

**IMPLEMENTASI HAK TANGGUNGAN  
PADA PERBANKAN SYARIAH**



**TESIS**

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SALAH SATU SYARAT  
MEMPEROLEH GELAR MAGISTER HUKUM ISLAM**

**OLEH:**

**NURUL HIDAYATI, S.H.I  
NIM : 1520310074**

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

**2017**

## ABSTRAK

Hak tanggungan merupakan salah satu jenis jaminan yang sering diterapkan dalam setiap akad pembiayaan pada perbankan syariah. Jaminan dalam setiap akad pembiayaan merupakan salah satu tolak ukur untuk mendapatkan fasilitas dari bank. dalam melakukan suatu perjanjian terkadang terjadi suatu kelalaian yang dilakukan oleh salah satu pihak (*Wanprestasi*) tak terkecuali pada hak tanggungan. Berdasarkan UU No 4 tahun 1996 Kreditur mempunyai hak penuh menjual objek jaminan untuk melunasi prestasi yang dimiliki oleh debitur, hal tersebutlah yang diterapkan oleh bank syariah dalam menangani nasabah yang telah lalai melakukan kewajibannya, adapun langkah yang ditempuh bank syariah dalam mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan yaitu menjual sendiri atau melalui balai lelang dengan harga jual yang telah ditentukan oleh pihak bank tanpa melalui persetujuan dari pihak nasabah, langkah tersebut dipilih oleh bank untuk menjaga kesehatan bank, mengingat dana yang disalurkan merupakan dana nasabah. Namun langkah tersebut dirasa sangat memberatkan bagi nasabah sebagai pemberi jaminan. Konsep tersebut sangatlah bertentangan dengan konsep yang diberikan oleh DSN MUI terkait dengan *Rahn Tasjili* yang menganjurkan untuk menempuh jalur arbitrase syariah atau pengadilan Agama di mana para pihak bisa bertemu dan tatap muka secara langsung sehingga bisa diambil sebuah keputusan yang memberikan kemaslahatan kepada para pihak baik nasabah maupun perbankan .

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis empiris yang bersifat kualitatif dimaksudkan untuk memaparkan serta dan menjelaskan data yang diperoleh untuk kemudian dianalisa dengan peraturan yang berkaitan dengan pelaksanaan jaminan hak tanggungan pada perbankan syariah seperti KUHPerdara, UU No 4 tahun 1996, UU No 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, UU NO. 6 tahun 2009 tentang Bank Indonesia, PMK RI No 27 Tahun 2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, DSN MUI No.68 Tahun 2008 tentang *Rahn Tasjili* yang nantinya akan dianalisis dengan menggunakan pendekatan konseptual yaitu suatu pendekatan yang menggunakan peraturan yang telah ada dalam melakukan eksekusi hak tanggungan.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, maka dapat ditarik benang merah bahwasanya penerapan jaminan dalam setiap akad pembiayaan pada perbankan syariah merupakan bentuk dari penerapan dari sifat kehati-hatian bank dalam menyalurkan dana kepada nasabah yang membutuhkan dana. Penerapan jaminan hak tanggungan pada perbankan syariah berdasarkan peraturan DSN MUI No. 68 tahun 2008 tentang *Rahn Tasjili*. Terkait dengan proses eksekusi hak tanggungan dalam penerapannya bank syariah melakukan beberapa peringatan dengan mengirimkan somasi kepada nasabah, namun apabila tidak ada itikat baik dari nasabah, bank akan melakukan penjualan objek jaminan. Namun terkait proses penjualan objek jaminan bank memberikan kesempatan kepada nasabah untuk menjual sendiri objek jaminan dengan harapan mendapatkan mendapatkan nilai jual yang tinggi sehingga tidak merugikan nasabah.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, *Rahn Tasjili*, Bank Syariah

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

( Nama : **Nurul Hidayati, SHI**  
NIM : 1520310074  
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, 13 April 2017

Saya yang menyatakan,



Meterai 6000

**Nurul Hidayati, S.H.I**

NIM: 1520310074

## PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Nurul Hidayati, SHI**  
NIM : 1520310074  
Jenjang : Magister  
Program Studi : Hukum Islam  
Konsentrasi : Hukum Bisnis Syariah

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

Yogyakarta, 13 April 2017

Saya yang menyatakan,

 Meterai 6000

**Nurul Hidayati, S.H.I**

NIM: 1520310074





KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

## PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-178/Un.02/DS/PP.00.9/05/2017

Tugas Akhir dengan judul : "IMPLEMENTASI HAK TANGGUNGAN PADA PERBANKAN SYARIAH",  
yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : NURUL HIDAYATI, S.H.I  
Nomor Induk Mahasiswa : 1520310074  
Telah diujikan pada : Kamis, 18 Mei 2017  
Nilai ujian Tugas Akhir : A/B

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

### TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang

Prof. Dr. H. Syamsul Anwar, M.A.  
NIP. 19560217 198303 1 003

Penguji I

Dr. Moh. Tamtowi, M. Ag.  
NIP. 19720903 199803 1 001

Penguji II

Dr. H. Abdul Mujib, M. Ag.  
NIP. 19701209 200312 1 002

Yogyakarta, 18 Mei 2017  
UIN Sunan Kalijaga  
Fakultas Syariah dan Hukum  
DEKAN



Dr. H. Agus Moh. Najib, M. Ag.  
NIP. 19710430 199503 1 001

## NOTA DINAS PEMBIMBING I

Kepada Yth.,  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga  
Yogyakarta

*Assalamu 'alaikum wa rahmatullahi wa barakaatuh.*

Setelah melakukan bimbingan, arahan, dan koreksi terhadap penulisan tesis yang berjudul

### **IMPLEMENTASI HAK TANGGUNGAN PADA PERBANKAN SYARIAH**

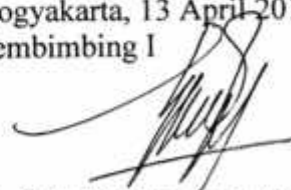
Yang ditulis oleh :

Nama : **Nurul Hidayati, S.H.I**  
NIM : 1520310074  
Program Studi : Magister Hukum Islam  
Konsentrasi : Hukum Bisnis Syariah

Saya berpendapat bahwa tesis tersebut sudah dapat diajukan kepada Program Magister Hukum Islam Fakultas Syariah Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar Magister Studi Islam.

*Wassalamu 'alaikum warahmatullahi wabaarakatuh.*

Yogyakarta, 13 April 2017  
Pembimbing I



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

## NOTA DINAS PEMBIMBING II

Kepada Yth.,  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga  
Yogyakarta

*Assalamu'alaikum wa rahmatullahi wa barakaatuh.*

Setelah melakukan bimbingan, arahan, dan koreksi terhadap penulisan tesis yang berjudul

### IMPLEMENTASI HAK TANGGUNGAN PADA PERBANKAN SYARIAH

Yang ditulis oleh :

Nama : **Nurul Hidayati, S.H.I**  
NIM : 1520310074  
Program Studi : Magister Hukum Islam  
Konsentrasi : Hukum Bisnis Syariah

Saya berpendapat bahwa tesis tersebut sudah dapat diajukan kepada Program Magister Hukum Islam Fakultas Syariah Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar Magister Studi Islam.

*Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabaarakatuh.*

Yogyakarta, 13 April 2017  
Pembimbing II



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

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi yang digunakan dalam penulisan skripsi ini, bersumber dari pedoman Arab-Latin yang diangkat dari *Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia*, Nomor 158 Tahun 1987 dan Nomor 0543 b/U/1987, selengkapnya adalah sebagai berikut :

### 1. Konsonan Tunggal

Fonem konsonan bahasa Arab, yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam tulisan transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dengan tanda, dan sebagian dengan huruf dan tanda sekaligus, sebagai berikut :

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba'	b	be
ت	ta'	t	te
ث	sa	s	es (dengan titik di atas)
ج	jim	j	je
ح	ha	h}	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha	kh	ka dan ha
د	dal	d	de
ذ	zal	z	zet (dengan titik di atas)
ر	ra	r	er
ز	zai	z	zet

س	sin	s	es
ش	syin	sy	es dan ye
ص	sad	s}	es (dengan titik di bawah)
ض	dad	d}	de (dengan titik di bawah)
ط	ta	t}	te (dengan titik dibawah)
ظ	za	z}	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	koma terbalik (di atas)
غ	ghain	g	ge
ف	fa	f	ef
ق	qaf	q	qi
ك	kaf	k	ka
ل	lam	l	el
م	mim	m	em
ن	nun	n	en
و	wau	w	we
ه	ha	h	ha
ء	hamzah	‘	apostrof
ي	ya’	y	ya

## 2. Konsonan Rangkap karena Staddah Ditulis Rangkap

	<b>Ditulis</b>	<b>Muta’aqqidin</b>
	<b>Ditulis</b>	<b>‘iddah</b>

### 3. Ta marbutah

- Transliterasi *Ta' Marbutah* hidup adalah "t".
- Transliterasi *Ta' Marbutah* mati adalah "h".
- Jika *Ta' Marbutah* diikuti kata yang menggunakan kata sandang "ال" ("al-"), dan bacaannya terpisah, maka *Ta' Marbutah* tersebut ditransliterasikan dengan "h".

Contoh :

روضة الاطفال ----- raudatul atfal, atau raudh al-atfal

المدينة المنورة ----- al-Madinatul Munawwarah, atau al-Madinah

al- Munawwarah

طلحة ----- Talhatu atau Talhah

### 4. Vokal

#### a. Vokal tunggal :

Tanda Vokal	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	fathah	a	a
◌ِ	kasrah	i	i
◌ُ	dammah	u	u

#### b. Vokal Rangkap :

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
-------	------	-------------	------

يَ	fathah dan ya	ai	a-i
وَ	fathah dan wau	au	a-u

Contoh :

كيف ---- *kaifa*

حول ----- *haula*

### c. Vokal Panjang (*maddah*)

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أَ	fathah dan alif	a	a dengan garis di atas
يَ	fathah dan ya	a	a dengan garis di atas
يِ	kasrah dan ya	i	i dengan garis di atas
وُ	dammah dan wau	u	u dengan garis di atas

Contoh :

قال ---- *qala*

قيل ---- *qila*

رَمي ---- *rama*

يَقول ---- *yaqulu*

## 5. Huruf Ganda (*Syaddah* atau *Tasydid*)

Transliterasi *syaddah* atau *tasydid* dilambangkan dengan huruf yang sama, baik ketika berada di awal atau di akhir kata .

Contoh :

نزل ----- *nazzala*

البر ----- *al-birru*

## 6. Kata Sandang " "

Kata sandang "ال" ditransliterasikan dengan "al" diikuti dengan tanda penghubung "-", baik ketika bertemu dengan huruf *qamariyyah* maupun huruf *syamsiyyah*.

Contoh :

القلم ----- *al-qalamu*

الشمس ----- *al-syamsu*

## 7. Huruf Kapital

Meskipun tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital, tetapi dalam transliterasi huruf kapital digunakan untuk awal kalimat, nama diri, dan sebagainya seperti ketentuan dalam EYD. Awal kata sandang pada nama diri tidak ditulis dengan huruf kapital, kecuali jika terletak pada permulaan kalimat.

Contoh :

وما محمد الا رسول ----- *Wa ma Muhammadun illa rasul*



## PERSEMBAHAN

teruntuk beliau yang tiada lelah mendoakan, meotivasi, dana serta dukungan segala usaha yang tiada henti, memberi kegudang kasih sayang serta cinta kasih yang tak terhingga penuh ikhlas dan penuh penuh harap kepadanya lah ku persembahkan karya tulis ini sebagai

ucapan rasa terimakasih kepada

- ayah serta ibuku tersayang, kaulah ladang ridlo untuk menempuh  
serta melanjutkan pendidikan ini
- kakak serta adek tersayang yang selalu menguatkan dalam segalam  
keadaan
- untuk yang terkasih serta tercinta penyemangat hidupku (MHIA)
- sahabat-sabahat Hukum Bisnis Syariah seperjuangan, yang selalu  
memberi motivasi dan dukungan
- almamaterku tercinta program Magister Hukum Islam Fakultas  
Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga
- keluarga nyogyaku, para dosen serta para guru yang tak henti-  
hentinya mentransfer ilmu serta pengalaman selama menimba ilmu  
terimakasih atas dukungan yang kalian berikan  
dan pada akhirnya kalian semualah bagian dari hidupku

## KATA PENGANTAR



لحمد الله رب العالمين وبه نستعين على أمور الدنيا والدين. أشهد أن لا إله إلا الله وأشهد أن محمداً رسول الله. والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين أما بعد .

Segala puji penulis panjatkan kepada Allah *Subhanallah wa Ta'ala*, yang telah memberikan kasih sayang yang menguasai seluruh dunia. Hanya kepadanya hamba berserah diri, mengadu, serta meminta pertolongan, tuhan yang telah melimpahkan sejuta rahmat, taufiq dan hidayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Shalawat serta salam tetap tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad Saw yang mengajarkan umat manusia di bumi untuk tetap belajar hingga liang lahat.

Setelah melalui perjuangan yang cukup panjang, akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir sebagai salah satu syarat untuk menuntaskan pendidikan magister. Banyak pengalaman serta pengetahuan yang penulis peroleh selama masa penyusunan tesis ini baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan baik.

Terselesainya tesis ini tentunya tidak bisa lepas dari berbagai faktor. Banyak motifasi, inspirasi, maupun dorongan yang telah diberikan dari berbagai pihak. Untuk itu dengan kerendahan hati dan rasa hormat yang tinggi dalam kesempatan ini saya mengucapkan banyak-banyak terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Drs. Yudian Wahyudi, M.A., Ph.D. selaku rector UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu di almamater tercinta
2. Bapak Dr. H Agus Moh Najib selaku dekan Fakultas Syariah dan Hukum yang telah memberikan kemudahan kepada penulis dalam proses penandatanganan berkas berkas tesis serta hal-hal yang berkaitan dengan proses administrasi
3. Bapak Prof Dr. Syamsul Anwar selaku pembimbing I yang telah mengarahkan pemikiran penulis, pengoreksi dengan teliti terkait konten bacaan serta penulisan sehingga menjadi tulisan yang lebih sempurna, sehingga patut serta layak untuk dijadikan karya ilmiah. Semoga ridlo Allah selalu menyertai beliau.
4. Bapak Dr Syafiq M Hanafi selaku pembimbing II yang telah mengarahkan penulis serta nasehat-nasehat selama proses penulisan. Dengan meluangkan sedikit waktu disela-sela tugas negara yang diembanya.
5. Penguji I dan penguji II yang telah bersedia untuk menguji tulisan karya ilmiah ini. Terimakasih juga untuk arahan serta masukan yang telah diberikan dalam penyempurnaan tesis untuk menjadi lebih sempurna
6. Bapak Ibu dosen beserta jajaran serta para civitas academic Fakultas Syariah dan Hukum lebih khusus kepada Prodi Hukum Islam UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta telah mentransfer ilmu, pengetahuan, pengalaman yang sangat berharga.

7. Teman-teman Magister Hukum Islam periode 2015 seperjuangan khususnya konsentrasi Hukum Bisnis Syariah (HBS) regular periode 2015-2017. Terimakasih atas motivasi, inspirasi serta pengalaman-pengalaman yang telah diberikan.

Akhirnya penulis menyadari bahwa tulisan ini masih jauh dari kata sempurna, baik dalam penulisan, pemilihan kata, pemikiran maupun dalam menyampaikan tulisan. oleh karena itu kritik serta saran yang membangun dari semua pihak sangat diharapkan untuk memperbaiki serta menyempurnakan karya tulisan ini, maupun penelitian-penelitian yang akan datang.

Yogyakarta, 10 April 2017

Penulis



Nurul Hidayati, S.H.I

NIM : 1520310074

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI .....</b>	<b>iv</b>
<b>PENGESAHAN TUGAS AKHIR .....</b>	<b>v</b>
<b>NOTA DINAS PEMBIMBING I .....</b>	<b>vi</b>
<b>NOTA DINAS PEMBIMBING II .....</b>	<b>vii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI .....</b>	<b>viii</b>
<b>PERSEMBAHAN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xvii</b>
 <b>BAB I: PENDAHULUAN .....</b>	 <b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	10
D. Kajian Pustaka.....	10
E. Kerangka Teori .....	13
F. Metode Penelitian .....	19
G. Sistematika Pembahasan .....	23

**BAB II : TEORI JAMINAN DAN MASLAHAH MURSALAH ..... 25**

**A. Teori Jaminan ..... 25**

1. Jaminan dalam Hukum Positif ..... 25
2. Jaminan dalam Hukum Islam..... 40
3. Jaminan dalam Perbankan syariah ..... 50

**B. Teori Masalah Mursalah ..... 55**

1. Pengertian Mslahah Mursalah ..... 56
2. Macam-Macam Masalah ..... 58
3. Syarat-Syarat Penggunaan Masalah Mursalah ..... 61
4. Kekuatan Masalah Mursalah sebagai Metode Ijtihat 63

**BAB III : IMPLEMENTASI HAK TANGGUNGAN PADA PERBANKAN SYARIAH ..... 66**

- A. Praktek Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah ..... 66
- B. Pendaftaran Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah ... 69
- C. Berakhirnya Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah ... 75
- D. Penyelesaian Jaminan Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah ..... 78
- E. Eksekusi Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah ..... 82

**BAB IV : ANALISIS IMPLEMENTASI HAK TANGGUNGAN PADA PERBANKAN SYARIAH ..... 87**

- A. Konsep Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah ..... 87

B. Konsep Masalah Mursalah dalam Penyelesaian Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah .....	101
<b>BAB V : PENUTUP .....</b>	<b>108</b>
A. Kesimpulan .....	108
B. Saran .....	109
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>111</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	
Lampiran I : Daftar Riwayat Hidup	

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Negara Indonesia sebagai negara berkembang mempunyai perkembangan perekonomian yang sangat pesat dari tahun ke tahun, hal tersebut tidak luput dari hadirnya lembaga keuangan yang berada di Indonesia. Perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai peran yang sangat penting, mengingat tugas utama bank sebagai tempat penghimpun dana masyarakat yang berbentuk simpanan atau deposit dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit maupun pembiayaan.

Eksistensi bank dalam memajukan perekonomian negara semakin besar dengan disahkannya Undang-Undang Perbankan Syariah tahun 2008, hal tersebut seakan memberikan angin segar kepada perbankan untuk lebih mengembangkan dan memajukan program yang dilakukan perbankan. Adapun tujuan dikeluarkan serta disahkannya Undang-Undang Perbankan Syariah adalah untuk menghindari adanya praktek bunga yang terdapat pada perbankan konvensional dan dirubah dengan program infestasi serta bagi hasil yang sesuai dengan aturan syariah. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Undang-Undang No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang menegaskan bahwa yang dimaksud dengan bank syariah adalah

*“segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan usahanya.”<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Undang-Undang RI Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, (Bandung: Citra Umbra, 2011), hlm. 140.



Secara bahasa bank syariah terdiri dari dua kata yaitu bank yang berarti suatu lembaga keuangan yang bertugas untuk menyimpan dan menyalurkan dana kepada masyarakat,<sup>2</sup> sedangkan syariah berarti hukum agama yang berasal dari al-Quran dan hadis.<sup>3</sup> Dari penjelasan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwasanya yang dimaksud dengan bank syariah adalah suatu lembaga keuangan yang menjalankan fungsinya sesuai dengan prinsip syariah. Adapun yang dimaksud dengan prinsip syariah yaitu sebagaimana telah dijelaskan dalam pasal 1 angka 12

*"prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang telah dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah."*

Seiring dengan perkembangan zaman minat masyarakat terhadap perbankan syariah semakin meningkat, hal tersebut bisa dilihat dari semakin banyaknya dana yang disalurkan oleh perbankan syariah kepada masyarakat dengan menggunakan beberapa macam skim yang dimiliki oleh perbankan syariah. Bank syariah yang berfungsi sebagai *Intermediasi* mempunyai beberapa tugas utama yakni sebagai tempat penghimpunan dana dengan berbentuk tabungan, giro dan deposito yang menggunakan skim *wadiah* dan *damanah*, dan disalurkan kepada masyarakat dengan beberapa skim yang tentunya berbeda dengan bank konvensional.<sup>4</sup> Pada dasarnya kegiatan yang diterapkan bank syariah berbeda dengan bank konvensional di mana bank syariah menerapkan prinsip syariah serta prinsip

---

<sup>2</sup> Pius A Partanto, *Kamus Ilmiah Populer*, (Surabaya: Arkola, 2001). hlm 72.

<sup>3</sup> Dwi Suwiknyo, *Kamus Lengkap Ekonomi Syariah*, (Yogyakarta: Total Media, 2009), hlm 240.

<sup>4</sup> Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2003), edisi IV, hlm. 59-61. lihat juga Ah. Azharuddin Lathif, *Penerapan Hukum Jaminan dalam Pembiayaan di Perbankan Syariah*, hlm 1.

kehati-hatian yang menjadikan bank syariah lebih unggul dibandingkan dengan bank konvensional.

Perkembangan bank syariah beberapa tahun terakhir lebih pesat dibandingkan dengan bank konvensional, jika dilihat dari sejarah lahirnya lembaga keuangan, bank konvensional lahir lebih dahulu dibandingkan dengan bank syariah, mengingat bank konvensional merupakan lembaga keuangan peninggalan bangsa belanda yang menerapkan sistem kredit dalam. Hal tersebut berbeda dengan bank syariah yang menerapkan sistem bagi hasil. Hal tersebut merupakan tantangan bagi bank syariah agar lebih berhati-hati dalam menyalurkan dana kepada nasabah. Namun dalam perjalanannya kehadiran bank syariah lebih diterima oleh masyarakat dibandingkan dengan bank konvensional, hal ini merupakan tamparan bagi bank konvensional untuk memperbaiki konsep serta aturan dalam menjalankan fungsinya sebagai intermediasi dana kepada nasabah.

Bank syariah dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga intermediasi, mensyaratkan adanya jaminan kepada nasabah yang hendak mendapatkan pembiayaan, meskipun aturan mengenai adanya jaminan dalam Pasal 23 Undang-Undang Perbankan Syariah tidak disebutkan secara jelas, namun dalam pelaksanaannya adanya jaminan bertujuan untuk menjalankan prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking Regulation*) serta menjamin kelangsungan hidup dan kesehatan bank tetap terjaga.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Perry Warjiyo, *Bank Indonesia Sebagai Sebuah Pengantar*, PPSK BI, Jakarta , 2004, hlm.145. lihat juga. Pasal 23 UU Perbankan Syariah “(a)Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk

Pada umumnya jaminan yang digunakan oleh masyarakat dalam mendapatkan fasilitas dari bank adalah jaminan yang berbentuk kebendaan, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Hal tersebut, didasarkan pada Pasal 1 angka 26 Undang-Undang RI Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang menyatakan bahwa

*“agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas”.*<sup>6</sup>

Pada dasarnya adanya jaminan dalam perbankan syariah merupakan salah satu bentuk keyakinan bank atas kemampuan calon nasabah yang mendapatkan fasilitas untuk melunasi serta mengembalikan fasilitas yang diterimanya. Pemberian jaminan yang diterapkan oleh perbankan syariah merupakan cara bank dalam mengikat nasabah agar memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati pada saat akad. Pengikatan jaminan antara nasabah dengan pihak bank dituangkan dalam bentuk perjanjian jaminan yang berisi tentang kesanggupan debitur atau pihak ketiga dalam menjamin pelunasan hutang yang diperoleh dari kredit atau pembiayaan.<sup>7</sup>

Ada beberapa macam jaminan yang digunakan oleh bank syariah dalam memberikan fasilitas kepada nasabah, di antaranya agunan terhadap barang bergerak (fidusia dan gadai), agunan atas kepemilikan kapal yang telah

---

*melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada nasabah penerima fasilitas. (b) untuk memperoleh keyakinan sebagaimana termaksud pada ayat (1) Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas.*

<sup>6</sup> A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm.285.

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm 323.

didaftarkan (hipotik), agunan resi gudang dan agunan barang tidak bergerak berupa tanah dan bangunan di atasnya (hak tanggungan). Dari beberapa macam jaminan tersebut hak tanggungan merupakan pengikatan jaminan yang paling sering dilakukan oleh masyarakat pada lembaga keuangan syariah

Hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan hutang yang objek jaminannya berbentuk hak kepemilikan atas benda tidak bergerak yang telah ada maupun yang akan ada. sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 adalah

*“Hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut dengan hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang no. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”<sup>8</sup>*

Konsep hak tanggungan adalah konsep pengikatan jaminan yang digunakan oleh perbankan konvensional dalam memberikan kredit. Hak tanggungan merupakan aturan tentang hutang piutang yang diikuti dengan jaminan kebendaan berupa tanah sebagai jaminan *accessoir*.<sup>9</sup>

Pada dasarnya konsep hak tanggungan telah diatur secara jelas dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya dibaca UUHT), baik syarat objek jaminan, asas-asas hak tanggungan hingga proses pendaftaran dan penyelesaian hak tanggungan. Adapun salah satu ciri-ciri yang dimiliki oleh

---

<sup>8</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, (Jakarta: kencana, 2008), hlm 13-14

<sup>9</sup> Pasal 1821 *KUHP*

hak tanggungan adalah memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak tanggungan.<sup>10</sup>

Pengikatan jaminan hak tanggungan merupakan suatu jenis pengikatan yang berbeda dengan jaminan yang lainnya, di mana objek jaminannya harus dicatat serta didaftarkan terlebih dahulu di kantor kenotariatan untuk menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta autentik dan kemudian wajib didaftarkan di kantor pertanahan.<sup>11</sup> Sedangkan untuk penyelesaiannya jaminan hak tanggungan disaat nasabah melakukan wanprestasi adalah melalui *Parate executie*, *Title Executorial*, Penjualan di bawah tangan.<sup>12</sup>

Jika diamati lebih jauh, bahwasanya konsep hak tanggungan pada perbankan syariah merupakan penerapan dari konsep *rahn tasjili* sebagai pengikatan jaminan. Sebagaimana yang telah disebutkan dalam fatwa MUI No 68.DSN-MUI/III 2008, tentang *Rahn Tasjili* yang menyatakan bahwa “*rahn tasjili* adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang di mana barang jaminan tetap berada dalam penguasaan pemilik barang atau nasabah (*rahin*), namun bukti kepemilikannya diserahkan kepada pemberi hutang (*murtahin*).<sup>13</sup> Konsep *rahn tasjili* adalah konsep yang hampir sama dengan konsep hak tanggungan, di mana menjadikan bukti kepemilikan sebagai objek jaminan atas fasilitas yang telah

---

<sup>10</sup> Pasal 1 ayat 1 UUHT

<sup>11</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Seri Hukum*, hlm 185-186. lihat juga Andren Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm 60-61.

<sup>12</sup> Herowati Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan, Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT* (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2007), hlm 4.

<sup>13</sup> Fatwa DSN No 68/DSN-MUI/III2008 Tentang *Rahn Tasjili*

diterima. Namun dalam fatwa tersebut tidak menyebutkan secara jelas terkait proses pelaksanaan dan penyelesaian jaminan. Hal tersebut sangatlah berbahaya baik bagi pihak bank maupun pihak nasabah, mengingat jaminan merupakan tolak ukur yang digunakan oleh bank dalam memberikan fasilitas kepada pihak nasabah.

Untuk menghindari terjadinya masalah dalam menjalankan tugasnya, bank syariah menerapkan konsep hak tanggungan yang umum diterapkan oleh bank konvensional. Sebagaimana diketahui bersama bahwasanya hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah yang diterapkan oleh Negara Indonesia, sehingga sangat wajar jika konsep tersebut diterapkan oleh bank syariah dalam menjalankan tugasnya.

Berbicara terkait dengan jaminan hak tanggungan pastinya akan berbicara terkait dengan proses penyelesaian atau berakhirnya hak tanggungan. Menurut UUHT dijelaskan bahwa hapusnya atau berakhirnya hak tanggungan karena beberapa hal diantaranya:

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan
2. Dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan
3. Dihapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri

4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan. Hal tersebut terjadi karena permintaan dari pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.<sup>14</sup>

Semua proses tersebut dilakukan apabila nasabah telah melakukan kewajibanya. Namun apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah di mana nasabah tidak bisa melakukan kewajibanya maka bank mempunyai hak untuk mengeksekusi objek jaminan. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 20 UUHT bahwasanya kreditur mempunyai hak untuk mengeksekusi objek jaminan melalui balai lelang umum dengan tata cara yang telah ditentukan dalam undang-undang untuk pelunasan hutang.<sup>15</sup>

Salah satu proses eksekusi hak tanggungan yang dirasa sangat merugikan nasabah adalah proses pelelangan hak tanggungan melalui balai lelang, meskipun secara undang-undang pelaksanaan pelelangan hak tanggungan merupakan salah satu proses penyelesaian berdasarkan putusan pengadilan, namun dalam pelaksanaanya proses pelelangan hak tanggungan dirasa sangatlah merugikan nasabaha di mana dalam proses tersebut penentuan harga jual tanah ditentukan oleh pihak bank dengan harga yang jauh dari harga pasar sehingga sangat merugikan nasabah. Konsep tersebut menjadi masalah besar bagi bank syariah karena sangat bertentangan dengan prinsip syariah yang diemban dan diterapkan oleh perbankan syariah di mana dalam melakukan tugasnya menerapkan prinsip syariah. Hal ini sangatlah bertentangan dengan syariah Islam yang tidak

---

<sup>14</sup> Lihat Pasal 19 Undang-Undang No 4 tahun 1996, Tentang Hal Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

<sup>15</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Seri Hukum*, hlm 247.

menghendaki adanya suatu kegiatan yang merugikan salah satu pihak. Islam menghendaki adanya suatu kemaslahatan dalam menentukan suatu hukum, sehingga tidak akan ada pihak yang merasa dirugikan.

Dalam penulisan ini peneliti hanya berfokus kepada aspek kemaslahatan dalam implementasi hak tanggungan pada perbankan syariah, hak tanggungan merupakan salah satu konsep jaminan dalam praktek bermuamalah yang tidak dilarang oleh agama, sebagaimana telah dijelaskan dalam alquran bahwasanya segala kegiatan bermuamalah selama belum ada aturan yang melarangnya maka boleh untuk dilakukan.

Berdasarkan permasalahan tersebut melatarbelakangi penulis untuk melakukan penelitian dengan objek HAK TANGGUNGAN yang mana dalam penelitian ini akan lebih difokuskan pada konsep masalah yang diterapkan oleh bank syariah

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah disebutkan di atas, maka pokok permasalahan dari penelitian ini adalah

1. Bagaimana penerapan hak tanggungan pada perbankan Indonesia?
2. Bagaimana konsep masalah diterapkan dalam penyelesaian Hak Tanggungan pada perbankan syariah ?



### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### **1. Tujuan penelitian**

Berdasarkan pokok permasalahan yang diambil, maka penelitian ini bertujuan untuk

- a. Mengetahui serta menganalisis konsep hak tanggungan dalam akad pembiayaan pada perbankan syariah.
- b. Untuk mengetahui konsep masalah dalam penyelesaian hak tanggungan pada perbankan syariah

#### **2. Kegunaan Penelitian**

Penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi kepada masyarakat maupun instansi baik secara praktis maupun secara teoritis

##### **a. Secara praktis**

Secara praktis penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi lembaga keuangan khususnya perbankan syariah dalam menyelesaikan jaminan hak tanggungan.

##### **b. Secara teoritis**

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih khasanah keilmuan Islam khususnya terkait dengan penyelesaian jaminan hak tanggungan pada lembaga perbankan syariah.

### **D. Kajian Pustaka**

Penulis telah mencari beberapa penelitian yang membahas terkait dengan tema hak tanggungan baik dari segi hukum positif maupun dari segi bisnis Islam diantaranya adalah penelitian yang dilakukan oleh Novi yanti dengan judul

*“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Muamalah Cabang Langsa”*. Dalam tulisanya tersebut dia menjelaskan pandangan hukum Islam dalam penyelesaian sengketa pada perbankan di mana nasabah melakukan wanprestasi terhadap fasilitas yang telah diterima, termasuk juga usaha bank dalam menyelesaikan masalah melalui jalur litigasi.<sup>16</sup>

Penelitian yang dilakukan oleh Novi Yanti berbeda dengan penelitian yang sedang peneliti lakukan. Dalam penelitian tersebut dia lebih melihat terkait wanprestrasi yang dilakukan oleh nasabah, sehingga bank melakukan beberapa langkah untuk mengembalikan fasilitas yang telah diterima oleh nasabah. Sedangkan penelitian ini akan berfokus kepada proses hak tanggungan serta cara yang ditempuh oleh perbankan syariah dalam penyelesaian hak tanggungan yang sesuai dengan hukum islam.

Penelitian selanjutnya yaitu dilakukan oleh Husnur Rosyidah dengan judul *“Penyelesaian Kredit Macet Bermasalah”*. Yang menganalisa terkait dengan penyelesaian kredit macet dalam pelaksanaan akad sewa beli kendaraan bermotor. Di mana dalam penelitiannya tersebut dia melihat bahwa kebijakan yang diambil oleh pihak bank terlihat sangat mengenyampingkan kemaslahatan bagi pihak nasabah.<sup>17</sup>

Penelitian yang di lakukan oleh Husnur Rosyidah berbeda dengan penelitian yang akan peneliti lakukan, dalam penelitian tersebut Husnur Rosyidah

---

<sup>16</sup> Noviyanti, *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Muamalah Cabang Langsa”*, skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2012).

<sup>17</sup> Husnur Rosyidah, *“Penyelesaian Kredit Macet Bermasalah”*, skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Syariah dan Hukum UIN sunan Kalijaga Yogyakarta, 2012.

lebih fokus terkait strategi serta kebijakan yang diambil oleh perbankan dalam menangani kredit macet.

Penelitian oleh Rifka Hidayat dengan judul “*Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Syariah Pada Pengadilan Agama Kelas 1A* (studi perkara No 01/Pdt.Eks.HT/2010/PA.Pdg). Dalam tulisan tersebut dia melihat proses eksekusi hak tanggungan di PA kelas 1A Padang serta menganalisa faktor faktor yang melatar belakangi kurangnya minat masyarakat dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan.<sup>18</sup>

Penelitian yang dilakukan oleh Rifka Hidayat sebenarnya hampir sama dengan penelitian yang sedang peneliti lakukan, tetapi dalam penelitian tersebut dia lebih fokus terhadap faktor-faktor yang melatar belakangi kurangnya minat masyarakat dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan.

Penelitian berikutnya adalah penelitian yang dilakukan oleh Ikhwanan Nandasari yang berjudul “*Penyelesaian Kredit Macet Dengan Hak Tanggungan Pada PT Bank Pembangunan Daerah Sumatra Selatan Di Palembang*”, dalam penelitian tersebut dia berusaha mengetahui bagaimana cara bank dalam menangani kredit macet serta mencari faktor-faktor yang mempengaruhi besarnya keuntungan dalam melakukan eksekusi hak tanggungan melalui kantor lelang dibandingkan dengan penjualan di bawah tangan.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Rifka Hidayat, “*Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Syariah Pada pengadilan Agama Kelas 1A (studi perkara No 01/Pdt.Eks.HT/2010/PA.Pdg)*” skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Taman Siswa Padang, 2015.

<sup>19</sup> Ikhwanan Nandasari,” *Penyelesaian Kredit Macet Dengan Hak Tanggungan Pada PT Bank Pembangunan*” tesis tidak diterbitkan Program Magister Kenotariatan, Universitas Dipenegoro Semarang, 2009.

Penelitian tersebut berbeda dengan penelitian ini di mana dalam penelitian tersebut Ikhwanan Nandasari berfokus pada proses penyelesaian hak tanggungan pada perbankan konvensional yang berada di Palembang Sumatra Selatan, namun menurut peneliti data tersebut bisa dijadikan sebagai perbandingan antara bank syariah dan bank konvensional

Penelitian yang dilakukan oleh Siti Maryam dengan judul “*Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan di BMT Bringharjo*” dalam penelitian tersebut berusaha melihat keefektifan pelaksanaan jaminan hak tanggungan, hal tersebut disebabkan oleh beberapa faktor salah satunya adalah kurang telitnya para pihak BMT dalam menjalankan praktek hak tanggungan.

Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang akan akan peneliti lakukan. Meskipun tema yang diangkat sama-sama terkait dengan hak tanggungan, tetapi dalam penelitian tersebut dia berusaha mengetahui cara yang dilakukan oleh BMT dalam menangani hak tanggungan yang mana kesalahan pertama dilakukan oleh pihak BMT yang kurang faham dan kurang mengerti terkait dengan hak tanggungan.

## **E. Kerangka Teori**

### **1. Jaminan**

Jaminan merupakan sesuatu benda yang diberikan kepada kreditur untuk memberikan keyakinan bahwa debitur mampu dan sanggup untuk memenuhi kewajibannya. Adapun sifat dari jaminan tersebut adalah dapat dipindahtangankan serta dapat dinilai dengan jumlah uang.<sup>20</sup> Jaminan berdasarkan jenisnya dibagi

---

<sup>20</sup> Herowati Puesoko, Parate *Executie* hlm 32

menjadi dua yaitu jaminan perorangan (*Borgtoch/ Personal Guarantee*) yaitu suatu jaminan dari pihak ketiga untuk menjamin akan kewajiban dari pihak debitur, dan jaminan kebendaan (*Zakelijke Zekerheid/Security Right in Rem*) merupakan jaminan dari harta kekayaan yang telah dipisahkan untuk menjamin atas pelunasan hutang. Jaminan inilah yang diterapkan oleh lembaga keuangan guna menjamin fasilitas yang diberikan dengan dituangkan dalam bentuk perikatan khusus.<sup>21</sup> Jaminan merupakan lembaga hukum yang berbentuk hak untuk mengambil pelunasan dari adanya suatu perikatan,<sup>22</sup>

Peranan jaminan dalam melakukan bisnis Islam sangat diperlukan, Al-Quran telah menjelaskan bahwa peran jaminan dalam melakukan transaksi bisnis sangatlah besar, karena jaminan merupakan salah satu tolak ukur dalam memberikan keyakinan kepada pihak kreditur dalam memberikan fasilitas. Hal tersebutlah yang menjadikan bank syariah dalam menjalankan tugasnya selalu meminta adanya jaminan. Asas-asas yang diterapkan oleh bank syariah tersebut sesuai dengan Pasal 2 UU No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, dan keselamatan konsumen serta kepastian hukum.<sup>23</sup>

Adanya jaminan dalam lembaga keuangan merupakan suatu usaha yang dilakukan dalam melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan

---

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm 38.

<sup>22</sup> Mariam Darus Badruzaman, “*Tinjauan Tentang Perjanjian Sistem Murabahah Mengenai Pembiayaan Pada Perbankan Syariah*”, skripsi diterbitkan di Fakultas Hukum Universitas Simalungun Pematang Siantar, 2012.

<sup>23</sup> A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank*, hlm 34-35

fungsiya sebagai lembaga penyalur dana kepada masyarakat.<sup>24</sup> Kedua jenis jaminan tersebut merupakan cara yang digunakan oleh perbankan untuk menjaga agar kesehatan bank tetap terjaga. Pada dasarnya peran jaminan dalam memberikan pembiayaan atau kredit memberikan keyakinan kepada bank atas kesanggupan debitur dalam melunasi kredit yang telah dilakukan. Sedangkan objek jaminan yang diberikan kepada perbankan merupakan jaminan tambahan atau jaminan pelengkap (*accessoir*) yang lahir dari adanya suatu jaminan pokok yang berupa hutang piutang.<sup>25</sup> Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwasanya dalam melakukan perjanjian pokok harus terdapat klausul yang mengatakan bahwa perjanjian tersebut diikuti dengan jaminan.<sup>26</sup>

Adapun ketentuan barang yang bisa dijadikan sebagai jaminan adalah jaminan tersebut harus bisa diserahkan kepada pihak bank serta mempunyai nilai ekonomis, baik barangnya maupun kepemilikanya,<sup>27</sup> seperti halnya sertifikat tanah (hak tanggungan), surat mobil (fidusia) dan jaminan resi gudang.

## **2. Hak Tanggungan**

Hak tanggungan merupakan salah satu bentuk jaminan yang memiliki nilai yang sangat besar dalam mendapatkan fasilitas dari perbankan. Sebagaimana diketahui bahwasanya objek jaminan dari jaminan hak tanggungan merupakan benda yang tertanam dalam artian benda tersebut tidak bergerak.

---

<sup>24</sup> Zainuddin Ali, "*Hukum Perbankan Syariah*", (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm 1

<sup>25</sup> A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank*, hlm, 287

<sup>26</sup> Muhamma Ananda Salahuddin Al Ayyubi Basmalah, *Analisis Yuridis Kedudukan Jaminan Hak tanggungan dalam Perspektif Bisnis Syariah*, Tesis tidak diterbitkan, Fakultas Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014

<sup>27</sup> J satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm 13.

Sebagaimana telah dijelaskan dalam Undang-Undang No 4 tahun 1996 UUHT bahwasanya yang dimaksud dengan Hak tanggungan adalah

*“jaminan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang digunakan sebagai pelunasan hutang yang memberikan kedudukan yang lebih utama kepada pihak yang memegang hak tanggungan.”*<sup>28</sup>

Jika kita lihat kata jaminan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah maka dapat diartikan bahwasanya bukan hanya tanah saja yang dapat dijadikan sebagai jaminan, namun juga segala sesuatu yang menjadi satu kesatuan dengan tanah, baik rumah, tanaman dan mesin yang tertanam dalam suatu perusahaan.<sup>29</sup>

Hak Tanggungan merupakan proses pengikatan jaminan yang diawali dengan adanya suatu perjanjian dan perikatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang telah sepakat untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Dalam jaminan hak tanggungan kreditur pemegang hak tanggungan diberi kedudukan khusus dan lebih utama kepada pihak yang memegang hak tanggungan. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 1 butir 1 UUHT bahwasanya Hak Tanggungan merupakan hak atas tanah yang dijadikan jaminan untuk pelunasan hutang,<sup>30</sup> dengan artian bahwasanya objek jaminan tersebut bukan untuk dimiliki oleh pemegang hak tanggungan, sehingga apabila dalam akad perjanjian

---

<sup>28</sup> Dalam pengertian kedudukan yang lebih diutamakan, merupakan hak istimewa yang dimiliki oleh pihak kedua sebagai penerima hak tanggungan untuk mengesekusi langsung objek dari perjanjian, dalam artian apabila debitur cedera janji, maka kreditur selaku pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk mengesekusi *objek* hak tanggungan sebagai pelunasan hutang, sedangkan eksekusi langsung merupakan wewenang mengingat objek hak tanggungan bisa dibebankan lebih dari satu kreditur. Lihat Adrian Sutedi, *Hukum Hak* hlm 5.

<sup>29</sup> Salim, *Perkembangan Hukum*, hlm 102.

<sup>30</sup> Pasal 1 butir 1 UUHT

dicantumkan klausul tersebut maka perjanjian tersebut batal demi hukum.<sup>31</sup> Hak tanggungan merupakan instrument yang sering digunakan lembaga keuangan khususnya perbankan dalam menyalurkan dana kepada masyarakat. Ada beberapa macam cara eksekusi hak tanggungan diantaranya *parate executie*, *title eksekutorial* dan penjualan di bawah tangan, semua proses tersebut dilakukan apabila nasabah telah melakukan wanprestasi dalam artian nasabah tidak melakukan kewajibannya untuk mengembaiakan fasilitas yang didapat.

Pengikatan jaminan dengan hak tanggungan dalam hukum Islam lebih dikenal dengan konsep gadai (*Rahn Tasjili*). Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh A Wangsawidjaja bahwasanya *Rahn Tasjili* adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang, namun barang jaminan masih dalam penguasaan pemiliknya. Dengan kata lain bahwa yang dijadikan jaminan hanya kepemilikan atas objek jaminan namun objek jaminan tetap dalam penguasaan penerima fasilitas (*Rahin*). Dalam Fatwa DSN MUI No. 68 dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *Rahn Tasjili* adalah jaminan dalam bentuk barang atas hutang namun barang jaminan tersebut tetap berada dalam penguasaan nasabah penerima fasilitas.<sup>32</sup> Islam membolehkan adanya jaminan dalam melakukan transaksi bermuamala. Sebagaimana QS. al-Baqarah ayat 28

---

<sup>31</sup> Salim, *Perkembangan Hukum*, hlm 103. “dalam melakukan perjanjian hak tanggungan pemberi jaminan dilarang mencantumkan syarat bahwa objek jaminan tersebut nantinya akan menjadi hak milik pemberi jaminan, sehingga apabila dalam melakukan akad terdapat syarat tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi karena hal tersebut sangat bertentangan dengan unsur Undang-undang Hak Tanggungan.”

<sup>32</sup> Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 Tentang *Rahn Tasjili*



وان كنتم على سفر ولم تجدوا كاتبا فرهن مقبضة فان امن بعضكم بعضا فليؤد الذي اؤتمن امنته وليتق الله ربه ولا تكتمو اشهادكم ومن يكمها فانه اثم قلبه والله بما تعملون عليم ( )<sup>33</sup>

Ayat tersebut menganjurkan umatnya untuk mencatat hutang serta memberikan adanya jaminan untuk melunasi hutang. Aturan tentang *Rahn* dalam fikih muamalah telah diatur secara jelas baik proses serta aturanya.

Hingga saat ini aturan hak tanggungan dalam Islam sebenarnya belum ada, sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwasanya bank syariah menerapkan aturan yang terdapat dalam bank konvensional. Secara sekilas aturan hak tanggungan merupakan aturan yang melindungi kreditur atau pihak bank. Hal tersebut bisa dilihat dari pengertian hak tanggungan bahwasanya jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada pihak bank untuk melunasi hutang yang dilakukan oleh nasabah jika melakukan wanprestasi berupa tidak dipenuhinya kewajiban kepada bank.<sup>34</sup> Hal tersebut disebabkan dana yang disalurkan oleh lembaga perbankan merupakan dana milik masyarakat yang dimanfaatkan untuk menolong masyarakat yang membutuhkan dengan ketentuan yang telah disepakati.

Praktek hak tanggungan diterapkan bank syariah dengan alasan kegiatan tersebut sudah menjadi kebiasaan masyarakat Indonesia dalam mendapatkan fasilitas dari bank. Istilah adat atau kebiasaan dalam Islam lebih dikenal dengan “*‘addah*” yang berarti tradisi atau yang lebih dikenal dengan *Urf*.<sup>35</sup> Suatu kebiasaan bisa terus diterapkan dengan syarat tidak bertentangan dengan dalil

---

<sup>33</sup> Q.S al-Baqoroh (2): 283

<sup>34</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum*, hlm 183

<sup>35</sup> Muh Kurdi Fadal, *Kaidah-kaidah Fikih*, (Jakarta: CV. Artha Rivera, 2008), hlm 69

Nash dan Qath'I serta mengandung masalahah bagi para pihak, sehingga apabila adat tersebut tidak mengandung masalahah maka tidak boleh diterapkan lagi

### **3. Masalahah Mursalah**

Dalam teori Ushul Fikih mencari kemaslahatan lebih dikenal dengan Masalahah} Mursalah} (mencari kemanfaatan dan menolak madharat). Masalahah} Mursalah} adalah suatu cara yang digunakan dalam memutuskan suatu masalah baru yang secara eksplisit tidak dijelaskan dalam sumber utama (al-Quran dan as-Sunah).<sup>36</sup> Secara etimologis, kata masalahah} memiliki arti Manfa'at, faedah, kegunaan. Masalahah} merupakan suatu tindakan yang mendorong pada kebaikan. Islam melarang umatnya melakukan suatu tindakan yang menimbulkan kerugian dalam mencapai tujuan. Teori Masalahah} Mursalah} digunakan untuk mencari kemaslahatan diantara para pihak. Penerapan konsep masalahah dalam pelaksanaan hak tanggungan diharapkan dapat mengetahui konsep yang tepat digunakan oleh bank syariah, sehingga bank syariah bisa tetap konsisten dengan kesyariahnya dalam menjalankan tugasnya sebagai penyalur dana kepada masyarakat.

### **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan cara kerja atau tata kerja yang digunakan untuk memahami serta memecahkan suatu masalah dari penelitian tersebut berdasarkan metode tertentu. Agar pada penelitian ini berjalan baik, serta hasilnya dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah, maka pasti diperlukan adanya suatu metode penelitian yang sistematis. Adapun metode yang diterapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut

---

<sup>36</sup> Imron Rosyadi, *Pemikiran Asyatibi Tentang Masalahah Mursalah*, Materi perkuliahan di Universitas Muhammadiyah Surakarta, hlm. 79

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan kali ini adalah penelitian Yuridis Empiris, di mana peneliti melihat secara langsung keefektivitasan hukum hak tanggungan diterapkan dalam sebuah lembaga keuangan syariah. Adapun langkah yang ditempuh peneliti dalam mendapatkan data yang dibutuhkan yaitu dengan melihat secara langsung pelaksanaan hak tanggungan pada perbankan syariah. Selain data tersebut, peneliti juga menggunakan data kepustakaan yang didapatkan dari bahan-bahan hukum maupun literatur-literatur yang berkaitan dengan hak tanggungan.

### 2. Sifat Penelitian

Adapun sifat dari penelitian kali ini adalah penelitian kualitatif, yang hanya memaparkan dan menjelaskan serta menganalisis data yang diperoleh sehingga memperoleh sebuah kesimpulan tanpa melalui proses perhitungan. Adapun yang dimaksud dengan penelitian kualitatif yaitu penelitian yang menghasilkan data deskriptif terkait kata lisan maupun tulisan dan tingkah laku tanpa menggunakan variabel serta data yang disajikan dalam bentuk statistik.

### 3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan konseptual, yang menggunakan ketentuan dan peraturan yang lebih dulu ada, mengingat ketentuan terkait jaminan hak tanggungan pada perbankan syariah belum diatur secara jelas, sehingga masih menggunakan sistem hukum yang diterapkan oleh perbankan konvensional.

#### 4. Sumber Data

Sumber data merupakan subjek di mana dapat diperoleh,<sup>37</sup> sehingga penelitian yang dilakukan akan mendapatkna hasil yang sangat memuaskan. Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yang diperoleh dari hasil wawancara dengan pegawai bank, baik bank konvensional maupun bank syariah. Data tersebut merupakan data primer yang digunakan peneliti dalam melakukan penelitian ini sehingga mendapatkan data yang falid. Namun untuk mendukung data tersebut, peneliti menggunakan beberapa sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder. Adapun yang menjadi sumber bahan hukum primer diantaranya:

- a. Akad pembiayaan.
- b. UUHT No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah
- c. UU No 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah.
- d. UU No 10 Tahun 1998 tentang perbankan.
- e. Fatwa DSN MUI No 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn* Tasjili.
- f. PBI No 19/3/PBI/2011 Tentang Restrukturisasi
- g. PMK RI No.27 tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Sedangkan untuk sumber sekunder dalam penelitian ini adalah buku-buku, jurnal, kamus dan penelitian penelitian yang telah ada (skripsi, tesis dan disertasi), artikel yang relevan dengan topik yang sedang peneliti lakukan.

---

<sup>37</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, cet ke-5 (Jakarta: Rineka Cipta,2013), hlm 172

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Berbicara teknik pengumpulan data tak ubahnya berbicara terkait evaluasi atau cara memperoleh data tentang sesuatu masalah yang telah ditentukan, karena mengevaluasi juga mengadakan pengukuran. Adapun teknik yang digunakan dalam mengumpulkan data pada penelitian ini adalah *Field Research* yaitu penelitian yang dilakukan dengan wawancara langsung dengan informan dalam hal ini yang bertindak sebagai informan adalah pegawai bank syariah bagian hak tanggungan. Namun untuk mendapatkan hasil yang lebih maksimal peneliti tentunya membutuhkan sumber-sumber lain yang relevan dengan objek penelitian seperti peraturan pemerintahan, undang-undang, buku, jurnal maupun artikel yang relevan dengan objek kajian penelitian.

## 6. Analisa Data

Untuk mendapatkan hasil itu semua serta untuk mempertajam pembahasan, peneliti menggunakan analisis data bersifat *Deskriptif-Analisis* di mana peneliti akan mendeskripsikan data yang telah terkumpul kemudian akan dilakukan analisis serta penelaahan guna mendapatkan makna yang lebih signifikan.<sup>38</sup>

Analisa data merupakan proses penghimpunan pemodelan atau transformasi data yang bertujuan untuk menyoroti dan memperoleh informasi yang manfaat, memberikan saran, kesimpulan dan mendukung pembuatan keputusan.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> Jujun Suria Sumarti, *Pedoman Penulisan Ilmia*, (Jakarta: IKIP Negeri, 1987), hlm 35

<sup>39</sup> Restu Kartiko Widi, *Asas Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), hlm 253

## G. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah peneliti dalam menyusun tesis agar lebih sistematis dan terarah pada satu pemikiran, maka peneliti menggambarkan sistematika penulisan dalam penulisan tesis.

**Bab Pertama** merupakan pendahuluan yang mana dalam pendahuluan tersebut berisikan Latar Belakang, Pokok Permasalahan, Tujuan dan Kegunaan, Kajian Pustaka, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan .

**Bab Kedua** akan memaparkan tentang teori jaminan baik menurut hukum Islam maupun dalam hukum positif termasuk juga konsep jaminan dalam perbankan. Dalam bab ini akan terbagi menjadi dua sub bab, yang mana sub bab pertama akan menjelaskan tentang konsep jaminan dalam hukum positif termasuk juga dan perbankan, sedangkan untuk sub bab kedua berisikan konsep jaminan dalam hukum Islam,

**Bab ketiga** berisikan tentang prinsip-prinsip hak tanggungan pada perbankan syariah. Bab ini akan terbagi menjadi dua sub bab, yang mana pada sub bab pertama berisikan tentang teori hak tanggungan secara keseluruhan baik proses pelaksanaan sampai proses penyelesaian hak tanggungan. Sedangkan sub bab kedua berisi tentang proses pelaksanaan hak tanggungan pada perbankan syariah, hingga proses penyelesaian hak tanggungan, serta upaya-upaya yang dilakukan dalam menangani kredit macet.

**Bab Keempat** merupakan analisis terhadap konsep hak tanggungan sebagai jaminan pada perbankan syariah. Dalam bab ini penulis akan melihat praktek hak tanggungan yang diterapkan oleh perbankan syariah apakah sudah

sesuai dengan aturan hukum atau tidak, dalam menganalisa penulis berusaha melihat apakah upaya yang dilakukan oleh perbankan sudah melihat sisi kemaslahatan apakah tidak

**Bab Kelima** merupakan akhir dari penelitian. Dalam bab ini berisikan kesimpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian dengan menggunakan metode-metode yang telah disebutkan. Selain kesimpulan, dalam bab ini nantinya juga akan berisikan saran yang mungkin dibutuhkan bagi peneliti.

Pada bagian terakhir tesis akan memuat lampiran-lampiran yang digunakan peneliti dalam melakukan penelitian serta daftar riwayat hidup peneliti.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan keterangan yang telah dipaparkan secara jelas di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwasanya penerapan hak tanggungan pada perbankan di Indonesia khususnya bank syariah dilakukan sesuai dengan UU No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur selaku pemegang hak tanggungan, baik mulai akad, pendaftaran, pencatatan hingga penyelesaian dilakukan sesuai dengan peraturan yang ada. Namun untuk menyempurnakan pembiayaan yang diikuti hak tanggungan, bank syariah menerapkan analisis pembiayaan di mana ketentuan tersebut tidak dijelaskan dalam UUHT namun terdapat dalam ketentuan perbankan dan memperlancar pelaksanaan hak tanggungan, bank syariah menerapkan proses penyelamatan pembiayaan yang diikuti dengan hak tanggungan

Penerapan hak tanggungan baik pada bank konvensional maupun bank syariah tidak ada perbedaan mengingat keduanya berada dalam satu payung hukum yang sama yaitu UU No 6 tahun 2009 tentang Bank Indonesia. Penerapan hak tanggungan pada perbankan syariah berdasarkan Fatwa DSN MUI No 68/DSN-MUI/III2008 tentang *Rahn Tasjili* serta hadis nabi yang diriwayatkan oleh Aisyah



yang mengisahkan tentang kisah nabi Muhammad SAW menjadikan baju perang sebagai jaminan atas kegiatan muamalah.

Hak tanggungan pada perbankan syariah merupakan bentuk dari penerapan sifat kehati-hatian yang dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah serta wujud dari kegiatan saling tolong menolong terhadap sesama terutama kepada orang yang sangat membutuhkan. Adapun konsep maslahan dalam pelaksanaan penyelesaian hak tanggungan diwujudkan dengan penjualan di bawah tangan, meskipun proses tersebut bertentangan dengan Pasal 55 UU No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, namun dalam pelaksanaannya bank syariah lebih memilih proses penjualan di bawah tangan, mengingat proses eksekusi penjualan di bawah tangan bisa mendapatkan harga yang lebih tinggi serta tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Proses penjualan di bawah tangan dilakukan berdasarkan persetujuan kedua belah pihak dengan pengawasan dari pihak perbankan.

## **B. Saran**

Hak tanggungan merupakan lembaga jaminan yang berprinsipkan hukum islam atau syariah, namun rupanya maslah masih kurang dilirik oleh MUI dalam mengatur terkait syarat-syarat benda yang bisa dijadikan sebagai jaminan dalam melakukan pembiayaan. Maka dari itu dari penulisan ini kiranya bisa mengetuk minat Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) agar memperjelas dari konsep rahn tasjili termasuk ketentuan terkait pendaftaran, syarat-syarat yang harus ada dalam jaminan serta proses berakhirnya rahn tasjili pada

perbankan syariah mengingat hingga saat ini ketentuan keberadaan produk hukum *Rahn Tasjili* dianggap timbul tenggelam. Dengan adanya ketentuan tersebut nantinya bisa dijadikan sebagai acuan bank syariah dalam menjalankan tugasnya agar tidak mengikuti ketentuan pada bank konvensional khususnya pada masalah penyelesaian sengketa jaminan hak tanggungan.

## DAFTAR PUSTAKA

### HUKUM ISLAM

- Asy Siddiqi, Hasbi, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Jakarta, Bulan Bintang, 1984
- Asy-Syatibi, Abu Ishaq, *Al-Muwafaqat, fi Ushul as-Syari'ah*, Beirut, Dar-al-Kutub al Ilmiyah, 1991
- Al-Ghazali, Abu Hamid Muhammad bin Muhammad, *Al-Mustashfa min 'Ilm al Ushul*, Kairo, Dar al-Fikr, 1937
- Djuwaini, Dimyauddin, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010
- Djazuli, *Ilmu Fiqih Penggalan, Perkembangan Dan Penerapan Hukum Islam*, Jakarta, Kencana, 2005
- Fadal, Muh Kurdi, *Kaidah-kaidah Fiqih*, Jakarta, CV. Artha Rivera, 2008
- Ghazaly, Abdul Rahman, Ikhsan Ghufroon & Shidiq Sapiudin, *Fiqih Muamalah*, Jakarta, Kencana, 2010
- Hidayatullah, Syarif, *Qawa'id Fiqiyyah dan penerapan dalam Transaksi Keuangan Syari'ah Kontemporer; Mu'amalat, Maliyyah Islamiyah, Mu'ashirah, , Mu'ashirah*, Depok, Gratama Publishing, 2012
- Khallaf, Abdul Wahab, *Ilmu Ushul Fiqih*, terj. Halimuddin, Jakarta, Rineka Cipta, 2005
- Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah, Fiqih Muamalah*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2012
- Muchlis, Ahmad Wardi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Mazah, 2010
- Mufid, Muhammad, *Ushul Fiqh Ekonomi dan keuangan Kontemporer, Dari Teori ke Aplikasi*, Jakarta, Kencana, 2016
- Nawawi, Ismail, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Bogor, Ghalia Indonesia, 2012
- Rosyadi, Imron, *Pemikiran Asyatibi Tentang Masalah Mursalah*, Materi perkuliahan di Universitas Muhammadiyah Surakarta

Siraj, A. Malthuf, *Paradigma Ushul Fiqih, Negosiasi Konflik Antara Masalah dan Nash*, Yogyakarta, Putaka Ilmu, 2013

Suhendi, Hendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2008

Syarifuddin, Amir, *Ushul Fiqih jilid, cet ke VIII*, Jakarta, Kencan Prenada Media, 2014

Syafi'i, Rahmar, *Fiqih Muamalah*, Bandung, Pustaka Setia, 2006

Zaidan, Abdul Karim, *Pengantar Studi Syariah, Mengenal Syraiah Islam Lebih Dalam*, terj M Misbah, Jakarta, Robbani Press, 2008

Zuhaili, Wahbah, *fiqih Islam Jilid V*, Jakarta, Gema Insani, 2011

Zahrah, Muhammad Abu, *Ushul al-Fiqih*, Kairo, Dar al-Fikr al Arabi,

### **Buku Umum**

Anshori, Abdul Ghofur, *Perbankan Syariah Di Indonesia, cet ke-2*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press, 2009

Abdurrahan, Hafidz, *Menggugat Bank Syariah; Kritik atas Fatwa Produk Perbankan Syariah*, Bogor: Al Azhar Press, 2012

Ali, Zainuddin, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2007

Alsholiq, Muhtar, *Brief Books Edukasi profesionl Syariah Fakwa-Fatwa Kontemporer Syariah*, Jakarta, Renaisan, 2005

Anshori, Abdul Ghafur, *Perbankan Syariah Di Indobesia*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press, 2009

Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, cet ke-5, Jakarta: Rineka Cipta, 2013

Badruzaman & Mariam Darus, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung, Alumni, 1989

- Basir, Cik, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Di Pengadilan Agama dan Mahkamah Syar'iyah*, Jakarta: Kencana, 2009
- Bahsan, M, *Pengantar Analisis Kredit Perbanka Indonesia*, Jakarta Rejeki Agun, 2003
- Fuady, Munir, *Hukum Jaminan Hutang*, Jakarta, Erlangga, 2013
- ash-Shawi, shalah,
- Djamil, Faturrahman, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah, Cet. 1*, Jakarta, Sinar Grafika, 2012
- Ghofur Anshori, Abdul, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah; Analisis Konsep dan UU No. 21 Tahun 2008*, Yogyakarta, Gajah Mada University, 2010
- \_\_\_\_\_, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press, 2009
- Hasan, Zubairi, *Undang Undang Perbankan Syariah. Titik Temu Hukum Islam dan Hukum Nasional*, Jakarta, Rajawali Press, 2009
- Hidayat, Emang, *Transaksi Ekonomi Syariah*, Bandung, Remaja Rosdakarya, 2016
- Manan, Abdul, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, Jakarta, Kharisma Putra Utama, 2012
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta, Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN, 2005
- Muljadi, Kartini, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Jakarta, kencana, 2008
- Nugroho Any, *Hukum Perbankan Syariah*, Yogyakarta, Aswaja Presindo Press, 2015
- Partanto, Pius A, *Kamus Ilmiah Populer*, Surabaya, Arkola, 2001
- Poesoko, Herowati, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan, Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, 2007

- Rivai, Veithzal & Permata Veithzal, Andria, *Islamic Financial Management; Teori, Konsep dan Aplikasi Panduan Praktis untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi dan Mahasiswa*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2008
- Sahroni, Oni & Hasanuddin, *Fiqih Muamalah; Dinamika Teori Akad dan Implementasi dalam Ekonomi syariah*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2016
- Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2005
- Satrio, J, *Hukum Jaminan , Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2002
- Serimbing, Sentosa, *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, Bandung, Mandar Maju, 2012
- Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofian (ed), *Metode Penelitian Survey*, Jakarta, LP3ES, 1989
- Sinungun, Muchdarsyah, *Manajemen Dana Bank, cet ke-2*, Jakarta, PT. Bumi Aksara, 2000
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Hak Tanggungan, Asas dan Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Hak Tanggungan*, Bandung: Alumni, 1999
- Soekanto, Soejono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI-Press, 1984
- Sofyan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Hukum Jaminan Perorangan*, Yogyakarta, Liberty, 1980
- \_\_\_\_\_, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*, Jakarta, BPHN Departemen Kehakiman RI, 1980
- Soebekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung, Alumni, 1982
- Sumantri, Jujun suria, *pedoman penulisan ilmiah*, Jakarta, Ikip Negri, 1987
- Sumitro, Warkum, *Asas-Asas Perbankan Islam dan lembaga-Lembaga Terkait; BAMUI, Takaful dan Pasar Modal Syariah di Indonesia*

- Supramono, Gatot, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Di bidang Yuridis*, Jakarta, Rineka Cipta, 2009
- Sutanto, Herry, Umam, Khaerul, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*, Bandung, Pustaka Setia, 2010
- Sutedi, Andren, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafka, 2010
- Suwiknyo, Dwi, *Kamus Lengkap Ekonomi Syariah*, Yogyakarta, Total Media, 2009
- Usman, Rahmadi, *Aspek Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2001
- \_\_\_\_\_, *Aspek Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*, Jakarta, Pena Grafika, 2012
- Wangsawidjaja Z, A, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2012
- Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Jakarta, Pustaka Utama Grafiti, 2003
- Widi, Restu Kartiko, *Asas Metodologi Penelitian*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2010

#### **ARTIKEL DAN JURNAL**

- Qarib, Ahmad, Harahap Isnaini, *Penerapan Masalah Mursalah Dalam Ekonomi Islam*, Analytica Islamica, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
- Basmalah, Muhamma Ananda salahuddin Al Ayyubi, *Analisis Yuridis Kedudukan Jaminan Hak tanggungan dalam Perspektif Bisnis Syariah*, Tesis Fakultas Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014
- Hidayat, Rifka, *Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Syariah Padapengadilan Agama Kelas 1A (studi perkara No 01/Pdt.Eks.HT/2010/PA.Pdg)*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Taman Siswa Padang, 2015.
- Nandasari, Ikhwanan *Penyelesaian Kredit Macet Dengan Hak Tanggungan Pada PT Bank Pembangunan*, Tesis Program Magister Kenotariatan, Universitas Dipenegoro Semarang, 2009

Noorwahidah, *Esensi Al-Maslahah al-Mursalah Dalam Teori Istinbat Hukum Syafi'i*, Fakultas Syariah IAIN Antasari Banjarmasin.

Noviyanti, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Muamalah Cabang Langsa*”, Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta 2012.

Rosyidah, Husnur, *Penyelesaian Kredit Macet Bermasalah*, Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN sunan Kalijaga Yogyakarta, 2012

### **PAPER LEPAS**

Asnawi, *Konseptualisasi Teori Maslahah*, Academia.

Lathif, Ah. Azharuddin, *Penerapan Hukum Jaminan dalam Pembiayaan di Perbankan Syariah*

Perry Warjiyo, *Bank Indonesia Sebagai Sebuah Pengantar*, Pada PPSK BI

### **PERATURAN PERUDANG-UNDANGAN**

Fatwa DSN No 68/DSN-MUI/III2008 tentang Rahn Tasjili

DSN MUI No 11 Tahun 2000 Tentang Kafalah

PMK No. 102/PMK.02 /2008

PMK RI no, 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

SEBI No.13/18/DPbS tanggal 30 Mei 2011

Undang-Undang RI Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Bandung: Citra Umbra, 2011

Undang-undang RI Nomor 6 Tahun 2009 Tentang Bank Indonesia.

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusi



# **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## Lampiran I : Daftar Riwayat Hidup

### DAFTAR RIWAYAT HIDUP

#### A. Identitas Diri

Nama	: Nurul Hidayati
Tempat/Tanggal Lahir	: Pasuruan, 13 Desember 1991
Jenis Kelamin	: Perempuan
Kebangsaan	: Indonesia
Status	: Lajang
Alamat	: dsu Gerdu, Desa Gendro Kecamatan Tukur, kabupaten Pasuruan
Nama ayah	: Arba'i
Nama Ibu	: Su'udah
No Ponsel	: 085747099589
E-mail	: nurul.alhidayah91@gmail.com

#### B. Riwayat pendidikan

Tahun 1998 – 2004 Sekolah Dasar Negeri Gendro II

Tahun 2004 – 2007 Sekolah Madrasah Tsanawiyah Wonorjo Ponpos Al-Yasini

Tahun 2007 – 2010 Madrasah Aliyah Negeri Kraton Pasuruan Ponpes Al-Yasini

Tahun 2010 – 2014 S1 UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

#### C. Pengalaman Organisasi

2008 – 2009 OSIS Divisi Sosial MAN Kraton

2010 – 2013 Bendahara BEM J Perbandingan Madzhab dan Hukum UIN Sunan Kalijaga