

**TINJAUAN NILAI KEADILAN ATAS PENGGUNAAN SKMHT DALAM
AKAD MUSYARAKAH DI PERBANKAN SYARIAH
(STUDI TERHADAP KONTRAK MUSYARAKAH)**



TESIS

DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGAI SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH

GELAR MAGISTER ILMU SYARIAH

STATE ISLAMIC UNIVERSITY

SUNAN KALIJAGA

OLEH:

MAHRUS ALWI HASAN SIREGAR, S.H

NIM. 19203010052

PEMBIMBING:

DR. H. ABDUL MUJIIB, M.Ag

MAGISTER ILMU SYARI'AH

FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA

YOGYAKARTA

2021

ABSTRAK

Perbankan Syariah dan nasabah dalam hal menjalankan fasilitas pembiayaan dalam bentuk bagi hasil harus dituangkan kedalam kontrak sebagai landasan hukum. Perlu diketahui bahwa pasal 23 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menegaskan bank Syariah harus memiliki keyakinan sebelum menyalurkan dana kepada nasabah untuk mengantisipasi berbagai resiko dan menjaga keseimbangan usaha bank. Oleh karena itu demi keamanan, pemberian fasilitas pembiayaan memerlukan adanya jaminan yang bersifat mudah dijual yakni baik berbentuk benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Kemudian apabila yang dijadikan jaminan tersebut berupa barang tidak bergerak (tetap) berupa tanah dan bangunan yang bersertifikat diikat dengan jaminan dalam bentuk Hak Tanggungan yang mana tidak ada payung hukum dalam pelaksanaan pada perbankan syariah. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mengenai keadilan dalam penggunaan hak tanggungan pada pembiayaan syariah dan penyelesaian sengketa atas akta hak tanggungan yang menggunakan hak tanggungan sebagai jaminannya.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normative dengan karakteristik penelitian Doktrinal, yaitu penelitian yang menyediakan ekspos sistematis terhadap peraturan yang mengatur kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antar peraturan. Sifat penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah penelitian hukum deskriptif (*descriptive legal study*). Pendekatan analisis, filosofis, peraturan. Metode pengumpulannya yaitu dengan menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*). Setelah bahan terkumpul dianalisis dengan *content analysis*. *Content analysis* menunjukkan pada metode analisis yang intergratif dan secara konseptual cenderung mengarahkan untuk menemukan, mengidentifikasi, mengolah dan menganalisa bahan hukum untuk dapat memahami makna, signifikansi dan relevansinya.

Hasil penelitian adalah Keadilan dalam penggunaan Hak tanggungan pada pembiayaan syariah belum sepenuhnya terpenuhi terutama dari sisi teori keadilan masyarakat yang mengharuskan lembaga-lembaga negara sebagai wadah untuk merealisasikan serta mendistribusikan hak dan kewajiban fundamental masyarakat yang dijamin oleh UUD NRI 1945 terkait dalam penelitian ini yakni dengan diaturnya perangkat mekanisme penjaminan syariah melalui program legislatif nasional (prolegnas) untuk para pihak yang berkontribusi aktif dalam perbankan syariah padahal apabila keadilan itu direalisasikan dengan sempurna maka perbankan syariah dapat menjadi kekuatan besar yang berpengaruh terhadap kekuatan sistem moneter negara. Penyelesaian sengketa atas akta perbankan syariah yang menggunakan Hak Tanggungan sebagai jaminannya sebelum 21 bulan terdapat somasi oleh bank, musyawarah, menyarankan dijual sendiri oleh debitur/ melalui pelelangan umum, apabila setelah 21 bulan diatur melalui peradilan agama.

Kata Kunci: *Keadilan, Hak Tanggungan, Akad Pembiayaan Syariah,*

ABSTRACT

Islamic banking and customers in terms of running a financing facility in the form of profit sharing must be included in the contract as a legal basis. It should be noted that Article 23 of Law Number 21 of 2008 concerning Islamic Banking emphasizes that Islamic banks must have confidence before channeling funds to customers to anticipate various risks and maintain the balance of the bank's business. Therefore, for the sake of security, the provision of financing facilities requires collateral that is easy to sell, namely in the form of movable and immovable objects. Then if the collateral is in the form of immovable (fixed) goods in the form of land and buildings that are certified, they are bound by collateral in the form of Mortgage Rights which there is no legal umbrella in the implementation of Islamic banking. This condition raises questions about fairness in the use of mortgages in sharia financing and the resolution of disputes over mortgage deeds that use mortgages as collateral.

This research is a normative legal research with doctrinal research characteristics, namely research that provides systematic exposure to regulations governing certain legal categories, analyzes the relationship between regulations. The nature of the research used by the researcher is a descriptive legal study (descriptive legal study). Analytical, Philosophy & Statute approach. The method of collection is by using library research methods. After the collected material is analyzed by content analysis. Content analysis shows an integrative analysis method and conceptually tends to lead to finding, identifying, processing and analyzing legal materials in order to understand their meaning, significance and relevance.

The result of the research is that justice in the use of mortgage rights in sharia financing has not been fully fulfilled, especially in terms of the theory of community justice which requires state institutions as a forum to realize and distribute the fundamental rights and obligations of society guaranteed by the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia related to this research, namely by regulating the device of the sharia guarantee mechanism through the national legislative program for parties who actively contribute to sharia banking even though if justice is realized perfectly then sharia banking. Settlement of disputes over sharia banking deeds that use Mortgage Rights as collateral before 21 months there is a subpoena by the bank, deliberation, suggesting to be sold by the debtor / through a public auction, if after 21 months it is regulated through the religious court.

Keywords: *Justice, Mortgage, Sharia Financing Contract*



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-583/Un.02/DS/PP.00.9/08/2021

Tugas Akhir dengan judul : TINJAUAN NILAI KEADILAN ATAS PENGGUNAAN SKMHT DALAM AKAD MUSYARAKAH DI PERBANKAN SYARIAH (STUDI TERHADAP KONTRAK MUSYARAKAH)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : MAHRUS ALWI HASAN SIREGAR, S.H.
Nomor Induk Mahasiswa : 19203010052
Telah diujikan pada : Senin, 16 Agustus 2021
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang/Penguji I

Dr. H. Abdul Mujib, M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 611cd1fc8533f



Penguji II

Dr. Gusnam Haris, S.Ag., M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 611f12b808d73



Penguji III

Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 611c69ea2d0e5



Yogyakarta, 16 Agustus 2021
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 611faa4d25de5



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGAYOGYAKARTA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274)512840, Fax.(0274)545614
<http://syariah.uin-suka.ac.id> Yogyakarta 55281

SURAT PERSETUJUAN TESIS

Hal : Tesis Saudara Mahrus Alwi Hasan Siregar, S.H.

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

Assalamu'alakum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, mengoreksi dan menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa tesis saudara :

Nama : Mahrus Alwi Hasan Siregar, S.H.

NIM : 19203010052

Judul : **Tinjauan Nilai Keadilan Terhadap Hak Tanggungan Dalam Akad Pembiayaan Perbankan Syariah.**

Sudah dapat diajukan kepada Program Studi Magister Ilmu Syariah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar magister Ilmu Syariah.

Dengan ini kami mengharapkan agar tesis atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 6 Agustus 2021
27 Dzulhijjah 1442
Pembimbing,

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

PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Mahrus Alwi Hasan Siregar, S.H
NIM : 19203010052
Prodi : Ilmu Syariah Konsentrasi Hukum Bisnis Syariah
Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan bahwa naskah tesis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya dan bebas dari plagiarisme. Jika dikemudian hari terbukti bukan karya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Sleman, 1 Agustus 2021

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYA



Mahrus Alwi Hasan Siregar
19203010052

MOTTO

Ilmu adalah buruan dan tulisan adalah ikatannya

Ikatlah buruanmu dengan tali yang kuat

-Imam Asy Syafi'i rahimahullah-

Serta "*ikatlah ilmu dengan mengamalkannya*"

"fiat justitia ruat caelum"



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

*Kepada ALLAH SWT yang selalu memberikan aku keberuntungan hidup
Kepada Ayahku yang telah berpulang disaat aku masih menempuh kuliah
magister*

*Kepada Adikku paling jagoan yang telah berpulang tepat 2 hari sebelum
aku wisuda sarjana*

*Kepada mamaku yang tangguh serta baik hati yang selalu memberikan doa
semangat kasih sayang serta pengorbanan dalam bentuk materil hingga
aku masih mengenyam perkuliahan magister ini serta adik bungsu yang
menjadi salah satu motivasi dalam hidupku agar aku tetap bisa semangat,
doaku agar mama juga adik panjang umurnya serta berkah umurnya
semoga cinta dan kasih ALLAH berlimpah menyertai kalian dunia-akhirat.*

*Kepada Sepupu saya Armen Siregar yang telah banyak membantu
kebutuhanku selama diperantauan, terimakasih untuk doa, nasehat, dan
semangatnya yang diberikan selama ini.*

*Dosen pembimbing saya Bapak Dr. H. Abdul Mujib, M.Ag telah
menyemangati serta sabar ikhlas membimbing mengarahkan selama ini,
sehingga saya bisa menyelesaikan tesis ini.*

*Teman-teman Teruntuk seluruh keluarga sealmamater Magister Ilmu
Syariah 2019 Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri
Sunan Kalijaga Yogyakarta.*

Semoga Allah Swt memberikan rahmat yang berlimpah

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988.

I. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	bâ'	B	Be
ت	tâ'	T	Te
ث	śâ'	Ś	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	hâ'	Ḥ	ḥa (dengan titik di bawah)
خ	khâ'	Kh	ka dan ha
د	Dâl	D	De
ذ	Ẓâl	Ẓ	ẓet (dengan titik di atas)
ر	râ'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Şâd	Ş	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍâd	Ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭâ'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓâ'	Ẓ	zet (dengan titik dibawah)
ع	'ain	'	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	ge dan ha
ف	fâ'	F	Ef
ق	Qâf	Q	Qi

ك	Kâf	K	Ka
ل	Lâm	L	El
م	Mîm	M	Em
ن	Nûn	N	En
و	Wâwû	W	We
هـ	hâ'	H	Ha
ء	Hamza h	'	Apostrof
ي	yâ'	Y	Ye

II. Konsonan Rangkap

Konsonan rangkap yang disebabkan oleh syaddah ditulis rangkap. contoh :

نَزَّلَ	Ditulis	Nazzala
بِهِنَّ	Ditulis	Bihinna

III. Ta' Marbuṭah diakhir Kata

1. Bila dimatikan ditulis h

حِكْمَةٌ	Ditulis	Hikmah
عِلَّةٌ	Ditulis	'illah

(ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya kecuali dikehendaki lafal lain).

2. Bila diikuti dengan kata sandang 'al' serta bacaan kedua itu terpisahh maka ditulis dengan h.

كَرَامَةُ الْأَوْلِيَاءِ	Ditulis	Karâmah al-auliyâ'
--------------------------	---------	--------------------

3. Bila ta' marbuṭah hidup atau dengan harakat fathah, kasrah dan dammah ditulis t atau h.

زَكَاةَ الْفِطْرِ	Ditulis	Zakâh al-fiṭri
-------------------	---------	----------------

IV. Vokal Pendek

اَ	Fathah	Ditulis	A
فَعَلَ		Ditulis	fa'ala
اِ	Kasrah	Ditulis	I
ذُكِرَ		Ditulis	Žukira
اُ	Ḍammah	Ditulis	U
يَذْهَبُ		Ditulis	Yažhabu

V. Vokal Panjang

1	Fathah + alif فَلَا	Ditulis	Â
		Ditulis	Falâ
2	Fathah + ya' mati تَنْسَى	Ditulis	Â
		Ditulis	Tansâ
3	Kasrah + ya' mati تَفْصِيلُ	Ditulis	Î
		Ditulis	Tafshîl
4	Ḍammah + wawu mati أُصُولُ	Ditulis	Û
		Ditulis	Uşûl

VI. Vokal Rangkap

1	Fathah + ya' mati الزُّهَيْلِي	Ditulis	Ai
		Ditulis	az-zuhailî
2	Fathah + wawu mati الدَّوْلَةُ	Ditulis	Au
		Ditulis	ad-daulah

VII. Kata Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan Apostrof

أَنْتُمْ	Ditulis	A'antum
أَعِدَّتْ	Ditulis	U'iddat
لِنِ شَكَرْتُمْ	Ditulis	La'in syakartum

VIII. Kata Sandang Alif dan Lam

1. Bila diikuti huruf qomariyyah ditulis dengan menggunakan huruf “l”

الْقُرْآنُ	Ditulis	Al-Qur'ân
الْقِيَّاسُ	Ditulis	Al-Qiyâs

2. Bila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, dengan menghilangkan huruf l (el) nya.

السَّمَاءُ	Ditulis	As-Samâ'
السَّمْسُ	Ditulis	Asy-Syams

IX. Penulisan Kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut penulisnya

ذَوِي الْفُرُوضِ	Ditulis	Žawî al-furûḍ
أَهْلُ السُّنَّةِ	Ditulis	Ahl as-sunnah

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ
أَجْمَعِينَ أَمَّا بَعْدُ

Pertama-tama, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat ALLAH SWT atas segala rahmat, taufiq, dan hidayah-Nya sehingga penulis mampu menyelesaikan Tesis ini sebagai pengabdian terhadap ilmu pengetahuan. Yang kedua, sholawat serta salam penulis sanjungkan kepada junjungan kami Nabi Muhammad SAW yang merupakan sang pembebas sejati, yang membawa cahaya untuk semua umat manusia.

Alhamdulillah sampai pada proses ini penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis dengan judul **Tinjauan Nilai Keadilan Atas Penggunaan Skmht Dalam Akad Musyarakah Di Perbankan Syariah (Studi Terhadap Kontrak Musyarakah)**. tentunya tidak terlepas dari bantuan berbagi pihak, oleh karenanya penuls mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof.Dr.Phil Al Makin, MA., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta beserta seluruh jajarannya.
2. Bapak Prof. Dr. Makhrus, S.H.,M.Hum., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta beserta seluruhnya jajarannya.
3. Bapak Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag, selaku Ketua Prodi Magister Hukum Islam Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

4. Bapak Dr. Gusnam Haris, S.Ag., M.Ag., selaku dosen penguji yang sudah memberikan waktu dan perhatian disaat ujian sidang berlangsung sampai tahap penyelesaian.
5. Bapak Dr. H. Abdul Mujib, M.Ag., selaku Dosen Pembimbing yang sudah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan arahan, koreksi, dukungan dan motivasi dalam penyusunan tesis ini. Semoga Allah swt jaga beliau dan keluarga serta limpahkan keberuntungan dunia-akhirat.
6. Seluruh para Dosen Pengampu mata kuliah pak Dr. Moh. Tamtowi, M. Ag., pak Dr. H. Riyanta, M.Hum., Prof. Drs. H. Ratno Lukito, M.A., DCL., Ibu Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum., pak Dr. Muhrisun, S.Ag., BSW., M.Ag., MSW., Prof. Dr. H.Syamsul Anwar, M.A., Dr. H. Abdul Mujib, M.Ag. pada Program Magister Ilmu Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta dan seluruh civitas akademik yang telah memberikan banyak pelajaran yang sangat berharga berupa ilmu pengetahuan dan uswatun hasanah.
7. Terimakasih kepada KH. Chaidar Muhaimin Affandi orangtua saya ketemu besar yang sudah banyak mendoakan saya lahir & bathin serta mengarahkan saya menuju jalan kebajikan.
8. Seluruh warga padukuhan papringan yang sudah menerima saya dengan baik selama ini dan menganggap saya seperti keluarga.
9. Terimakasih kepada kiyai Ali Syamsudin/Gus Din karena sudah mau menerima aku sebagai murid spiritual sehingga aku bisa terus berbenah untuk bisa menjadi manusia seutuhnya.
10. Wanita baik hati & cerdas yang selalu mendukungku dan mendoakanku Atika Rahma binti Aly Santoso semoga ALLAH SWT Ridho atas pencapaian dan tujuan kita kedepannya dengan berlimpah Rahmat.

11. Kost Al kahfi, Kontrakan Habaib Jakal, para sodara angkat di Yogyakarta, Semarang, Jakarta dan dimanapun berada terimakasih atas semua kebaikan kalian.
12. Keluarga besar, kawan-kawan, orang-orang dikampung dan dimanapun kalian berada yang selalu support dan mendoakan sehingga menjadi kekuatan-kekuatan tambahan dalam hidup ini.
13. Kawan-kawan yang sering ngajak diba'an bareng terimakasih sudah mengajarkanku untuk bisa baca maulid diba'.
14. Kawan-kawan bareng di perpus ruang sunan kalijaga corner serta kawan-kawan diskusi malam dan lainnya selama hidup di Yogyakarta yang belum bisa saya sebutkan satu persatu.
15. Terimakasih atas dukungan, saran, serta perhatiannya buat abang angkatku Alif Abdurrahman S.H, M.Kn sekaligus senior perjalanan karirku dikampus dan sekarang menjadi bos di kantor Abdurrahman & Co yang sedang kita besarkan ini.
16. Keluargaku alm. Ayah, Ibu, Alm. Adik, Adik kecilku yang sudah besar, terimakasih untuk semuanya, semoga kita berkumpul kembali di kehidupan yang kekal dengan penuh kesuksesan di hadapanNya.

Semoga segala yang telah diberikan kepada penulis dapat menjadi amal ibadah dan mendapatkan balasan yang bermanfaat dari Allah swt. Akhir kata, semoga tesis ini dapat memberikan kemanfaatan bagi penulis dan seluruh pembaca.

Sleman, 4 Agustus 2021
Hormat, Penulis

Mahrus Alwi Hasan Siregar

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
SURAT PERSETUJUAN TESIS.....	v
PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	ix
KATA PENGANTAR.....	xiii
BAB I.....	19
PENDAHULUAN.....	19
A.Latar Belakang Masalah	19
B.Rumusan Masalah.....	24
C.Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian.....	24
D.Kajian Pustaka	25
E.Kerangka Teoretik	30
F.Metode Penelitian	32
1. Jenis Penelitian	32
2. Sifat Penelitian.....	33
3. Pendekatan Penelitian	33
4. Teknik Pengumpulan Data	34
5. Analisis Data	35

G. Sistematika Penulisan.....	35
BAB II.....	38
LANDASAN TEORI.....	38
A. Teori Keadilan.....	38
B. Hak Tanggungan	42
1. Objek Hak Tanggungan	43
2. Tujuan Hak Tanggungan.....	45
3. Asas-asas dalam Hak Tanggungan.....	47
4. Pemberi, Pemegang dan Pembebanan Hak Tanggungan.	52
5. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	60
6. Eksekusi Hak Tanggungan.....	63
C. Hukum Jaminan Pada Umumnya	65
1. Jaminan Menurut Hukum Nasional.....	65
2. Jaminan Menurut Hukum Islam	73
D. Pembiayaan Syariah	82
1. Pengertian Pembiayaan	82
2. Macam-macam Pembiayaan Syariah	84
E. Putusan Mahkamah Agung No. 93/PUU-X/2012	97
F. Fatwa DSN MUI Menurut Hukum Positif Indonesia	97
G. SYARAT-SYARAT SAHNYA KONTRAK	98
BAB III.....	100
KARAKTERISTIK PEMBIAYAAN MUSYARAKAH YANG DIJAMIN	
HAK TANGGUNGAN.....	100
A. Bentuk Kontrak Musyarakah yang dijamin dengan Jaminan Hak	
Tanggungan	104
B. Jaminan Hak Tanggungan dalam Pembiayaan Musyarakah	117
BAB IV HASIL ANALISIS.....	123

A. Keadilan Dalam Penggunaan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Syariah	123
1. Keadilan Hukum	123
2. Kepastian Hukum	127
3. Kemanfaatan Hukum	132
B. Penyelesaian sengketa atas akta perbankan syariah yang menggunakan Hak Tanggungan sebagai jaminannya.....	137
1. Upaya yang dilakukan bank (kreditor) sebelum 21 bulan:	138
2. Upaya yang dilakukan bank (kreditor) 21 bulan setelah dinyatakan macet menurut Adrian sutedi:.....	139
BAB V.....	144
KESIMPULAN DAN SARAN	144
A.Kesimpulan	144
B. Saran.....	147
DAFTAR PUSTAKA	149
Lampiran 1 TERJEMAHAN AL-QUR'AN, HADITS DAN ISTILAH – ISTILAH	155
Lampiran 2. Curriculum Vitae.....	157
Lampiran 2. Bentuk kontrak Musyarakah	158

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagai financial intermediary institution perbankan syariah menawarkan beberapa produk, baik produk yang berupa penghimpunan dana (funding) yang meliputi; wadiah dan mudarabah, penyaluran dana (financing), seperti; jual-beli (murabahah, salam, dan istisna'), ijarah, bagi hasil (musyarakah dan mudarabah) maupun jasa-jasa lainnya (services) berdasarkan prinsip syariah, seperti hiwalah, rahn, kafalah, dan sarf. Saat ini perbankan syariah beroperasi dengan berlandaskan Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan syariah.¹

Perbankan Syariah memiliki berbagai bentuk produk akadnya dengan tujuan untuk memperoleh pendapatan. salah satu bentuk pemerolehan pendapatannya yakni dengan memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah dalam bentuk bagi hasil sesuai dengan pendapatan usaha yang dikelola nasabah. Sedangkan bagi nasabah, pembiayaan adalah untuk memenuhi kebutuhan modal usaha.

Perjanjian pembiayaan syariah pada perbankan syariah yang menggunakan akad *musyarakah*, klausul pembebanan hak tanggungan atau hak lain dibuat secara terpisah dari akad pokoknya.² Penyaluran dana pinjaman yang dilakukan oleh pihak bank dituangkan dalam bentuk perjanjian yang merupakan landasan hukum bagi kedua belah pihak.

Perlu diketahui bahwa pasal 23 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menegaskan sebelum bank syariah menyalurkan dana kepada nasabah, bank syariah harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas pembiayaan untuk melunasi seluruh

¹ Abdul Mujib, "Pendekatan Tafsir Produk Perbankan Syariah," *Muqtasid: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah* 6, no. 1 (2015): 41, <https://doi.org/10.18326/muqtasid.v6i1.41-57>. hlm.42

² Abdul Mujib et al., *Jaminan & Penjaminan Dalam Bisnis Syariah* (Jakarta Selatan: KoHEBSI, 2021). hlm. 122

kewajibannya.³ Oleh karena itu, untuk mengantisipasi risiko yang dapat mempengaruhi kesehatan dan likuiditas bank sehingga menimbulkan ketidakseimbangan dalam keberlangsungan usaha bank, berdasarkan itu maka pemberian fasilitas pembiayaan ini memerlukan adanya jaminan demi keamanan dalam pembiayaan tersebut.⁴

Pada dasarnya jaminan adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan.⁵ Jaminan pembiayaan yang bersifat *materiil* yaitu berupa jaminan kebendaan, baik benda bergerak maupun tidak bergerak.

Jaminan berupa benda bergerak contohnya seperti mobil atau kendaraan, sedangkan jaminan berupa benda tidak bergerak contohnya seperti tanah dan bangunan. Jaminan tersebut harus bersifat mudah dijual (*marktable*) kemudian diikat dengan secara sempurna sesuai jenis jaminannya, apabila yang dijadikan jaminan berupa barang bergerak maka menggunakan jaminan secara gadai atau fidusia. Kemudian apabila yang dijadikan jaminan tersebut berupa barang tidak bergerak (tetap) berupa tanah dan bangunan yang bersertifikat diikat dengan jaminan dalam bentuk Hak Tanggungan.

Dalam rangka mitigasi risiko pembiayaan syariah, perusahaan syariah dapat melakukan pembebanan jaminan hak tanggungan atas barang yang dibiayai atau barang yang menjadi agunan dari kegiatan pembiayaan syariah⁶, maka hal yang menarik dari pembahasan ini adalah bahwa jaminan Hak Tanggungan telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, aturan ini sudah cukup menjadi landasan

³ Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012). hlm. 147.

⁴ Fifi Junita, "Eksekusi Jaminan Fidusia Menurut Undang-Undang Fidusia Nomor 42 Tahun 1999 Dan Permasalahannya Dalam Praktek," *Yuridika* 16, no. 3 (Mei-Juni 2001). hlm. 252-253.

⁵ Fathurrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012). hlm. 43.

⁶ Mujib et al., *Jaminan & Penjaminan Dalam Bisnis Syariah*. hlm. 121

hukum bagi permasalahan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan pembiayaan pada bank konvensional.

Pasal 1 Undang-Undang No 4 tahun 1996 UUHT menjelaskan bahwasanya yang dimaksud dengan Hak tanggungan adalah

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 tersebut, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur lain”.

Dari penjelasan tersebut, dapat diambil kesimpulan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah baik hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan sudah didaftarkan dan sifatnya dapat dipindah tangankan.

Akhir-akhir ini masalah terkait hak tanggungan berkembang sangat pesat terutama yang dilakukan oleh pihak bank, baik bank konvensional maupun bank syariah. Persoalannya, jaminan kebendaan bergerak maupun tidak bergerak syariah belum masuk dalam kodifikasi tertulis berbentuk undang-undang dalam sub sistem hukum jaminan nasional yang bisa mengakomodasi kepentingan akad syariah dan dapat turut membantu memajukan serta memperjelas eksistensi lembaga penjaminan syariah.

Pemberian Hak Tanggungan dapat melahirkan hak kebendaan baru atas sebuah benda dalam konteks ini berupa hak atas tanah juga dapat menimbulkan tindakan yuridis dalam status hukum terhadap tanah tersebut yang dijadikan jaminan kebendaan dalam pemberian Hak Tanggungan.

Dengan tidak adanya payung hukum dalam pelaksanaan hak tanggungan pada perbankan syariah dapat menimbulkan banyak pihak yang dirugikan dan khawatirnya dimasa depan, bahwa waktu ada seorang *lawyer* yang handal serta menghadapi sebuah perkara atau sengketa mengenai Hak Tanggungan ini dan

perjanjian pokoknya akad syariah akan mengakibatkan pertanyaan dan kekacauan hukum. ketika terjadi sengketa tentang Hak Tanggungan ini akan diselesaikan di Pengadilan Negeri tetapi diajukan eksepsi oleh pengacara yang mengerti filosofi aturan islam maka menggunakan eksepsi bahwa seharusnya menjadi kompetensi absolute pengadilan agama maka gugatan pada Pengadilan Negeri tadi akan ditolak. sebaliknya bila diajukan ke Pengadilan Agama sebab akad pokoknya adalah akad syariah, serta bertemu juga dengan seorang advokat yang handal dan ahli hukum perdata, maka akan menyampaikan eksepsi bahwa kompetensi absolut pengadilan negeri, karena Hak Tanggungan ialah konsep hukum perdata Indonesia.

Perlu ada payung hukum, baik untuk standar akta SKMHT, APHT Syariah, Lembaga Penjamin Syariah, Lelang Syariah dan perangkatnya. Hal ini dimaksudkan agar ada kepastian hukum bila muncul masalah jaminan syariah, sebab ada perbedaan signifikan impelmentasi dalam bank konvensional dan syariah baik dalam istilah debitur, kreditur, nasabah, dan bank. Belum lagi soal perjanjian kredit dan pembiayaan jadi celah itu sangat riskan akan gugatan.⁷ Pada dasarnya pembiayaan di bank syariah harus sesuai peraturan perundang-undangan di Indonesia dan juga harus sesuai dengan prinsip hukum Islam. Selain itu, semua produk di bank syariah dengan berdasarkan hukum Islam melalui legalisasi Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI)⁸.

Negara Indonesia dengan dasar negaranya Pancasila jelas tercantum cita-cita akan sebuah keadilan bagi segenap kehidupan berbangsa yang termasuk didalamnya masyarakat beragama islam, yang mana bagi penulis salah satu cara

⁷ “Otty: Perlu Payung Hukum Agar Ada Kepastian Bila Muncul Masalah Jaminan Syariah,” *tribunews.com*, 2019. akses 8 December 2020.

⁸ Dewan Syariah Nasional mempunyai fungsi antara lain adalah untuk melaksanakan tugas-tugas Majelis Ulama Indonesia dalam mendorong dan memajukan ekonomi umat. Selain itu, lembaga ini bertugas untuk menggali, mengkaji dan merumuskan nilai-nilai dan prinsip-prinsip hukum Islam (syariah) untuk dijadikan pedoman dalam kegiatan lembaga keuangan syariah, serta mengawasi pelaksanaan dan implementasinya. Lihat, Khotibul Umam, “Legislasi Fikih Ekonomi Perbankan: Sinkronisasi Peran Dewan Syariah Nasional Dan Komite Perbankan Syariah,” *Jurnal Mimbar Hukum* 24, no. 2 (2012): 357–375, <https://doi.org/10.22146/jmh.16139>. hlm. 360.

agar terwujudnya keadilan bisa dicapai dengan adanya kepastian hukum melalui aturan-aturan yang berlaku.

Sebagaimana telah diatur hak konstitusional dalam pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: *“Setiap warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan dengan tidak ada kecualinya”* dan juga sebagaimana diatur dalam pasal 28D ayat (1) yang berbunyi: *“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan sama di hadapan hukum”*.

Kondisi seperti ini menimbulkan pertanyaan mengenai keadilan bagi para pihak terkait atas penggunaan hak tanggungan pada pembiayaan syariah karena para pihak tersebut adalah juga warga negara bangsa Indonesia haknya dijamin oleh UUD. Serta juga terkait dengan penjelasan apabila terjadi sengketa atas penyelesaian sengketa. Gustav Radburch berpendapat bahwa hukum dalam pencapaiannya tidak boleh lepas dari keadilan, kepastian dan kemanfaatan.⁹ maksudnya ialah untuk hukum yang berbentuk peraturan perundang-undangan maupun di pengadilan.

Merujuk pada penjelasan diatas, dalam tulisan ini agar lebih spesifik akan dijelaskan mengenai karakteristik dan bentuk pembiayaan perbankan syariah melalui prinsip bagi hasil berdasarkan pada fasilitas musyarakah berbentuk kontrak yang dijamin dengan hak tanggungan, termasuk fungsi dan urgensi dari jaminan hak tanggungan tersebut terhadap pembiayaan musyarakah pembiayaan perbankan syariah yang selanjutnya akan dianalisis menggunakan teori keadilan.

Sesuai dengan permasalahan yang ada dalam penelitian ini memerlukan teori keadilan sebagai pisau analisis. Teori keadilan tersebut diperlukan karena bisa dipakai untuk menjelaskan tentang bagaimana suatu eksistensi dari tujuan hukum

⁹ Suwardi Sagama, “Analisis Konsep Keadilan, Kepastian Hukum Dan Kemanfaatan Dalam Pengelolaan Lingkungan,” *Mazahib* 15, no. 1 (2016): 20–41, <https://doi.org/10.21093/mj.v15i1.590>. hlm. 22.

sebagai usaha untuk mengungkapkan nilai kebenaran yang seharusnya diwujudkan agar lebih mengakomodir kepentingan yang bermanfaat bagi umat Islam di Indonesia. Penulis beranggapan bahwa, terkait semua uraian di atas maka menarik untuk dilakukan penelitian mengenai **Tinjauan Nilai Keadilan Atas Penggunaan Skmht Dalam Akad Musyarakah Di Perbankan Syariah (Studi Terhadap Kontrak Musyarakah)**.

B. Rumusan Masalah

Maka dapat diidentifikasi beberapa masalah yang akan dibahas. Permasalahan tersebut antara lain :

1. Bagaimana nilai keadilan dalam penggunaan hak tanggungan pada pembiayaan syariah?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa atas akta perbankan syariah yang menggunakan Hak Tanggungan sebagai jaminannya?

C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian

Adapun tujuan yang akan dicapai dengan adanya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Tujuan Objektif
 - a. Untuk menganalisis penggunaan dari hak tanggungan dalam pembiayaan syariah dilihat dengan menggunakan teori keadilan.
 - b. Untuk menjelaskan penyelesaian sengketa atas akta perbankan syariah yang menggunakan hak tanggungan sebagai jaminannya.
2. Tujuan Subjektif
 - a. Untuk memperluas khazanah keilmuan bidang ilmu hukum dan meningkatkan pemahaman keilmuan penulis dalam mengaplikasikan kemampuan intelektual di bidang hukum.
 - b. Untuk memenuhi salah satu persyaratan akademis guna memperoleh gelar Magister Hukum (M.H) pada Program Magister (S-2) Ilmu

Syari'ah Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Diharapkan penelitian ini dapat memberi manfaat bagi pembaca seperti :

1. Manfaat Teoritis penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan islam dibidang hukum pada umumnya dan hukum bisnis syariah pada khususnya, terkait Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Syariah Pada Lks Di Indonesia.
2. Manfaat Praktis
 - a. Melatih penalaran hukum peneliti dalam menganalisis bahan-bahan hukum yang terkait (relevan) dalam bidang hukum jaminan khususnya Hak Tanggungan kaitannya dengan ilmu yang didapat penulis dari studi konsentrasi hukum bisnis syari'ah program studi Magister (S-2) Ilmu Syari'ah Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
 - b. Harapan penulisan tesis ini mampu memberikan pemahaman, terutama pada para sarjana hukum, akademisi, praktisi dan masyarakat yang tertarik dan berkecimpung dalam hukum perbankan syariah dan dapat menjadi sumbangan referensi bagi para peneliti yang selanjutnya.
 - c. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangsih dalam memperluas kajian hukum, terutama dalam bidang ilmu hukum bisnis khususnya dalam bisnis syariah pada aspek hukum perbankan syariah yang sedang berkembang pada dewasa ini.

D. Kajian Pustaka

Atas penelitian yang dilakukan penulis, maka untuk mendukung karya tulisan ilmiah ini terdapat beberapa tulisan yang relevan dengan penelitian yang akan dilakukan, diantaranya

Windi Audya Harahap dkk. Penelitian yang dilakukan oleh Windi Audya Harahap dkk tersebut baru hanya sampai pembahasan bagaimana seharusnya kompetensi notaris dalam pembuatan perjanjian pembiayaan di bank syariah.

Menurut penulis peran notaris sangat penting dalam hal pembuatan akta hak tanggungan maka seharusnya pada penelitian oleh Windi Audya Harahap tersebut dapat ditemukan jawaban atas hal-hal yang memenuhi unsur keadilan hukum yang meliputi konsep kepastian, kemanfaatan dan keadilan dalam hal penggunaan hak tanggungan pada pembiayaan syariah.¹⁰

Pada penelitian ini penulis berkesempatan untuk menganalisis bagaimana jika penggunaan dari hak tanggungan dalam pembiayaan syariah dilihat dengan menggunakan teori keadilan serta penyelesaian sengketa atas akta perbankan syariah yang menggunakan hak tanggungan sebagai jaminannya.

Sawitri Putri Nursakti, *Jaminan Hak Tanggungan Pada Produk Pembiayaan Murabahah Dan Musyarakah Di Bank Muamalat Indonesia*. Pada tulisannya tersebut ketentuan syariah tidak mengatur mengenai jenis pengikatan barang agunan. Oleh karena itu, tata cara pengikatan terhadap barang agunan (rahn) harus berpedoman kepada ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam hukum konvensional sebagai ketentuan publik yang mengikat perbankan syariah di Indonesia.¹¹

Penelitian oleh Sawitri Putri Nursakti belum dapat ditemukan jawaban atas hal-hal yang memenuhi unsur keadilan hukum yang meliputi konsep kepastian, kemanfaatan dan keadilan dalam hal penggunaan hak tanggungan pada pembiayaan syariah. sehingga dalam penelitian ini penulis memiliki kesempatan yang sangat luas untuk membahas bagaimana jika penggunaan dari hak tanggungan dalam pembiayaan syariah dilihat dengan menggunakan teori keadilan serta penyelesaian sengketa atas akta perbankan syariah yang menggunakan hak tanggungan sebagai jaminannya.

¹⁰ Windi Audya Harahap dkk, "Kompetensi Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Syariah (Tinjauan Dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah)", *Jurnal Notarius* (Tahun 2020).

¹¹ Sawitri Putri Nursakti, "Jaminan Hak Tanggungan Pada Produk Pembiayaan Murabahah Dan Musyarakah Di Bank Muamalat Indonesia". *DiH Jurnal Ilmu Hukum*, (Tahun 2018)

Muhammad Ananda Salahuddin Al Ayyubi Basmalah, Analisis Yuridis Kedudukan Jaminan Hak Tanggungan dalam Perspektif Bisnis Syariah. Dalam tulisannya tersebut untuk mengetahui bagaimana konsep hak tanggungan ditinjau secara hukum bisnis syariah dan hukum islam. Selain itu apakah konsep rahn sebagai jaminan dalam hukum islam sama dengan konsep hak tanggungan (perbandingan), Selama ini akad-akad syariah masih menggunakan jaminan konvensional, sehingga mengurangi kesyariahan akad tersebut, padahal hukum islam mempunyai rahn sebagai lembaga jaminan yang diakui.¹²

Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Ananda Salahuddin Al Ayyubi Basmalah tersebut berbeda dengan penelitian yang akan penulis kaji dalam tesis ini. Dalam tesis tersebut fokus kajiannya adalah Kedudukan Jaminan Hak Tanggungan dalam Perspektif Bisnis Syariah belum mengemukakan bagaimana apabila terjadi sengketa yang objek sengketanya adalah penggunaan jaminan konvensional dalam akad-akad syariah sehingga penting untuk dilakukan penelitian bagaimana penyelesaian sengketa atas akta perbankan syariah yang menggunakan hak tanggungan sebagai jaminannya menurut aturan yang berlaku.

Izana Yasminingtyas, yang dalam tulisannya tersebut membahas tentang bentuk akta pengikat *at-taba'i* (accessoir) pemberian hak tanggungan berdasarkan akad pembiayaan yang hasilnya yakni bentuk akta pengikatan akad *at-taba'i* (accessoir) ialah identik dengan bentuk Akta Pengikatan Hak Tanggungan untuk perjanjian kredit konvensional biasa. pembuatan akta akad accessoir pada Notaris/PPAT dalam prakteknya mengandung persimpangan-

¹² Muhammad Ananda Salahuddin Al Ayyubi Basmalah, "Analisis Yuridis Kedudukan Jaminan Hak Tanggungan dalam Perspektif Bisnis Syariah." *Tesis* UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (Tahun 2014).

persimpangan dari prinsip-prinsip hukum syariat Islam karena rahn dan kafalah tidak diterapkan dalam penjaminan di perbankan syariah.¹³

Penelitian yang dilakukan oleh Izana Yasminingtyas tersebut sekilas hampir sama dari segi tema namun fokus pembahasannya berbeda dan pembahasannya hanya untuk mencari tahu kesesuaiannya terhadap perinsip-perinsip hukum syariah. Penulis tidak menemukan bagaimana teori keadilan digunakan dan penulis tidak menemukan cara penyelesaian sengketa sehingga penting untuk dilakukan penelitian mengenai bagaimana teori keadilan menjawab atas penggunaan dari hak tanggungan dalam pembiayaan syariah dan bagaimana penyelesaian sengketa atas akta perbankan syariah yang menggunakan hak tanggungan sebagai jaminannya.

Nurul Hidayati, Implementasi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah. Dalam tulisannya tersebut membahas tentang penerapan hak tanggungan pada perbankan Indonesia dan Bagaimana konsep masalah diterapkan dalam penyelesaian Hak Tanggungan pada perbankan syariah.¹⁴

Penelitian yang dilakukan oleh Nurul Hidayati tersebut sekilas hampir sama dari segi tema tapi pembahasan yang dilakukan pada penelitian tersebut lebih kepada menggambarkan praktik implementasi hak tanggungan pada bank syariah dan tidak ditemukan pembahasan mengenai teori keadilan bagi para pelaku pembiayaan syariah kemudian pisau analisis yang dipakai pada penelitian tersebut adalah teori masalah untuk menggambarkan penyelesaian hak tanggungan sehingga masih terlalu abstrak maka penting sekali membahas Bagaimana jika penggunaan dari hak tanggungan dalam pembiayaan syariah dilihat dengan menggunakan teori keadilan dan penyelesaian sengketa atas akta perbankan syariah yang menggunakan hak tanggungan sebagai jaminannya.

¹³ Izana Yasminingtyas, "Akad At-Taba'I Pemberian Hak Tanggungan dalam Sistem Hukum Perbankan Syariah," *Tesis* Universitas Islam Indonesia. (Tahun 2017).

¹⁴ Nurul Hidayati, "Implementasi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah," *Tesis* UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (Tahun 2017)

Pandam Nurwulan, Akad Perbankan Syariah dan Penerapannya dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris, yang pada tulisannya tersebut untuk mengetahui mengapa akad perbankan syariah pengikatan jaminan masih menggunakan konsep perbankan konvensional dan menggambarkan cara seorang notaris dalam memformulasikan akta akad syariah serta menjelaskan persyaratan ideal bagi notaris yang meresmikan akta akad perbankan syariah.¹⁵

Penelitian tersebut tidak ada membahas bagaimana teori keadilan dipakai sebagai pisau analisis atas penggunaan dari hak tanggungan dalam pembiayaan syariah dan bagaimana cara penyelesaian sengketa apabila terjadi sengketa atas jaminan konvensional yang digunakan pada pembiayaan syariah sehingga penting untuk dilakukan penelitian karena yang dilakukan oleh penulis akan menegaskan bagaimana teori keadilan menjawab atas penggunaan dari hak tanggungan dalam pembiayaan syariah dan bagaimana penyelesaian sengketa atas akta perbankan syariah yang menggunakan hak tanggungan sebagai jaminannya menurut aturan yang berlaku.

Abdul Munir, Akta Pemberian Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Musyarakah Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Islam, yang dalam tulisannya tersebut mengkaji jaminan hak tanggungan yang berupa akta pemberian hak tanggungan yang digunakan dalam pembiayaan musyarakah di perbankan syariah menurut hukum Islam, serta ketentuan hukum Islam tentang pemberian hak tanggungan dan status jaminan materil dalam pembiayaan musyarakah pada bank islam.¹⁶

Penelitian yang dilakukan oleh Abdul Munir tersebut adalah pembahasan hak tanggungan pada bank syariah serta kesesuaian terhadap hukum islam, dari

¹⁵ Pandam Nurwulan, "Akad Perbankan Syariah dan Penerapannya dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, (Tahun 2018).

¹⁶ Abdul Munir, Akta Pemberian Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Musyarakah Pada Perbankan Syariah Menurut Hukum Islam. *Tesis Universitas Sebelas Maret Surakarta*, (Tahun 2015).

penelitian tersebut penulis tidak ditemukan mengenai cara penyelesaian sengketa apabila terjadi sengketa yang menggunakan hak tanggungan pada pembiayaan syariah maka dari itu penting untuk dilakukan analisis mengenai penggunaan dari hak tanggungan dalam pembiayaan syariah dilihat dengan menggunakan teori keadilan dan pembahasan bagaimana penyelesaian sengketa atas akta perbankan syariah yang menggunakan hak tanggungan sebagai jaminannya.

E. Kerangka Teoretik

Teori yang akan dipakai dalam membedah persoalan pada rumusan masalah dalam penulisan nanti yakni:

1. Teori Keadilan

Dalam kerangka meta teori hukum, teori keadilan merupakan jenis teori hukum dari tataran filsafat hukum terkait dengan “tujuan hukum” yang mencakup kepastian, kemanfaatan dan keadilan.¹⁷ Salah satu teori yang mengungkapkan tentang tujuan hukum adalah milik Gustav Radbruch yang dalam bukunya *Rechtsphilosophie* mengungkapkan bahwa *Nicht dargetan ist der unbedingte Vorrang der durch das positive Recht erfüllten Forderung der Rechtssicherheit vor den von ihm vielleicht unerfüllt gelassenen Forderungen der Gerechtigkeit und der Zweckmäßigkeit*, Pandangan Gustav Radbruch secara umum diartikan bahwa kepastian hukum tidak selalu harus diberi prioritas pemenuhannya pada tiap sistem hukum positif, seolah-olah kepastian hukum itu harus ada lebih dulu, baru kemudian keadilan dan kemanfaatan.¹⁸

Jika sebelumnya, Gustav Radbruch menyebut hukum sebagai gagasan kultural yang mengarah pada cita-cita hukum yaitu keadilan, kegunaannya, dan

¹⁷ Kurt Whilk, *Philosophy of Law: Lask, Radbruch, Jean Dabin*, lihat, I Dewa Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiarta, *Teori-Teori Hukum* (malang: setara press, 2018). hlm. 205.

¹⁸ Nur Agus Susanto, “Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus ‘ST’ Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012,” *Komisi Yudisial Republik Indonesia* 7, no. 97 (2014): 213–35, <http://jurnal.komisiyudisial.go.id/index.php/jy/article/view/73/57>. hlm. 217.

keamanan. Kegunaan menuntut adanya kepastian hukum, untuk itu hukum harus pasti. Kegunaan lebih kuat dari keadilan atau keamanan lebih penting dari kegunaan, merupakan masalah yang harus diputuskan oleh sistem politik.¹⁹

Gustav Radbruch kemudian meralat teorinya bahwa ketiga tujuan hukum sederajat. Perubahan pandangan itu dipengaruhi kenyataan bahwa dengan teorinya tersebut Jerman di bawah kekuasaan Nazi melegalisasi praktik-praktik yang tidak berperikemanusiaan selama masa Perang Dunia II dengan jalan membuat hukum yang mengesahkan praktik-praktik kekejaman perang pada masa itu, Radbruch pun akhirnya meralat teorinya tersebut di atas dengan menempatkan tujuan keadilan di atas tujuan hukum yang lain. Secara berurutan keadilan menempati posisi yang pertama, dan selanjutnya aspek jaminan kepastian dan kemanfaatan. Meskipun demikian, tujuan hukum milik Gustav dianggap sebagai satu kesatuan yang saling menopang satu dengan yang lain.²⁰

2. Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Perusahaan Syariah yang melakukan mitigasi risiko dengan cara pembebanan hak tanggungan wajib memenuhi ketentuan mengenai pembebanan agunan dengan hak tanggungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan,

¹⁹ Muhammad Arifin, *Teori Dan Filsafat Hukum : Idealisme Filosofis Dan Problema Keadilan (Susunan II) = Legal Theory / Oleh W. Friedmann*, cet. ke-2 (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1994). hlm. 42-45.

²⁰ Susanto, "Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus 'ST' Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012." hlm. 217.

serta perjanjian pembiayaan syariah pada perbankan syariah yang menggunakan akad hak tanggungan atau hak lain dibuat secara terpisah dari akad pokok.²¹

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian hukum yang dipilih dan dilakukan dalam penelitian ini Penelitian hukum normatif (normative law research) yakni menggunakan studi kasus hukum normatif berupa produk perilaku hukum. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas hukum, doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi hukum, perbandingan hukum, dan sejarah hukum.²² Penelitian ini menggunakan inventarisasi hukum positif, asas-asas hukum, doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum. Hasil pengujian atas inventarisasi hukum positif, asas-asas hukum, doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum dapat membantu dalam mencari jawaban dari rumusan masalah yang ada.

Berdasarkan karakteristiknya sebagaimana yang digagas Hutchinson yakni Penelitian Doktrinal artinya penelitian ini menyediakan ekspos sistematis terhadap peraturan yang mengatur kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antar peraturan, menjelaskan area yang mengalami hambatan, dan bahkan memperkirakan perkembangan mendatang.²³

²¹ Mujib et al., *Jaminan & Penjaminan Dalam Bisnis Syariah*. hlm. 121-122.

²² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004). hlm. 52.

²³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: KENCANA, 2009). hlm. 32.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah penelitian hukum deskriptif (*descriptive legal study*). Penelitian hukum deskriptif bersifat pemaparan serta bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu dan pada saat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Pada penelitian hukum deskriptif, peneliti yang melakukannya harus menggunakan teori atau hipotesis.²⁴

Aplikasinya dalam Penelitian ini menggambarkan secara spesifik tentang karakteristik pembiayaan syariah yang menggunakan hak tanggungan sebagai jaminannya kemudian dianalisis kesesuaiannya dengan kerangka teori yang telah disusun oleh penulis.

3. Pendekatan Penelitian

Peneliti dalam penelitian ini mengambil pendekatan analisis (*analytical approach*) bahwa dilakukan analisis terhadap bahan hukum untuk mengetahui makna yang terkandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan terkait secara konseptual.²⁵

Penulis akan melakukan analisis dengan menghubungkan apa yang telah ditemukan pada bahan hukum yang telah diperoleh terkait fokus masalah, kemudian disesuaikan dengan teori keadilan apakah sudah memenuhi kategori keadilan yang telah disusun pada bagian kerangka teori.

Kajian ini ditambahkan juga pada fokus filosofi hukum, apabila pendekatan tersebut digunakan maka pendekatan masalah yang sesuai adalah pendekatan normatif analitis filosofi hukum (*approach of legal philosophy analysis*).²⁶ Pendekatan (*philosophical approach*) ini diterapkan karena penelilti menganalisis

²⁴ Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*. hlm. 49.

²⁵ Ibrahim Johnny, *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif* (malang: Bayumedia Publishing, 2005). hlm. 310.

²⁶ Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*.

dengan menyesuaikan apa yang diajarkan didalam ajaran filsafat hukum mengenai nilai nilai dasar hukum (keadilan, kemanfaatan, kepastian).

Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) merupakan pendekatan yang digunakan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.²⁷

Berdasarkan yang penulis kutip dari legal opinion saifulanam & partners tentang Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) biasanya di gunakan untuk meneliti peraturan perundang-undangan yang dalam penormaanannya masih terdapat kekurangan atau malah menyuburkan praktek penyimpangan baik dalam tataran teknis atau dalam pelaksanaannya dilapangan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulannya menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan melakukan penelitian terhadap literatur yang telah diteliti jauh sebelumnya. Pengumpulan data dalam penelitian hukum normatif terdapat 3 (tiga) jenis metode pengumpulan data sekunder: (a) studi pustaka, (b) dokumen, (c) studi arsip.²⁸

Data yang diperlukan dalam penelitian hukum normatif adalah data sekunder. Menurut Prof. AbdulKadir Muhammad, bahwa data sekunder itu dapat dibedakan antara bahan hukum, yaitu:²⁹

- a. Yang berasal dari hukum, yakni perundang-undangan, dokumen hukum, putusan pengadilan, laporan hukum, dan catatan hukum,
- b. Yang berasal dari ilmu pengetahuan hukum, yakni ajaran atau doktrin hukum, teori hukum, pendapat hukum, ulasan hukum.

²⁷ Marzuki, *Penelitian Hukum*. hlm. 93

²⁸ Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*. hlm.81

²⁹ *Ibid.* hlm. 121-122.

Pada tahapan ini peneliti mencari landasan teoritis dan bahan hukum yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan penelitiannya sehingga penelitian yang dilakukan bukanlah aktivitas yang bersifat “*trail and error*”. Aktivitas ini merupakan tahapan yang amat penting. Bahkan dapat dikatakan bahwa studi kepustakaan merupakan penelitian itu sendiri, *six hours in library saves six months in field or laboratory*.³⁰

5. Analisis Data

Setelah bahan terkumpul, selanjutnya bahan hukum dianalisis untuk mendapatkan konklusi dari penelitian yang dilakukan. Berdasarkan dalam penelitian hukum normatif ini, bahwa dilakukan sebuah analisis bahan hukum dokumen atau arsip yang dianalisis dalam teks-teks tersebut. Oleh sebab itu, diperlukan teknik analisis bahan yang disebut dengan *content analysis*. *Content analysis* menunjukkan pada metode analisis yang intergratif dan secara konseptual cenderung mengarahkan untuk menemukan, mengidentifikasi, mengolah dan menganalisa bahan hukum untuk dapat memahami makna, signifikansi dan relevansinya.³¹

Berdasarkan rumusan yang ada dalam penelitian ini maka penggunaan metode analisis isi (*content analysis*) dapat digunakan untuk menjawab rumusan permasalahan yang dikaji dengan baik dan dapat dipertanggungjawabkan dengan berlandaskan dari bahan hukum yang didapatkan dalam penelitian ini.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan penjabaran secara deskriptif atau uraian mengenai garis besar dari hal-hal yang akan ditulis dalam penulisan hukum. Penulisan hukum ini terdiri dari 5 (lima) bab yang saling terkait satu dengan yang

³⁰ Faisar Ananda Arfa, *Metodologi Penelitian Hukum Islam* (Bandung: Citapustaka Media Perintis, 2010). hlm. 92-93.

³¹ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif: Aktualisasi Metodologi Kearifan Ragam Varian Kontemporer* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007). hlm. 203.

lainnya untuk mempermudah pemahaman isi dari penulisan hukum ini. Adapun sistematika penulisan dalam penulisan hukum ini adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab pertama ini akan membahas mengenai latar belakang pemilihan judul penulisan penelitian hukum ini, kemudian dilanjutkan dengan perumusan masalah yang muncul, tujuan dilakukannya penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan yang terakhir mengenai sistematika penulisan hukum yang berisi tentang susunan penelitian yang dituangkan dalam penulisan hukum.

BAB II : KERANGKA KONSEPTUAL

Dalam bab ini dibahas mengenai landasan teori yang terdiri dari (5) Sub bab, yaitu sub pertama Hak Tanggungan, dilanjutkan dengan Jaminan, Pembiayaan Syariah, Putusan Mahkamah Agung No. 93/PUU-X/2012, Syarat-Syarat Sahnya Kontrak

BAB III : PEMBAHASAN

Memaparkan tentang karakteristik pembiayaan musyarakah yang dijamin hak tanggungan terdiri dari jaminan hak tanggungan dalam pembiayaan musyarakah dan bentuk kontrak musyarakah yang dijamin dengan jaminan hak tanggungan.

BAB IV : ANALISIS

Pada bab ini penjelasan mengenai keadilan dalam penggunaan hak tanggungan pada pembiayaan syariah berdasarkan aspek keadilan hukum, kepastian hukum, dan kemanfaatan hukum serta penyelesaian sengketa atas akta perbankan syariah yang menggunakan hak tanggungan sebagai jaminannya.

BAB V : PENUTUP

Pada bab ini memuat kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang merupakan intisari hasil dari penelitian dan pembahasan

atau dengan kata lain kesimpulan merupakan jawaban bagi permasalahan yang dirumuskan.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan dan di analisa pada Bab IV, maka peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut:

Keadilan Dalam Penggunaan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Syariah :

1. Teori Keadilan Masyarakat belum terpenuhi sebab pada dasarnya pembiayaan di bank syariah harus sesuai peraturan perundang-undangan di Indonesia dan juga harus sesuai dengan prinsip hukum Islam (*vide* Pasal 2 UU Perbankan Syariah), perlu ada payung hukum dengan diadakannya pembentukan UU disusun melalui prolegnas dengan kesepakatan legislatif dan eksekutif baik untuk standar akta SKMHT, APHT Syariah, Lembaga Penjamin Syariah, Lelang Syariah dan perangkatnya. sebab ada perbedaan signifikan impelmentasi dalam bank konvensional dan syariah baik dalam istilah debitur, kreditur, nasabah, dan bank. Belum lagi soal perjanjian kredit dan pembiayaan jadi celah itu sangat riskan akan gugatan.
2. Kepastian hukum menurut pernyataan Van Apeldoorn memiliki dua segi, yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum. “Hal” memiliki arti bahwa pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukum dalam suatu hal tertentu sebelum ia memulai perkara dan perlindungan bagi para pencari keadilan. Berkaitan dengan hasil pembahasan penulis bahwa para pencari keadilan sesuai kontrak tersebut sudah terpenuhi, sebab sesuai dengan putusan Mahkamah Konstitusi No.93/PUU-X/2012 yang intinya: secara khusus kewenangan pengadilan negeri dalam mengadili sengketa perbankan syariah tidak dapat dipergunakan lagi. Apabila para pihak ingin menentukan penyelesaian sengketa akad melalui upaya musyawarah, mediasi perbankan, melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional masih dapat dipergunakan sepanjang disepakati oleh para pihak. Hakim MK

Muhammad Alim yang menyatakan Penjelasan Pasal 55 ayat (2) huruf a, huruf b dan huruf c UU Perbankan Syariah yang menentukan penyelesaian sengketa sesuai dengan akad adalah upaya musyawarah, mediasi perbankan, melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional.

3. Terkait kepastian hukum mengenai tersedianya aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh atau diakui karena (kekuasaan) negara berdasarkan pembahasan penulis bahwa Ketentuan syariah memang tidak mengatur mengenai jenis pengikatan barang agunan. Oleh karena itu, tata cara pengikatan terhadap barang agunan harus berpedoman kepada ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam hukum konvensional sebagai ketentuan publik yang mengikat perbankan syariah di Indonesia, yaitu untuk barang tidak bergerak yang berkaitan dengan tanah diikat secara Hak Tanggungan Hal ini tidak membatalkan akta akad pembiayaan tersebut sebab tidak melanggar ketentuan syarat sah kontrak menurut pasal 1320 KUH Perdata, serta tidak melanggar 1338,1335,1337 KUH Perdata.
4. Hasil dari pembahasan mengenai Aspek Kemanfaatan Hukum yakni Hak tanggungan memang tidak relevan dengan perbankan syariah. Hukum islam juga mempunyai jaminan tersendiri yang mempunyai legitimasi hukum yang sangat kuat menurut hukum islam tetapi belum 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 beregrak yang termasuk kedalam jenis sistem hukum perdata nasional, maka dengan adanya penggunaan hak tanggungan pada pembiayaan musyarakah sebagai wujud penerapan prinsip kehati-hatian tidak hanya memenuhi kemanfaatan atas kewajiban bank untuk mengembalikan dana masyarakat yang ditabung atau disimpan di bank, tetapi juga berhubungan dengan kemanfaatan terhadap kekuatan sistem moneter suatu negara dan menyangkut kepentingan rakyat suatu negara.

Penyelesaian sengketa atas akta perbankan syariah yang menggunakan Hak Tanggungan sebagai jaminannya:

Apabila debitur dalam hal ini tidak melaksanakan pembayaran angsuran kredit selama 3 bulan berturut-turut, atas fasilitas kredit yang telah diberikan oleh kreditor (bank) tersebut digolongkan sebagai kredit macet.

Dalam hal terjadi kredit macet tersebut, upaya hukum untuk mengatasi hal tersebut pihak kreditor (bank) sebelum 21 bulan:

1. Pihak kreditor (bank) akan memberikan peringatan-peringatan kepada debitur atas keadaan kreditnya (somasi).
2. Musyawarah. Penyelesaian secara musyawarah antara kreditor dengan debitur adalah suatu cara penyelesaian berdasarkan rasa kekeluargaan. Penyelesaian melalui cara ini merupakan usaha dari Bank agar kredit yang macet itu dapat kembali digunakan dengan baik oleh debitur. Tapi akan digolongkan berdasarkan sifatnya; apakah kredit itu macet karena disengaja atau tidak disengaja.
3. Menyarankan kepada debitur untuk menjual barang jaminan itu sendiri. apabila perlu bank dapat membantu debitur dengan cara mencarikan calon pembeli sedemikian rupa agar uang hasil penjualan dari barang jaminan tersebut tetap disetorkan kepada bank untuk kemudian diperhitungkan dengan pinjaman debitur sebagai pelunasannya
4. Penjualan jaminan itu di muka umum dengan bantuan dari Kantor Lelang Negara untuk melakukan penjualan atas barang-barang jaminan melalui pelelangan umum, dan hasil dari penjualan barang jaminan tersebut akan diperhitungkan untuk pelunasan piutang kepada bank.

Upaya yang dilakukan bank (kreditor) setelah 21 bulan setelah dinyatakan macet yakni melalui Peradilan Agama (Kompetensi Absolut Sengketa Perbankan Syariah):

Penyelesaian sengketa Hak Tanggungan pada pembiayaan musyarakah tidak lepas dari ketentuan UU No. 4 Tahun 1996, dilakukan berdasarkan prinsip

bahwa antara debitur dan kreditur sebelumnya telah bersepakat dalam suatu kontrak, dimana pembiayaan syariah telah disetujui bersama untuk dipasang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Apabila ingin dilakukan penjualan dibawah tangan (*Vide* Pasal 20 ayat 2) maka dengan demikian tidak memerlukan permohonan sita jaminan kepada Pengadilan Agama setempat (*conservatoir beslag*), dan dalam tahap pelaksanaan *parate executie*, penjualan tetap dilaksanakan melalui lelang dan dengan bantuan Kantor Lelang setempat.

Kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan dalam proses penyelesaian sengketa hak atas tanah menurut UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan meskipun sudah dicantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan, memiliki kekuatan eksekutorial seperti suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap, namun tetap harus mengajukan terlebih dahulu permohonan sita jaminan serta mendapatkan ketetapan dari pengadilan.

B. Saran

Dalam sebuah penelitian, seorang peneliti harus mampu memberikan serta menghasilkan sesuatu yang bermanfaat dan berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan, instansi atau lembaga serta berbagai pihak yang berkaitan dengan penelitian ini. Adapun saran-saran dari peneliti berikan setelah meneliti permasalahan ini adalah:

1. Perlu ada payung hukum dengan diadakannya pembentukan UU disusun melalui prolegnas dengan kesepakatan legislatif dan eksekutif baik untuk standar akta SKMHT, APHT Syariah, Lembaga Penjamin Syariah, Lelang Syariah dan perangkatnya.
2. Kepada para pihak yang ingin menggunakan forum penyelesaian sengketa agar konsisten untuk tidak memilih pengadilan dalam lingkungan peradilan umum (Pengadilan Negeri) karena hal tersebut bertentangan dengan Pasal 25 Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

3. Sebaiknya para nasabah penerima fasilitas pembiayaan bersungguh-sungguh dan menepati janjinya, sesuai yang diperjanjikan pada kontrak. Hal ini dikarenakan setiap penggunaan dana yang digunakan dalam pemberian pembiayaan adalah dana yang bersumber dari masyarakat yang ditabung atau disimpan di bank, selain itu juga berhubungan terhadap kekuatan sistem moneter suatu negara dan menyangkut kepentingan rakyat suatu negara.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an/Ulum al-Qur'an/Tafsir al-Qur'an

Al-Qur'an dan Terjemahnya.

B. Hadis/Syarah Hadis/Ulum al-Hadis

HADISOFT

C. Fikih/Ushul Fikih/Hukum

Afandi, M. Yazid. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.

Ali, Zainuddin. *Hukum Perbankan Syariah*. Cet. ke-2. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Angelina Kalew. W, K. "Proses Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Menurut Uu No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan." *Lex Privatum* 6, no. 3 (2018): 121–28.

Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.

Anwar, Syamsul. *Studi Hukum Islam Kontemporer*. Bagian Dua. Yogyakarta: UAD PRESS, 2019.

Arfa, Faisar Ananda. *Metodologi Penelitian Hukum Islam*. Bandung: Citapustaka Media Perintis, 2010.

Arif, M. Nur Rianto Al. *Lembaga Keuangan Syariah: Suatu Kajian Teoritis Praktis*. Bandung: Pustaka Setia, 2012.

Arifin, Muhammad. *Teori Dan Filsafat Hukum : Idealisme Filosofis Dan Problema Keadilan (Susunan II) = Legal Theory / Oleh W. Friedmann*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1994.

Atmadja, I Dewa Gede, and I Nyoman Putu Budiarta. *Teori-Teori Hukum*. Malang: setara press, 2018.

Bahsan, M. *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Cet. Ke-4. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2012.

Bungin, Burhan. *Metodelogi Penelitian Kualitatif: Aktualisasi Metodologi Kearah Ragam Varian Kontemporer*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007.

Dewi, Gemala, and Dkk. *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*. Cet. Ke-5. Jakarta: Kencana, 2018.

Djamil, Fathurrahman. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

- Fuady, Munir. *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*. Jakarta: KENCANA, 2013.
- Hak, Nurul. *Ekonomi Islam Hukum Bisnis Syari'ah*. Edited by Zubaedi. Yogyakarta: Teras, 2011.
- Hakim, Atang Abdul. *Fiqih Perbankan Syariah : Transformasi Fiqih Muamalah Ke Dalam Peraturan Perundang - Undangan*. Edited by Sabda Ali Mifka. Bandung: Refika Aditama, 2011.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 1997.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Ke-2. Jakarta: Kencana, 2013.
- Hs, Salim, and Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*. Depok: RajaGrafindo Persada, 2017.
- Hs, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2004.
- Hutabarat, Samuel M.P. *Sistem Hukum, Globalisasi, Dan Keabsahan Kontrak*. Depok: PT. RajaGrafindo Persada, 2020.
- Irianto, Sulistyowati. *Kajian Sosio-Legal*. I. Denpasar: Pustaka Larasan, 2012.
- Johnny, Ibrahim. *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing, 2005.
- Manan, Abdul. *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Cet. ke-2. Jakarta: Kencana, 2014.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: KENCANA, 2009.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Mujib, Abdul, Thalib Noor Cahyadi, Agus Suprianto, Muhammad Hasan, and Andi Putra Wijaya. *Jaminan & Penjaminan Dalam Bisnis Syariah*. Jakarta Selatan: KoHEBSI, 2021.
- Muljadi, Kartini, and Gunawan Widjaya. *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan / KartiniNo Title*. Edisi ke-1. Jakarta: Kencana, 2005.
- Pandoman, Agus. *Teori & Praktek Akta Perikatan [Publisitas & Non-Publisitas]*. Jakarta Timur: Raga Utama Kreasi, 2017.
- Patrik, Purwahid, and Kashadi. *Hukum Jaminan*. Semarang: Universitas Diponegoro, 2008.

- Purnamasari, Irma Devita, and Suswinarno. *Akad Syariah*. Bandung: Kaifa, 2011.
- Purnamasari, Irma Devita. *Hukum Jaminan Perbankan*. Bandung: Kaifa, 2014.
- Rawls, John. *A Theory Of Justice Teori Keadilan : Dasar - Dasar Filsafat Politik Untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial Dalam Negara*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2019.
- Remy Sjahdeini, Sutan. *Hak Tanggungan : Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan : (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni, 1999.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqih Sunnah*. Edited by Nor HASANUDDIN. Jilid 4. Jakarta: PT. Pena Pundi Aksara, 2006.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007.
- Setiawan. *Aneka Masalah Hukum Dan Hukum Acara Perdata*. Bandung: Alumni, 1992.
- Soenandar, Taryana, Fathurrahman Djamil, Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdein, and Heru Soepraptomo. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.
- Sudarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 1992.
- Supramono, Gatot. *Perbankan Dan Permasalahan Kredit : Suatu Tinjauan Di Bidang Yuridis*. Jakarta: Rineka Cipta, 2009.
- . *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana, 2013.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Gadai Syariah*. Bandung: Alfabeta, 2011.
- . *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Usanti, Trisadini P., and Abd. Shomad. *Hukum Perbankan*. Depok: Kencana, 2017.
- Usman, Rachmadi. *Aspek Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- . *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Wangsawidjaja Z, A. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012.

D. Jurnal/Karya Ilmiah

- Arner, Douglas W., Charles D. Booth, Paul Lejot, and Berry F.C. Hsu. "Property Rights, Collateral, Creditor Rights, and Insolvency in East Asia." *TEXAS*

INTERNATIONAL LAW JOURNAL Vol. 42, no. August (2017): 515–59.
<https://doi.org/10.4324/9781315095585>.

- Cahyono. “PEMBATASAN ASAS ‘FREEDOM OF CONTRACT’ DALAM PERJANJIAN KOMERSIAL,” n.d. <https://pn-bandaaceh.go.id/pembatasan-asas-freedom-of-contract-dalam-perjanjian-komersial/>.
- Dwi Laksono, Febrian, Thohir Luth, and Siti Hamidah. “Status Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ).” *Jurnal Hukum & Pembangunan* 50, no. 3 (2021): 647.
<https://doi.org/10.21143/jhp.vol50.no3.2760>.
- Ghoddusi, Hamed, and Sajjad Khoshroo. “Islamic Finance and the Energy Sector.” *SSRN*, 2015, 1–28. <https://doi.org/10.2139/ssrn.2565812>.
- Hafidah, Noor. “Implementasi Konsep Jaminan Syariah Dalam Tata Aturan UU Perbankan Syariah.” *ARENA HUKUM* 6, no. 2 (2012): 122–36.
<https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2012.00502.6>.
- Harahap, Burhanudin. “Kedudukan, Fungsi Dan Problematika Jaminan Dalam Perjanjian Pembiayaan Mudharabah Pada Perbankan Syari’ah.” *Yustisia*, no. 69 (2006): 44–55.
- Holden, Kelly. “Islamic Finance: ‘Legal Hypocrisy’ Moot Point, Problematic Future Bigger Concern.” *Boston University International Law Journal* 25 (2007): 341–68.
- Julyano, Mario, and Aditya Yuli Sulistyawan. “PEMAHAMAN TERHADAP ASAS KEPASTIAN HUKUM MELALUI KONSTRUKSI PENALARAN POSITIVISME HUKUM.” *Jurnal Crepido* 01 (2019): 13–22.
<https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/crepido/>.
- Junita, Fifi. “Eksekusi Jaminan Fidusia Menurut Undang-Undang Fidusia Nomor 42 Tahun 1999 Dan Permasalahannya Dalam Praktek.” *Yuridika* 16, no. 3 (2001).
- Juwana, Hikmahanto. “Politik Hukum Undang-Undang Bidang Ekonomi Di Indonesia” 01, no. 1 (2005).
- Mujib, Abdul. “Pendekatan Tafsir Produk Perbankan Syariah.” *Muqtasid: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah* 6, no. 1 (2015): 41.
<https://doi.org/10.18326/muqtasid.v6i1.41-57>.
- Nursakti, Sawitri Putri. “Jaminan Hak Tanggungan Pada Produk Pembiayaan Murabahah Dan Musyarakah Di Bank Muamalat Indonesia.” *DiH: Jurnal Ilmu Hukum* 14, no. 27 (2018): 81–98.
<https://doi.org/10.30996/dih.v0i0.1596>.
- Sagama, Suwardi. “Analisis Konsep Keadilan, Kepastian Hukum Dan

Kemanfaatan Dalam Pengelolaan Lingkungan.” *Mazahib* 15, no. 1 (2016): 20–41. <https://doi.org/10.21093/mj.v15i1.590>.

Seresht, Mostafa Beheshti, and Hasna Haj Najafi. “Residential Mortgage Crisis - An Islamic Finance Perspective.” *SSRN* 4, no. 2CONTINUED1 (2014): 154–59. <https://doi.org/10.22495/rgcv4i2c1art7>.

Susanto, Nur Agus. “Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus ‘ST’ Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012.” *Komisi Yudisial Republik Indonesia* 7, no. 97 (2014): 213–35. <http://jurnal.komisiyudisial.go.id/index.php/jy/article/view/73/57>.

Tobing, Letezia. “Apakah Hak Tanggungan Tetap Berlaku Jika Tanah Disengketakan?” *hukumonline.com*. Accessed June 19, 2021. <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt54b4985b9812c/apakah-hak-tanggungan-tetap-berlaku-jika-tanah-disengketakan/>.

Umam, Khotibul. “Legislasi Fikih Ekonomi Perbankan: Sinkronisasi Peran Dewan Syariah Nasional Dan Komite Perbankan Syariah.” *Jurnal Mimbar Hukum* 24, no. 2 (2012): 357–75. <https://doi.org/10.22146/jmh.16139>.

Wadi, Husnan. “PERSELISIHAN KEADILAN, KEMAMFAATAN, DAN KEPASTIAN HUKUM DALAM PRIVATISASI SUMBER DAYA AIR,” 2014, 219–38.

E. Peraturan Perundang-Undangan

UUD NRI 1945

KUHPERDATA

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH (1996).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (n.d.).

E. Lain-Lain

Besar. “Utilitarianisme Dan Tujuan Perkembangan Hukum Multimedia Di Indonesia.” 30 Juni, 2016. <https://business-law.binus.ac.id/2016/06/30/utilitarianisme-dan-tujuan-perkembangan-hukum-multimedia-di-indonesia/>.

Pengadilan Negeri Tahuna. “PERJANJIAN ‘BATIL DEMI HUKUM’ DAN ‘DAPAT DIBATALKAN,’” 2018. <https://pn-tahuna.go.id/tentang-pengadilan/sistem-pengelolaan-pn/kegiatan-pengadilan/item/perjanjian>.

tribunews.com. “Otty: Perlu Payung Hukum Agar Ada Kepastian Bila Muncul

Masalah Jaminan Syariah,” 2019.



Lampiran 1 TERJEMAHAN AL-QUR'AN, HADITS DAN ISTILAH – ISTILAH

Hal.	Nomor Footnote	Ayat al-Qur'an Hadits dan Istilah-istilah Lain	Terjemahan
57	66	Surah Al-Baqarah ayat 283	Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.
57	68	Shahih Bukhari 1926	Telah menceritakan kepada kami Mu'alla bin Asad telah menceritakan kepada kami 'Abdul Wahid telah menceritakan kepada kami Al A'masy berkata: Kami membicarakan tentang gadai dalam jual beli kredit (Salam) di hadapan Ibrahim maka dia berkata: telah menceritakan kepada saya Al Aswad dari 'Aisyah radliyallahu 'anha bahwa Nabi shallallahu 'alaihi wa sallam pernah membeli makanan dari orang Yahudi yang akan dibayar Beliau pada waktu tertentu di kemudian hari dan Beliau menjaminkannya (gadai) dengan baju besi.

61		Surah Al-Baqarah ayat 283	Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.
70		Hadist Riwayat Ahmad 11911	Masih melalui jalur periwayatan yang sama seperti hadits sebelumnya dari Anas dari Anas: dia berkata: "Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam pernah menggadaikan baju besi miliknya kepada seorang yahudi di Madinah, lalu beliau mengambil gandum yahudi tersebut untuk diberikan kepada istrinya