yang telah jatuh tempo. Eksekusi merupakan pelaksanaan putusan pengadilan atas penjualan harta yang dijadikan jaminan karena berhutang. Eksekusi dapat dilakukan dengan jalan; parate eksekusi, fiat eksekusi, dan eksekusi *Uitvoerbaar Bij Voorraad*.

Penelitian yang dilakukan oleh penulis lebih menekankan pada Kedudukan Jaminan Hak Tanggungan dalam Perspektif Bisnis Syariah. Bagaimana pemberlakuan Jaminan Hak Tanggungan dan bagaimana hukum islam memandang penggunaan Hak Tanggungan dalam Akad berdasar Hukum Islam. Penelitian yang dilakukan penulis juga lebih mengangkat filosofi hak tanggungan dalam hukum islam dengan menggunakan teori kaidah Ushul Fiqih yaitu Mashlahat dan Urf. Sehingga dari sana akan ditemukan apakah penggunaan Hak Tanggungan yang selama ini digunakan di Perbankan syariah sudah sesuai dan diperbolehkan oleh hukum islam atau tidak. Selain itu Penelitian Penulis ini lebih menekankan bagaimana penyelesaian wanprestasi dari pengikatan Hak Tanggungan tersebut. Dengan demikian penulis menyatakan bahwa penelitian ini asli.

## **E. Manfaat Penelitian.**

Penulis berharap penelitian ini dapat berguna bagi ilmu pengetahuan (kegunaan akademis) dan pembangunan (kegunaan praktis).

### **1. Kegunaan akademis.**

Penulis berharap hasil penelitian ini dapat melengkapi ilmu pengetahuan hukum yang sudah ada dan dapat menjadi acuan bagi civitas akademika dalam mempelajari ilmu hukum bisnis syariah, khususnya mengenai kedudukan jaminan Hak Tanggungan dalam Perspektif Bisnis Syariah tersebut.

### **2. Kegunaan praktis.**

Besar harapan penulis bahwa penelitian ini dapat menjadi:

- a. Bahan masukan dan penemuan hukum bagi para ahli Hukum Islam untuk membentuk atau menciptakan lembaga penjaminan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, agar tidak terjadi percampuran hukum dalam pengikatan jaminan dalam akad yang berdasarkan hukum islam;
- b. Selain itu juga sebagai pertimbangan bagi para penegak hukum dalam hal ini hakim pengadilan agama atau bahkan pengadilan negeri sekalipun untuk dapat memutus sengketa apabila terjadi wanprestasi antara pihak debitur dan kreditur yang dalam hal ini dapat merugikan pihak nasabah maupun pihak bank. Hakim dalam hal ini dapat menerapkan hukum

apa yang dijadikan dasar untuk memutus sengketa yang akan terjadi;

#### **F. Kerangka Teoritik.**

Bank Syariah terdiri atas dua kata, yaitu (a) bank, dan (b) syariah. Kata bank bermakna suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara keuangan dari dua pihak, yaitu pihak yang berkelebihan dana dan pihak yang kekurangan dana. Kata syariah dalam versi bank syariah di Indonesia adalah aturan perjanjian berdasarkan yang dilakukan oleh pihak bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum islam<sup>5</sup>.

Perbankan syariah di Indonesia dapat berkembang dengan pesat karena kemampuannya dalam menghimpun dan menyediakan dana pembiayaan dengan menerapkan sistem bagi hasil dari pembiayaan yang diberikan kepada masyarakat yang membutuhkan, jika terjadi resiko maka ditanggung oleh kedua belah pihak, yaitu bank dan masyarakat pengguna dana, hal ini disebabkan karena kedudukan antara bank dan masyarakat pengguna dana bukan sebagai kreditur dan debitur tetapi sebagai mitra, jadi yang digunakan adalah prinsip kemitraan (*partnership*), sehingga dalam perbankan syariah menerapkan asas kehati-hatian dan kegiatan

---

<sup>5</sup> Prof. Dr. H. Zainuddin Ali, M.A., *Hukum Perbankan Syariah*, (Sinar Grafika : Jakarta, 2007), hlm 1

usaha yang sehat serta diterapkan konsep keadilan, seperti halnya adanya jaminan atau agunan dari nasabah yang melakukan pembiayaan pada perbankan syariah<sup>6</sup>.

Jaminan atau agunan ini timbul dikarenakan adanya perjanjian pembiayaan antara nasabah dan bank. Dalam perjanjian ini timbul kewajiban bagi nasabah untuk mengembalikan dana yang dipinjamnya, tetapi dalam pengembalian dana yang dipinjam itu sering kali masalah timbul, dimana yang salah satunya adalah nasabah lalai dalam mengembalikan dana tersebut, sehingga dibutuhkan jaminan guna memastikan pengembalian dana bank<sup>7</sup>.

Pada Bank Syariah, jaminan atau agunan digunakan untuk jasa pembiayaan. Dengan ketentuan barang yang dijadikan jaminan itu harus disimpan oleh bank atau disebut dengan *rahn* pada istilah Bank Syariah. Apa lagi jika kita barang agungan adalah berupa sebidang tanah. Hal ini dapat menghambat usaha yang dilakukan oleh pengguna dana, apabila tanah yang menjadi jaminan tersebut merupakan tanah yang digunakan untuk usahanya, oleh karena itu untuk mempermudah masyarakat pengguna dana, maka Bank Syariah pada pembiayaannya menggunakan lembaga Jaminan Hak Tanggungan. Pengaturan penggunaan lembaga jaminan Hak Tanggungan dalam pembiayaan pada Bank Syariah tidak diatur dalam ketentuan syariah. Hal ini menimbulkan permasalahan, karena penerapan lembaga Jaminan Hak Tanggungan berdasarkan hukum positif

---

<sup>6</sup> Andhy Lesmana, 2010, *PEMBERIAN JAMINAN FIDUSIA DENGAN AKTA NOTARIS DALAM KAITANNYA DENGAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH KHUSUSNYA DI BANK DANAMON SYARIAH*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, hlm 3-4

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm 4

Indonesia sedangkan setiap kegiatan perbankan syariah harus berdasarkan ketentuan syariah.

Jaminan adalah suatu lembaga hukum berupa hak untuk mengambil pelunasan dari suatu perikatan<sup>8</sup>. Secara umum jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan/pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu hutang. Barang-barang yang diterima oleh bank harus dikuasai atau diikat secara yuridis baik berupa akta di bawah tangan maupun akta otentik. Jaminan kredit dikenal dengan nama agunan dan untuk penilaian agunan ini bank memperhatikan :

1. Jumlah dan nilainya.
2. Status pemilikannya.
3. Daya tahan dan *marketability*.
4. Cara-cara pengikatannya<sup>9</sup>.

Jaminan merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* atau pelengkap. Maksudnya adalah, Jaminan baru lahir ketika ada perjanjian pokoknya yang melandasi terlahirnya jaminan tersebut. Pada perjanjian pokoknya harus mengatakan atau menyebutkan klausula bahwa perjanjian ini diikuti atau diikat dengan jaminan. Jaminan yang dapat dipakai dalam hal pembiayaan biasanya adalah dengan Hak Tanggungan. Penulis beranggapan bahwa, harusnya ada

---

<sup>8</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Alumni : Bandung, 1989), hlm 4

<sup>9</sup> Azril Sazali Lubis, 2012, *TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN SISTIM MURABAHAH MENGENAI PEMBIAYAAN PADA PERBANKAN SYARIAH*, Skripsi, Bagian Keperdataan, Fakultas Hukum Universitas Simalungun Pematang Siantar, hlm 12.

pengaturan tersendiri untuk jaminan jika perjanjian yang melandasi terlahirnya jaminan tersebut dengan perjanjian dengan hukum islam atau yang biasa disebut akad.

Hal ini juga dipertegas dengan dikeluarkannya beberapa Fatwa DSN yang juga mengatur tentang Jaminan. Diantaranya adalah Fatwa DSN No. 03/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah bahwa, “Jaminan dalam Murabahah dibolehkan agar nasabah seirus dengan pesanannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang”. Selanjutnya dalam Fatwa DSN NO: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah dikatakan bahwa Pada prinsipnya, dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan. Lalu dalam Fatwa DSN NO: 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Mudharabah (Qiradh) dikatakan bahwa Pada prinsipnya, dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan. Dan fatwa lainnya yang mengatakan pada prinsipnya tidak ada agunan namun boleh menerapkan jaminan agar menghindari terjadinya penyimpangan.

Mengambil agunan unutk menjamin utang, menurut Al-Qur'an dan Sunnah pada dasarnya bukan sesuatu yang tercela. Al-Qur'an menyuruh muslim untuk menuliskan kewajiban, dan jika perlu mengambil agunan untuk utang tersebut. Nabi dalam beberapa kesempatan mempersilahkan krediturnya untuk mengambil agunan untuk utangnya. Agunan adalah suatu cara untuk menjamin hak-hak

kreditur/pemberi fasilitas agar tidak dilanggar dan menghindari memakan harta orang lain secara tidak benar<sup>10</sup>.

Dalam Undang-undang 4 tahun 1996 tidak dikatakan bahwa Jaminan Hak Tanggungan hanya berlaku untuk yang lahir karena perjanjian berdasarkan hukum perdata Indonesia, sehingga memungkinkan bahwa jika akad dalam perjanjian islam mensyaratkan untuk adanya pengikatan jaminan maka dapat dilakukan dengan Jaminan Hak Tanggungan tersebut atau dengan jaminan lain yang berlaku untuk hukum perjanjian yang berdasarkan hukum perdata barat atau Indonesia. Namun, penulis berpendapat, bahwa dengan adanya jaminan Hak Tanggungan tersebut mengurangi ke “syariahan” dari akad perjanjian islam tersebut. Akad sudah bernilai syariah namun mengapa ketika dalam perjanjian *accessoir*-nya tersebut tidak menggunakan jaminan berdasarkan hukum islam.

Oleh sebab itu, penulis mempunyai anggapan, bahawa harusnya dengan dibuatnya perjanjian pokok dengan dasar atau berlandaskan hukum syariah atau hukum islam, maka semua turunan atau perjanjian yang bersifat *accessoir* karena adanya perjanjian tersebut maka seharusnya pun juga berlandaskan hukum islam atau syariah. Maka penulis pun beranggapan perlu pengaturan hukum mengani jaminan yang sesuai atau berlandaskan hukum islam. Hukum Islam pun harus punya aturan hukum mengenai jaminan. Memang sudah, salah satunya *rahn*,

---

<sup>10</sup> Prof. Dr. Fathurrahman Djamil, M.A., *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Sinar Grafika, Jakarta, 2012) hlm 125.

namun penulis beranggapan belum dapat mengakomodasi barang lain yang dapat dijadikan jaminan.

Pengaturan mengenai jaminan yang secara hukum islam perlu ada karena, pengikatan jaminan secara hukum islam atau secara syariah akan lebih menjamin lagi ke-“syariahan” akad tersebut. Dari pokok perjanjian yang sudah berlandaskan hukum islam atau sesuai dengan hukum syariah maka pengikatan jaminannya pun juga berlandaskan syariah atau hukum islam. Selain itu perlu ada pengikatan jaminan secara hukum islam dikarenakan jika terjadi Wanprestasi dapat dilakukan secara syariah atau hukum islam. Jika memakai Fidusia atau Hak tanggungan atau jaminan lain dalam hukum perdata Indonesia, secara dasar hukum adalah mengikuti hukum perdata Indonesia yang berlandaskan hukum Barat. Sehingga, penyelesaian wanprestasinya pun akan juga digunakan atau berlandaskan hukum perdata Indonesia. Maka, jika dilihat seolah nilai unsur Islami atau syariah yang dari awal di buat secara syariah diakhirnya justru dibuat dengan landasan hukum perdata Indonesia. Dari cara penyelesaian dan eksekusi jaminan jika menggunakan Hak Tanggungan atau Jaminan lain berdasarkan hukum Perdata Indonesia, maka berbeda dengan cara penyelesaian dan eksekusi jaminan yang diharapkan dalam hukum islam atau syariah.

Mengenai Hak tanggungan itu sendiri, penulis juga akan membahasnya dengan teori Ushul Fiqih yang ada. Penulis mengangkatnya dengan teori Mashlahat dan teori Urf. Mashlahat adalah menarik kemanfaatan atau menolak madharrat , (sesuatu yang menimbulkan kerugian) namun, tidaklah demikian yang

kami kehendaki, karena sebab mencapai kemanfaatan dan menafikan kemadharatan, adalah merupakan tujuan atau maksud dari makhluk, adapun kebaikan atau kemaslahatan makhluk terletak pada tercapainya tujuan mereka, akan tetapi yang kami maksudkan dengan maslahat adalah menjaga atau memelihara tujuan syara'. Dengan masalahat akan ditemukan apakah Hak Tanggungan tersebut sudah sesuai dengan hukum islam atau belum dengan mengambil filosofi kemanfaatan dengan adanya Hak Tanggungan atau dipakainya Hak Tanggungan dalam perbankan Konvensional.

Sedangkan urf adalah sesuatu yang sudah menjadi kebiasaan manusia dan dikenal diantara mereka. Sementara secara paradigmatic dalil 'urf didasarkan pada sabda Nabi Muhammad Saw.; "Apa yang dipandang baik oleh kaum Muslim, maka baik pula di sisi Allah, dan apa yang dipandang buruk oleh kaum Muslim, maka buruk pula di sisi Allah." Redaksi hadits yang menggunakan kalimat plural (Muslimûn/orang-orang Islam) menunjukkan bahwa ia melibatkan orang banyak. Dan 'Urf adalah melibatkan orang banyak. Hak Tanggungan sudah dipakai sebagai jaminan di perbankan syariah semenjak bank syariah terbentuk. Selama belum ada yang mengkaji bahwa, apakah penggunaan hak tanggungan sudah tepat, namun sampai sekarang hak tanggungan selalu dipakai dan dianggap baik serta tidak menyalahi aturan hukum islam. Dengan teori urf ini, yang menitikberatkan kepada adat atau kebiasaan, atau kebiasaan yang berulang kali dilakukan dan baik menjadi hukum atau sebuah aturan yang dapat digunakan sebagai sumber hukum, maka penulis akan mengkaji apakah hak tanggungan dapat juga dijadikan acuan

atau dasar hukum untuk menjadikan hak tanggungan sebagai lembaga jaminan yang berlaku juga di perbankan syariah. Pertimbangannya adalah, hak tanggungan yang selalu dipakai di perbankan syariah apakah menyalahi aturan hukum islam atau tidak. Walaupun jika jawabannya pun adalah tidak menyalahi tetap harus ada pengaturan dalam hukum islam yang bisa dikatakan “hak tanggungan syariah”, sehingga kebiasaan yang sudah terjadi dalam masyarakat dan perbankan syariah yang menggunakan Hak Tanggungan bisa ditinggalkan dan menggunakan jaminan syariah karena sesuai dengan akadnya yaitu syariah.

Oleh sebab itu, Penulis tertarik untuk mengangkat bagaimana kedudukan Jamina Hak Tanggungan dalam aktifitas bisnis syariah di Indoneisa. Apakah kedudukan jaminan tersebut sudah sesuai dengan Hukum Islam atau syariah, serta bagaimana penyelesaian Wanprestasi jika terjadi sengketa dari akad-akad dalam hukum Islam tersebut yang menyebabkan berlakunya hukum jaminan ketika ada Wanprestasi itu.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Sifat Penelitian.**

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian, maka penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif, pendekatan yang menggunakan konsep legal positivis yang menyatakan bahwa hukum adalah identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga-lembaga atau pejabat yang berwenang. Namun penulis juga tidak

mengenyampingkan aspek empiris atau sosilogis yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan/perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif, dalam hal ini metode pendekatan dalam penelitian ini digunakan, untuk menganalisis tentang Analisis mengenai kedudukan jaminan Hak Tanggungan dalam Perspektif Bisnis Syariah.

Selain itu penulis juga akan sedikit menambahkan metode dengan pendekatan Ushul Fiqh. Artinya membahas mengenai kedudukan jaminan dalam Hukum Islam jika ditinjau secara Fiqih Islam yang berlaku di Indonesia. Bagaimanakah kedudukan jaminan Hak Tanggungan dalam Fiqih Hukum Islam. Untuk mengkaji apakah ada, dalam hukum islam pengaturan mengenai jaminan yang mirip dengan Jaminan Hak Tanggungan.

## **2. Macam Penelitian.**

Penelitian yang dilakukan Penulis meliputi penelitian kepustakaan dan menambahkannya dengan penelitian lapangan.

### **a. Penelitian kepustakaan**

Penelitian kepustakaan adalah penelitian dengan mempelajari berbagai bahan kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian ini ditujukan untuk memperoleh data sekunder yang dapat menjadi pendukung data primer. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan, yaitu dari bahan hukum seperti buku-buku,

dokumen-dokumen resmi, dan sebagainya. Bahan hukum dapat dibagi menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Dari ketiga bahan hukum tersebut, penulis hanya menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1) Bahan Hukum Primer.

Merupakan bahan hukum yang sifatnya mengikat dan berkaitan erat dengan masalah yang akan diteliti, antara lain:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b) Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 Jo. Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan;
- c) Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
- d) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- e) Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 74/DSN-MUI/I/2009 Tentang Penjaminan Syariah;
- f) Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah;
- g) Fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/Tahun 2000 Tentang Pembiayaan Mudarabah;
- h) Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IV/2000 tentang Uang Muka Murabahah;
- i) Fatwa DSN No: 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang Rahn;

- j) Fatwa DSN No: 68/DSN-MUI/III2008 Tentang Rahn Tasjily;
- k) Fatwa DSN NOMOR: 92/DSN-MUIIIV 12014 Tentang Pembiayaan Yang Disertai Rahn (*At-Tamwil Al-Mautsuq Bi Al-Rahn*)

2) Bahan Hukum Sekunder.

Merupakan bahan hukum yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan bersifat tidak mengikat yang digunakan sebagai pendukung bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dapat diperoleh di Perpustakaan Fakultas Hukum UGM, Perpustakaan UIN Sunan Kalijaga dan perpustakaan lainnya yang dapat dijangkau oleh penulis yang terdiri dari:

- a) Buku-buku tentang Hukum Perdata Islam dan Akad Perjanjian dalam Islam;
- b) Buku Ushul Fiqh mengenai Kedudukan jaminan dalam Hukum Islam;
- c) Buku-buku tentang Perdata dan Perjanjian;
- d) Buku-buku tentang Perbankan Konvensional dan Syariah;
- e) Buku-buku tentang Hukum Jaminan secara konvensional dan Jaminan dalam hukum islam;
- f) Buku-buku tentang Wanprestasi.

## **b. Penelitian lapangan.**

Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data yaitu dengan penelitian langsung ke lokasi penelitian. Data yang dimaksud adalah data primer berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). APHT tersebut adalah APHT yang berisi tentang Pemberian Hak Tanggungan yang melibatkan Bank Syariah atau yang menggunakan akad syariah. Penelitian lapangan ini digunakan untuk menunjang dan melengkapi data yang telah diperoleh dari penelitian kepustakaan sehingga dapat menjawab rumusan permasalahan. Penelitian lapangan ini meliputi:

- 1) Lokasi penelitian.

Penelitian ini dilakukan di Yogyakarta.

- 2) Teknik pengambilan sampel.

Teknik penentuan dan pengambilan subjek penelitian atau sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *non Random Sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel dimana seluruh populasi tidak memiliki kesempatan yang sama untuk dipilih sebagai subjek penelitian. Sementara itu, jenis sampel yang digunakan adalah *purposive sampling*, yaitu sampel yang digunakan harus memenuhi syarat-syarat tertentu untuk menjamin bahwa sampel yang digunakan memiliki unsur-unsur yang akan diteliti.

- 3) Cara pengumpulan data

Pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan meminta Akta Pemberian Hak Tanggungan dari kantor Notaris yang dijadikan sumber informasi.

### **3. Analisis data**

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif yaitu dengan mengelompokkan data yang diperoleh untuk kemudian dihubungkan dengan teori sehingga memberikan gambaran yang cukup jelas untuk dapat menjawab masalah yang diteliti.

## **H. SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

Pembahasan sistematis dalam tesis ini meliputi tiga kategori:

Pendahuluan diletakkan di Bab I karena merupakan langkah awal dalam penelitian sehingga penelitian yang akan dilakukan dapat memenuhi kaedah-kaedah ilmiah yang benar dan dapat mencapai tujuan yang dikehendaki atau diharapkan.

Bab II berisi tentang Landasan Teori. Dalam hal ini adalah Perjanjian dalam Hukum Islam dan *Rahn* sebagai jaminan dalam hukum islam. Pembahasan ini dimasukkan kedalam Bab II karena Hukum Islam dijadikan Teori yang akan digunakan untuk melakukan pembahasan atau menunjuk objek yaitu Hukum Perdata Barat dan Jaminan Hak Tanggungan.

Bab III berisi tentang penjelasan tentang Perjanjian Pada Umumnya yaitu berdasarkan Hukum Perdata Indonesia, serta mengenai Jaminan Hak Tanggungan yang berlaku di Indonesia serta mengenai Perbankan Syariah. Diletakkan di Bab III karena merupakan objek yang akan dijadikan pembahasan dari Teori yang digunakan yaitu yang berdasarkan Perjanjian Hukum Islam. Sehingga akan bagaimana perbandingan perjanjian dalam hukum Islam dengan perjanjian dalam hukum perdata Indonesia serta perbandingan antara Rahn sebagai jaminan dalam hukum Islam dan Jaminan Hak Tanggungan sebagai jaminan dalam hukum perdata Indonesia.

Bab IV berisi tentang hasil Penelitian dan Pembahasan. Mengenai kedudukan Jaminan Hak Tanggungan dalam Perspektif Bisnis Syariah dan bagaimana Penyelesaian Wanprestasi jika terjadi Wanprestasi.

Bab V berisi Penutup yang terdiri dari Kesimpulan dan Saran. Bagaimana Kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan dan saran apa yang bisa diberikan dari hasil penelitian tersebut.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari penjelasan mengenai perbandingan rahn dan hak tanggungan diatas serta mengenai hak tanggungan ditinjau dari perspektif bisnis syariah diperoleh kesimpulan bahwa :

1. Konstruksi hubungan hukum rahn diantik dengan konstruksi hubungan hukum hak tanggungan yaitu sebagai perjanjian ikutan (*accessoir*) terhadap perjanjian pokok yang pada umumnya berupa perjanjian utang piutang, objeknya berupa benda bergerakatau benda tidak bergerak. Rahn dan Hak Tanggungan adalah sebuah hal yang berbeda. Perbedaannya jelas pada dasar hukum yang melatar belakangi kedua jaminan tersebut. Rahn berdasarkan hukum Islam yang diatur dalam Al-Qur'an dan Hadist serta Ijtihad Ulama. Sedangkan Hak Tanggungan adalah sebuah aturan yang muncul dari hukum perdata barat yang dilandasi dalam KUH Perdata yang sebagaimana telah dirubah dalam Undang-undang 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Jelas bahwa kedua hukum yang menjadi dasar jaminan tersebut adalah berbeda. Namun berdasarkan penjelasan diatas bahwa, rahn dan hak tanggungan memiliki banyak kesamaan. Dari pengertian, barang jaminan sampai dengan eksekusi jaminan tersebut. Termasuk mengenai filosofi dari rahn dan hak tanggungan tersebut. Filosofi Rahn

dan Hak Tanggungan adalah tidak untuk memiliki barang jaminan namun untuk dijadikan pelunasan hutang dari pihak yang berhutang. Ketika pihak yang berhutang melakukan wanprestasi maka barang jaminan itu akan dijual lelang. Rahn dan hak tanggungan sama-sama bukan untuk memiliki barang jaminan murtahin atau kreditur ditugaskan untuk menjaga barang milik rahin atau debitur yang dijadikan objek jaminan untuk pelunasan hutang mereka. Ketika rahin atau debitur melakukan wanprestasi maka si murtahin atau kreditur langsung bisa menjual lelang barang jaminan tersebut untuk pemenuhan wanprestasi tersebut. Oleh karena itu secara filosofi secara umum, rahn dan hak tanggungan mempunyai kesamaan. Berdasarkan fatwa dsn nomor 68 tahun 2008, ada jenis rahn tasjily. Rahn tasjily lebih merujuk pada penjaminan barang oleh rahin, namun bukan secara barang langsung fisiknya, tetapi bukti kepemilikannya yang ditahan oleh si murtahin. Dan ketika terjadi wanprestasi murtahin langsung dapat menjual barang jaminan tersebut untuk pemenuhan prestasi dari rahin tersebut. Begitu pula dengan hak tanggungan, yang dijaminan adalah tanah, namun bukan secara fisik tanah tersebut digenggam, namun bukti kepemilikannya yang berupa sertifikat tanah dan dibuatkan sebuah sertifikat Hak Tanggungannya lah yang digenggam oleh si kreditur.

2. Prosedur pemecahan masalah ketika ada wanprestasi dalam rahn/rahn tasjily dan hak tanggungan juga tidak berbeda. Ketika terjadi wanprestasi oleh debitur maka pemegang hak tanggungan atau kreditur dapat langsung

mengeksekusi benda jaminan tersebut. Begitu pula dengan jaminan rahn juga langsung melakukan jual lelang. Dalam SHT tersebut tercantum irah-irah “Demi Keadilan yang berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa”. Maka dengan titel eksekutorial itu dapat langsung mengeksekusi jaminan tersebut. Ketika jaminan tersebut telah selesai bukan karena wanprestasi maka dalam aturan rahn objek jaminan harus segera dikembalikan kepada si rahin bukan untuk dimiliki oleh si murtahin. Begitu pula dengan hak tanggungan, ketika hak tanggungan sudah selesai maka kreditur harus mengembalikan tanah tersebut kepada pihak debitur karena tetap debitur lah pemilik tanah asli tersebut.

## **B. Saran**

Rahn harus segera diatur dalam suatu undang-undang untuk memberikan dasar hukum sebagai lembaga jaminan kebendaan, dan menjadi sub sistem dalam hukum jaminan nasional mengenai jaminan benda bergerak maupun tidak bergerak. Rahn/rahn tasjily ahrus segera masuk dalam sistem hukum perdata nasional dan digunakan lebih aktif di dunia perbankan syariah. Hak tanggungan sudah tidak relevan dengan perbankan syariah. Hukum islam juga mempunyai jaminan tersendiri yang mempunyai legitimasi hukum yang sangat kuat menurut hukum islam, Cuma belum masuk dalam kodifikasi tertulis hukum islam nasional.

Selain itu penulis juga memberi masukan agar segera Fatwa DSN tentang Rahn/Rahn Tasjily segera dibuat atau ditingkatkan menjadi undang-undang

sehingga dapat mempunyai landasan hukum kuat dan digunakan dalam perbankan syariah. Penulis memberikan saran demikian karena sekali lagi untuk menjamin sebuah ketertiban hukum dalam masyarakat. Di masa depan ditakutkan bahwa ketika ada seorang pengacara atau *lawyer* yang handal dan menghadapi sebuah kasus atau sengketa mengenai Hak Tanggungan ini dan perjanjian pokoknya adalah akad syariah akan menimbulkan pertanyaan dan kekacauan hukum. Seperti yang penulis telah ungkapkan dalam bab pembahasan, bahwa ketika ada sengketa mengenai Hak Tanggungan ini akan diselesaikan di Pengadilan Negeri namun ketika diajukan ke Pengadilan Negeri dan diajukan eksepsi oleh pengacara yang mengerti filosofi hukum islam maka dengan eksepsi bahwa seharusnya menjadi kompetensi absolute pengadilan agama maka gugatan di Pengadilan Negeri tersebut akan ditolak. Namun sebaliknya jika diajukan ke Pengadilan Agama karena akad pokoknya adalah akad syariah, dan bertemu juga dengan seorang pengacara yang handal dan ahli hukum perdata, maka akan memberikan eksepsi bahwa kompetensi absolut pengadilan negeri, karena Hak Tanggungan adalah konsep hukum perdata Indonesia. Oleh sebab itu jika sampai pada kondisi demikian maka akan terjadi kebingungan dalam pengajuan gugatan ke ke pengadilan apakah pengadilan agama atau pengadilan negeri, karena terjadi dua pertumpukan aturan hukum.

Oleh sebab itu sudah jelas bahwa, pengaturan Hak Tanggungan tidak bisa digunakan lagi dalam perbankan syariah karena perjanjian pokoknya adalah akad syariah yang berdasarkan hukum islam. Hukum islam memiliki rahn/rahn tasjily

yang bisa mengakomodasi akad syariah tersebut sehingga akan menjamin kesyariahan dari akad tersebut. Namun sekali lagi jaminan dalam hukum islam ini belum diatur dalam sebuah Undang-undang yang diakui di Indonesia. Hanya berbentuk sebuah Fatwa DSN, sehingga belum mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dalam hierarki perundangan. Ketika dibuat sebuah undang-undang maka kekuatan hukum mengikat dan dapat digunakan dalam perbankan syariah karena telah mempunyai dasar hukum. Perbankan syariah juga harus aktif menggunakan jaminan ini demi menjaga eksistensi dan kesyariahan produk perbankan syariah itu sendiri.

Selain itu ahli pemikir Islam pun harus lebih memajukan lembaga penjaminan syariah tersendiri. Lembaga penjaminan syariah harus diusahakan masuk dalam sebuah kodifikasi peraturan perundangan agar ke"syariahan" dari akad syariah tersebut semakin jelas dan terjamin. Pemikir islam harus terus berinovasi dengan melakukan ijtihad atau penemuan hukum terhadap hal-hal baru yang belum diatur agar aktivitas syariah tidak asal "mencomot" aturan hukum dari aktivitas konvensional. Agar Hak Tanggungan tidak dipakai lagi dalam perbankan syariah namun menggunakan Rahn sebagai lembaga penjaminan syariah dalam perbankan syariah.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku.

- A.A. Basyir, 1983, *Hukum Islam Tentang Riba, Utang-Piutang Gadai*, Al-Ma'arif, Bandung
- Abu Zahrah, Muhamad. Prof , 2008, *Ushul Fiqih*, Pustaka Firdaus, Jakarta
- Ali, Zainuddin, Prof. Dr. H. M.A., 2007, *Hukum Perbankan Syariah*, Sinar Grafika Jakarta
- Anshari, Abdul Ghofur, 2006, *Gadai Syariah di Indonesia*, Gajah Mada University Press
- Anwar, Syamsul, 2007, *Hukum Perjanjian syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Badruzaman, Mariam Darus, 1989, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni Bandung
- Djamil, Fathurrahman, Prof. Dr. M.A., 2012, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Ghazaly, Abdul Rahman, Prof. Dr. H. M.A., dkk, 2010, *Fiqh Muamalat*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Gunawan Widajaja, Kartini Muljadi, 2008, *Hak Tanggungan, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Kencana Prenada Media Group
- Kuzari, Achmad, 1995, *Nikah Sebagai Perikatan* Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Masjehoen, Sri Soedewi, 1975, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta Liberty
- Mertokusumo, Sudikno, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta

- Muhammad, Abdulkadir, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Muhammad Azzam, Abdul Aziz, 2010, *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam*, Amzah, Jakarta
- Muljono, E. Liliawati, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harwarindo, Jakarta
- Patrik, Purwahid, 1986, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang
- Satrio, J. 1997, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- \_\_\_\_\_ 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Subekti R, 1980, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung
- Setiawan R., 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung
- Shihab, M. Quraish, 2004, *Tafsir Al-Misbah: Pesan, Kesan Dan Keserasian Al-Qur'an*, Cet. II Lentera Hati, Jakarta
- Sudrajat, Sutardja, 1997, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung
- Suharnoko, S.H., MLI., 2004, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta
- Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung
- Sutedi, Adrian, 2012 *Hukum Hak Tanggungan*, Edisi 1, Cetakan 2, Sinar Grafika, Jakarta
- Syafei, Rachmat, Prof. Dr. H. M.A., 2001, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Kestia, Bandung

Sjahdeni, St. Remy, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung

Yunus, Mahmud *Kamus Arab Indonesia* Jakarta: PT. Mahmud Yunus, t.th

## **B. Peraturan Perundang-undangan.**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Pdt);

Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 Jo. Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan;

Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;

Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 74/DSN-MUI/I/2009 Tentang Penjaminan Syariah;

Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah;

Fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/Tahun 2000 Tentang Pembiayaan Mudarabah;

Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IV/2000 tentang Uang Muka Murabahah;

Fatwa DSN No: 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang Rahn;

Fatwa DSN No: 68/DSN-MUI/III2008 Tentang Rahn Tasjily;

Fatwa DSN NOMOR: 92/DSN-MUIIIIV 12014 Tentang Pembiayaan Yang Disertai Rahn (*At-Tamwil Al-Mautsuq Bi Al-Rahn*)

### **C. Jurnal dan Karya Ilmiah**

Rahmat Syafei, *Konsep Gadai; Ar-Rahn dalam Fiqh Islam Antara Nilai Sosial dan Nilai Komersial dalam Huzaimah T. Yanggo dan Hafiz Anshari, Problematika Hukum Islam Kontemporer*

Komis Simanjutak, 2011, *Aspek Hukum Jaminan Dalam Perbankan Syariah*, Program Studi Magister Ilmu HUKUM Fak Hukum Universitas Sumatera Utara Medan

Ngadenan, SH., 2009, *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur Di Mungkid*, Tesis, Magister Ilmu Hukum, Universitas Dipenogoro Semarang

Sony Harsono, 1996, *Sambutan Menteri Agaria/Kepala BPN Pada Seminar Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah*, Bandung:Fakultas Hukum UNPAD,

Jurnal Hukum, *Implementasi Konsep Jaminan Syariah Dalam Tata Aturan UU Perbankan Syariah*, Oleh Noor Hafidah, Dosen Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Andhy Lesmana, 2010, *PEMBERIAN JAMINAN FIDUSIA DENGAN AKTA NOTARIS DALAM KAITANNYA DENGAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH KHUSUSNYA DI BANK DANAMON SYARIAH*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Dipenogoro

Azril Sazali Lubis, 2012, *TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN SISTIM MURABAHAH MENGENAI PEMBIAYAAN PADA PERBANKAN SYARIAH*, Skripsi, Bagian Keperdataan, Fakultas Hukum Universitas Simalungun Pematang Siantar

### **D. Website**

<http://al-aziz-imronrosadi.blogspot.com/2013/07/hukum-perjanjian-dalam-prespektif-hukum.html>

<http://al-aziz-imronrosadi.blogspot.com/2013/07/hukum-perjanjian-dalam-prespektif-hukum.html>

<http://al-aziz-imronrosadi.blogspot.com/2013/07/hukum-perjanjian-dalam-prespektif-hukum.html>

<http://uin-jkt.blogspot.com/2010/12/googlef80e854ba6498f40html.html>  
<http://pengusahamuslim.com/gadai-dalam-fikih-islam-bagian-pertama-dari-3-seri-tulisan/#.VB055hbq210>

<http://uin-jkt.blogspot.com/2010/12/googlef80e854ba6498f40html.html>

<http://www.tanyahukum.com/perdata/213/wanprestasi/>

<http://rohmadijawi.wordpress.com/hukum-kontrak/>

<http://sendhynugraha.blogspot.com/2013/04/hak-tanggung.html>





Pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak; -----

2.

pemilik

selaku Pemberi Hak Tanggungan untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama. -----

1...



Selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua. -----

-----  
Para penghadap dikenal oleh Saya/Penghadap

Saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada Saya/Para penghadap diperkenalkan kepada Saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini. -----

-----  
Para Pihak menerangkan : -----

---

- bahwa oleh Pihak Kedua dan

selaku Debitor, telah dibuat dan ditanda tangani perjanjian utang piutang yang dibuktikan dengan :

- akta tanggal \_\_\_\_\_ nomor \_\_\_\_\_

dibuat di hadapan \_\_\_\_\_

yang salinan resminya diperlihatkan kepada Saya; -----

--

- akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, dibuat di



Nomor seluas  
m2 (

meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) :  
dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi  
dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) :

terletak di : -----

---

- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pihak Pertama berdasarkan : -----

--

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : ---  
---atas sebagian tanah Hak Milik / Hak Guna Usaha / Hak Guna  
Bangunan / Hak Pakai Nomor  
dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) :  
dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak

Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP):

yaitu seluas m<sup>2</sup> (

meter persegi) dengan batas-batas : ----

--

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Peta Bidang pada tanggal \_\_\_\_\_ Nomor \_\_\_\_\_ yang dilampirkan pada akta ini dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) :

terletak di : -----

---

- Provinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

--



berdasarkan alat-alat bukti berupa : -----

---

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : -----

---Nomor

terletak di : -----

---

- Provinsi :

- Kabupaten/Kota :

- Kecamatan :

- Desa/Kelurahan :

- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

--

• Hak

Sertipikat dan bukti pemilikan  
yang disebutkan di atas diserahkan kepada Saya, PPAT, untuk  
keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan  
pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini; -----

--

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga : -----

--

Untuk selanjutnya hak atas tanah/Hak Milik atas Satuan Rumah  
Susun dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai  
Obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan  
sebagai miliknya. -----

-----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas  
menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut  
disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai  
berikut : ----

----- Pasal 1 -----

---

Pihak Pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan  
tersebut di atas, betul milik Pertama, tidak tersangkut dalam  
suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-

beban apapun yang tidak tercatat. -----

----- Pasal 2 -----

-----Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang dsepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini : -----

- Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi; -----

- Obyek Hak Tanggungan  
dengan nilai Rp. ( );

- Obyek Hak Tanggungan  
dengan nilai Rp. ( );

- Obyek Hak Tanggungan  
dengan nilai Rp. ( );

- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor

dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua; -----

- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan ; -----  
-----
- Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua ; -----  
--
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan; -----  
---

- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : -

-----

a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; -----

-----

b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan; -----

---

c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi; -----

--

d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan; -----

--

e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan -

f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. -----

--

- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama; -----  
-----
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga; -----  
---
- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menanda-tangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya; -----  
-----
- Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang

dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor; -----

--

- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan; -----
- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada

waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya; -----

- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar; -----

•

----- Pasal 3 -----

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani

formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima hak segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut. -----

----- Pasal 4 -----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada

----- Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh

Akhirnya hadir juga di hadapan Saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini: -----

-----

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemberian hak tanggungan dalam akta ini. -----

---

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

---

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor Saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

untuk keperluan pendaftaran peralihan hak Tanggungan yang diberikan dalam akta ini.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

.....  
.....

Persetujuan

Persetujuan

.....

.....

Saksi

Saksi

.....

.....

Pejabat Pembuat Akta Tanah

.....

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### A. Identitas diri

Nama : Muhammad Ananda Salahuddin Al Ayyubi  
Basmalah, S.H.

Tempat/tgl lahir : Jakarta 10 Mei 1990

NIP : 19901005 201402 1 002

Pangkat/Gol : III/a

Alamat Rumah : Graha Indah Blok C2/7 RT 002 RW 013  
Jatimekar Jatiasih Bekasi 17422

Alamat Kantor : Komisi Yudisial Republik Indonesia, Jalan  
Kramat nomor 57 Jakarta Pusat

Nama Ayah : Subastian Syamsu, S.H.

Nama Ibu : Dra. Andalya Bakri

### B. Riwayat Pendidikan

#### 1. Pendidikan Formal

|                   |      |
|-------------------|------|
| a. SD tahun lulus | 2001 |
| SMP tahun lulus   | 2004 |
| SMA tahun lulus   | 2007 |
| S1 tahun lulus    | 2011 |

#### 2. Pendidikan Non formal

|   |                 |
|---|-----------------|
| b. Khusus Bahasa Inggris (LPIA)               | 2003            |
| Kursus Musik Drum (Yamaha<br>Musik Indonesia) | 2004            |
| Beladiri Taekwondo                            | Sampai sekarang |

C. Riwayat Pekerjaan.

Kantor Advokat Syamsu dan rekan : Staff Pembela Umum (2007-2011)

Komisi Yudisial RI : CPNS Komisi Yudisial RI  
(Februari 2014-sekarang)

D. Pengalaman Organisasi

- Ketua Graha Spirit Taekwondo Komplek Graha Indah Bekasi 2007-2009.

E. Minat Keilmuan : Ilmu Hukum, Ilmu sosial. Pengetahuan Umum,  
Olahraga.

F. Karya Ilmiah

Skripsi : PERJANJIAN PEMBIAYAAN KONSUMEN  
KENDARAAN BERMOTOR ANTARA PERUSAHAAN  
PEMBIAYAAN DENGAN KONSUMEN DI KOTA  
BEKASI

Yogyakarta, 10 Oktober 2014

**Muhammad Ananda Salahuddin A.B, S.H.**