

**TINJAUAN YURIDIS PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN ATAS
AKAD PEMBIAYAAN/KREDIT DIBAWAH TANGAN PADA
PERBANKAN SYARIAH**
(Studi di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Ahmad Yani)

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

FADHILAH FAJAR
NPM. 1906200012



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATRA UTARA
MEDAN
2023**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila masyarakat sudah su agar dibuktikan
dengan data yang nyata

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsu](https://www.facebook.com/umsu) [umsu](https://www.instagram.com/umsu) [umsu](https://www.youtube.com/umsu) [umsu](https://www.linkedin.com/umsu)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

Nama : FADHILAH FAJAR
NPM : 1906200012
Program Studi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN ATAS AKAD PEMBIAYAAN/KREDIT DI BAWAH TANGAN PADA PERBANKAN SYARIAH (Studi Di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Ahmad Yani)
Pembimbing : Dr. Capt. R. Juli Moertiono, S.H., M.Kn., M.H.

TANGGAL	MATERI PEMBIMBINGAN	TANDA TANGAN
16-03-2023	Konsultasi Judul	
22-06-2023	Revisi proposal	
29-06-2023	Sempurnakan proposal	
18-09-2023	Pengesahan skripsi	
24-09-2023	Perhatikan penulisan	
28-09-2023	Perhatikan Pembahasan BAB III	
01-11-2023	Perhatikan kesimpulan saran	
13-11-2023	Bimbingan Akhir babah Buku	
22-11-2023	Acc untuk diujikan	

Diketahui,
Dekan Fakultas Hukum

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum

Dosen Pembimbing

Dr. Capt. R. Juli Moertiono, S.H., M.Kn., M.H.



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Sila kunjungi kami di agar mendapat
keberita dan terjemahan

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : FADHILAH FAJAR
NPM : 1906200012
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN ATAS AKAD PEMBIAYAAN/KREDIT DI BAWAH TANGAN PADA PERBANKAN SYARIAH (Studi Di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Ahmad Yani)
PENDAFTARAN : 24 November 2023

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502

PEMBIMBING

Dr. Capt. R. Juli Moertiono, S.H., M.Kn., M.H.
NIDN. 0128077201

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menempel surat ini agar disesatkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.linkedin.com/company/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI
SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM
STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Senin, 11 Desember 2023, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : FADHILAH FAJAR
NPM : 1906200012
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN ATAS AKAD PEMBIAYAAN/KREDIT DI BAWAH TANGAN PADA PERBANKAN SYARIAH (Studi Di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Ahmad Yani)

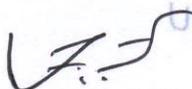
Dinyatakan : (B+) Lulus Yudisium dengan predikat Lebih Baik
 () Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian ulang
 () Tidak Lulus

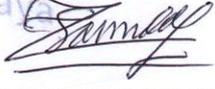
Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


Dr. Faisal. S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502


Dr. ZAINUDDIN. S.H., M.H
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. RACHMAD ABDUH, S.H., M.H
2. FAISAL RIZA, S.H., M.H
3. Dr. R. JULI MOERTIONO, S.H., M.Kn., M.H.

1. 
2. 
3. 



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila mengikuti kuliah agar diutamakan honor dan tenggangnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fumsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : FADHILAH FAJAR
NPM : 1906200012
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN
ATAS AKAD PEMBIAYAAN/KREDIT DI BAWAH TANGAN
PADA PERBANKAN SYARIAH (Studi Di Bank Syariah
Indonesia Cabang Medan Ahmad Yani)

Disetujui Untuk Disampaikan kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 22 November 2023

DOSEN PEMBIMBING


Dr. Capt. R. Juli Moertiono, S.H., M.Kn., M.H.
NIDN : 0128077201

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.linkedin.com/umsumedan)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : FADHILAH FAJAR
NPM : 1906200012
Fakultas : HUKUM
Program Studi : HUKUM
Bagian : HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN ATAS AKAD PEMBIAYAAN/KREDIT DI BAWAH TANGAN PADA PERBANKAN SYARIAH (Studi Di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Ahmad Yani)

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 24 November 2023
Saya yang menyatakan,



FADHILAH FAJAR
NPM. 1906200012

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN ATAS AKAD PEMBIAYAAN/KREDIT DIBAWAH TANGAN PADA PERBANKAN SYARIAH (Studi di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Ahmad Yani)

FADHILAH FAJAR
NPM. 1906200012

Ketidakjelasan Undang-Undang Perbankan terkait bentuk perjanjian kredit perbankan menimbulkan problematika di dalam perbankan syariah. Pasal 1 angka 11 dan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah hanya menyebutkan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan antara bank dan pihak lain tanpa mengatur kewajiban perjanjian tertulis. Hal ini membuka peluang bagi setiap bank untuk menentukan bentuk perjanjian sesuai kebijakannya, seperti perjanjian bawah tangan atau dengan akta Notaris. Keberagaman ini berpotensi menyebabkan peningkatan sengketa dan kesewenang-wenangan bank dalam menetapkan persyaratan kredit. Oleh karena itu, penelitian mengenai perjanjian kredit di bawah tangan pada perbankan syariah menjadi penting untuk mengidentifikasi dan menyelesaikan potensi masalah hukum yang dapat timbul akibat ketidakjelasan ini. Penelitian ini untuk mengetahui ketentuan hukum pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan/kredit pada perbankan syariah, pelaksanaan dalam pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan/kredit dibawah tangan pada perbankan syariah, serta akibat hukum terhadap pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan/kredit dibawah tangan pada perbankan syariah.

Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris dengan data hukum Islam, data primer, dan data sekunder yang diperoleh secara studi lapangan dan penelitian kepustakaan. Kemudian, data diolah dengan menggunakan analisis kualitatif.

Secara keseluruhan, pengikatan hak tanggungan dalam perbankan syariah mematuhi prinsip-prinsip syariah Islam dengan menjalankan proses transaksi yang jelas dan transparan. Langkah-langkah pelaksanaannya melibatkan persetujuan pihak bank dan nasabah, penentuan aset jaminan, penyusunan akad sesuai prinsip syariah, dan pendaftaran hak tanggungan sesuai Undang-Undang Hak Tanggungan. Akibat hukum dari pengikatan hak tanggungan memberikan perlindungan hukum kepada bank dan hak untuk mengeksekusi hak tanggungan jika nasabah tidak memenuhi kewajiban pembayaran. Namun, penting untuk dicatat bahwa akibat hukum ini harus selalu mematuhi prinsip syariah dan peraturan yang berlaku, dengan penerapan prosedur yang sesuai, transparansi, dan kewajiban informasi kepada nasabah.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Akad Pembiayaan, Perbankan Syariah.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum, Wr. Wb.

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul: **“TINJAUAN YURIDIS PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN ATAS AKAD PEMBIAYAAN/KREDIT DIBAWAH TANGAN PADA PERBANKAN SYARIAH (Studi di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Ahmad Yani)”**.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenalkanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ayahanda dan Ibunda yang telah mengasuh, mendidik dan memotivasi dengan curahan kasih sayang, hingga selesainya skripsi ini.
2. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya

kepada Wakil Dekan I, Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III, Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.

4. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Dr. Capt. R. Juli Moertiono, SH., MH., M.Kn., M.Mar, Ph.D, selaku pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.
5. Seluruh dosen/staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Diri Penulis sendiri yang telah bertahan dan menikmati proses perjalanan skripsi ini. Semoga skripsi ini menjadi karya terbaik Penulis, dan memotivasi Penulis untuk lebih belajar lagi dan membuat karya lainnya.
7. Teman-teman bagian Hukum Perdata yang dari awal hingga kini menjadi keluarga besar selama berkuliah di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, dengan tidak bermaksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya atas semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah kecuali Illahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Untuk itu, diharapkan adanya masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapat pelajaran, dukungan

motivasi, bantuan berupa bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak mulai dari penyusunan hingga penyelesaian skripsi ini. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata, semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Aamiin.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Medan, 18 November 2023
Penulis,

FADHILAH FAJAR
NPM. 1906200012

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian	
Berita Acara Ujian	
Persetujuan Pembimbing	
Pernyataan Keaslian	
Abstrak	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi.....	v
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	8
2. Faedah Penelitian	8
B. Tujuan Penelitian	9
C. Definisi Operasioanal.....	9
D. Keaslian Penelitian.....	11
E. Metode Penelitian.....	12
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	12
2. Sifat Penelitian	13
3. Sumber Data.....	13
4. Alat Pengumpul Data	14
5. Analisis Data	15
BAB II: TINJAUAN PUSTAKA	
A. Hak Tanggungan.....	16
B. Perbankan Syariah.....	19
C. Pembiayaan Pada Perbankan Syariah	28

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Ketentuan Hukum Pengikatan Hak Tanggungan Atas Akad Pembiayaan/Kredit Pada Perbankan Syariah	31
B. Pelaksanaan Dalam Pengikatan Hak Tanggungan Atas Akad Pembiayaan/Kredit Dibawah Tangan Pada Perbankan Syariah	41
C. Akibat Hukum Terhadap Pengikatan Hak Tanggungan Atas Akad Pembiayaan/Kredit Dibawah Tangan Pada Perbankan Syariah	64

BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	70
B. Saran	71

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang dasar 1945.¹ Guna mencapai tujuan tersebut, pelaksanaan pembangunan harus senantiasa memperhatikan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan berbagai unsur pembangunan, termasuk di bidang ekonomi dan keuangan.² Dalam meningkatnya pembangunan meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui perbankan.

Perbankan merupakan lembaga yang mempunyai peran utama dalam pembangunan suatu negara. Peran ini terwujud dalam fungsi bank sebagai lembaga intermediasi keuangan, yakni menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.³ Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan bahwa berdasarkan prinsip operasionalnya bank dibedakan menjadi dua, yakni bank konvensional yang berdasarkan pada prinsip bunga dan bank berdasarkan prinsip syariah atau yang kemudian lazim dikenal dengan perbankan syariah.

¹ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

² Penjelasan umum Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

³ Khotibul Usman. 2018. *Perbankan Syariah Dasar dan Dinamika Perkembangan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, halaman. 1.

Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.⁴ Dapat dikatakan pula bahwa perbankan Syariah merupakan institusi yang memberikan layanan jasa perbankan berdasarkan prinsip syariah. Prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dalam bidang syariah.⁵

Prinsip ini menggantikan prinsip Bunga yang terdapat dalam sistem perbankan syariah. Perkembangan yang signifikan di bidang perbankan syariah di Indonesia terjadi pada tahun 2008, yakni dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Keluarnya undang-undang dimaksud sejalan dengan tujuan pembangunan nasional untuk mencapai terciptanya masyarakat adil dan makmur berdasarkan demokrasi ekonomi, dengan mengembangkan sistem ekonomi yang berlandaskan pada nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan dan kemanfaatan yang sesuai dengan prinsip syariah.

Diundangkannya undang-undang ini juga dilatarbelakangi adanya kebutuhan masyarakat Indonesia akan jasa-jasa perbankan syariah yang semakin meningkat, disamping adanya kekhususan perbankan syariah dibandingkan dengan perbankan konvensional. Sementara itu, pengaturan mengenai Perbankan Syariah di dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas

⁴ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

⁵ Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan belum spesifik sehingga perlu diatur secara khusus dalam suatu undang-undang tersendiri.

Kegiatan bank syariah sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 pada dasarnya ada tiga macam, yaitu berupa pendanaan, jasa, dan pembiayaan. Kegiatan pendanaan berupa menghimpun dana dalam bentuk tabungan, giro, dan deposito. Untuk tabungan dan deposito dilakukan dengan akad mudharabah, sedangkan untuk giro dengan akad wadi'ah. Transaksi menghimpun dana tersebut dapat dilakukan dengan akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Kemudian kegiatan yang berupa pelayanan jasa antara lain melakukan pengambilalihan utang berdasarkan akad hawalah.

Melakukan fungsi wali amanat berdasarkan akad wakalah. Transaksi penyaluran pembiayaan dengan akad qard. Selanjutnya kegiatan bank syariah yaitu pembiayaan, yang merupakan pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas.

Pada dasarnya pembiayaan diberikan oleh bank kepada nasabah atas dasar kepercayaan. Sehingga dapat dikatakan bahwa pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti prestasi yang diberikan benar-benar diyakini dapat dikembalikan oleh nasabah pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.⁶

⁶ Ramadhan Nawawi. 2021. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana, 2011, halaman. 107.

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

Di dalam Undang-undang Nomor Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah digunakan istilah agunan untuk memaknai jaminan. Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS (Unit Usaha Syariah), guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah penerima fasilitas.⁷

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

⁷ Dewi Nurul Musjtari. 2019. *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Praktik Perbankan Syariah*. Yogyakarta : Parama Publishing, halaman. 132

debitur atau pihak ketiga dalam menjamin pelunasan hutang yang diperoleh dari kredit atau pembiayaan.⁸

Salah satu bentuk jaminan dalam perbankan syariah adalah jaminan atas tanah. Dalam prakteknya jaminan atas tanah dalam perbankan syariah guna menjamin kepastian hukum terhadap jaminan yang diberikan oleh nasabah penerima fasilitas kepada bank, maka bank syariah melakukan hal yang sama seperti perbankan konvensional yaitu melakukan pembebanan Hak Tanggungan terhadap jaminan atas tanah tersebut melalui Pejabat yang berwenang yaitu dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu melalui tahap pemberian Hak Tanggungan yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin kemudian dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan selanjutnya adalah tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan. Berdasarkan Pasal 13 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan didaftarkan.⁹

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat hak tanggungan mempunyai fungsi sebagai *grosse acte hyoptheek* serta mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

⁸ A. Wangsawidjaja Z. 2020. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, halaman. 285.

⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2018. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman. 214.

Tanggungans atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dalam UUHT diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a huruf b dan Ayat (2) UUHT jo pasal 224 HIR atau 258 Rbg.

Pasal-pasal tersebut sangat terkait dengan ketentuan dalam Pasal 6 beserta penjelasan, Pasal 14 dan Pasal 26 UUHT. Sesuai penjelasan umum ayat 9 UUHT, salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura.

Untuk menghindari masalah dalam menjalankan tugasnya, bank syariah menerapkan konsep hak tanggungan yang umum diterapkan dalam bank konvensional. Sebagaimana diketahui, bahwasanya hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah yang diterapkan oleh Negara Indonesia. Namun, konsep hak tanggungan apabila diterapkan pada bank syariah akan menjadi suatu hal yang rancu, karena pada dasarnya hak tanggungan digunakan

untuk jaminan atas perjanjian utang-piutang antara debitur dengan kreditur. Sedangkan dalam bank syariah tidak ada perjanjian utang-piutang melainkan pembiayaan dan tidak ada pula istilah utang-piutang, namun pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah dan pihak bank.

Pembebanan Hak Tanggungan dalam perbankan syariah menimbulkan problematika, sebagaimana Undang-Undang Perbankan tidak jelas mengatur mengenai bentuk perjanjian kredit perbankan harus dibuat secara tertulis maupun tidak tertulis, melalui perjanjian di bawah tangan atau bahkan harus dengan perjanjian yang dibuat oleh Notaris atau akta otentik (norma kabur). Ketentuan Pasal 1 angka 11 dan Pasal 1 angka 12 UU Perbankan hanya menyebutkan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain. Ketentuan ini tidak mengatur agar pemberian kredit bank harus diberikan berdasarkan perjanjian tertulis.

Belum adanya ketentuan dalam Undang-Undang Perbankan mengenai bentuk perjanjian kredit tersebut, maka problemnya setiap bank bebas memilih bentuk perjanjian semaunya bank, seperti misalnya ada yang mengharuskan dengan akta Notaris, ada yang hanya dengan perjanjian di bawah tangan. Bahkan pada umumnya bank membuat perjanjian kredit dengan bentuk perjanjian baku/standar. Jika problem ini tidak segera diatasi, maka akan berimplikasi terhadap meningkatnya sengketa perjanjian kredit perbankan dan adanya kesewenang-wenangan bank, dalam memberikan persyaratan kreditnya yang diberikan dalam bentuk perjanjian baku. Oleh karena itu penelitian mengenai perjanjian kredit di bawah tangan pada perbankan syariah menjadi penting untuk

diteliti, termasuk dalam hal ini penelitian mengenai kekuatan hukum perjanjian kredit di bawah tangan pada perbankan syariah.

Sehingga atas hal tersebut, maka penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut dengan mengangkat judul: **“TINJAUAN YURIDIS PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN ATAS AKAD PEMBIAYAAN/KREDIT DIBAWAH TANGAN PADA PERBANKAN SYARIAH (Studi di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Ahmad Yani)”**.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan hal tersebut, adapun yang menjadi permasalahan dalam penulisan skripsi adalah:

- a. Bagaimana ketentuan hukum pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan/kredit pada perbankan syariah?
- b. Bagaimana pelaksanaan dalam pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan/kredit dibawah tangan pada perbankan syariah?
- c. Bagaimana akibat hukum terhadap pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan/kredit dibawah tangan pada perbankan syariah?

2. Faedah Penelitian

Faedah penelitian dalam kajian ini diantaranya:

- a. Secara Teoritis

Penelitian hukum ini, diharapkan bisa memberikan gambaran mengenai tinjauan yuridis pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan/kredit dibawah tangan pada perbankan syariah, serta diharapkan akan menambah

literatur ilmiah, khususnya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

b. Secara Praktis

Hasil penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan sumbangan informasi dan pengetahuan bagi mahasiswa, praktisi, maupun masyarakat mengenai tinjauan yuridis pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan/kredit dibawah tangan pada perbankan syariah.

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan hal tersebut, adapun tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui ketentuan hukum pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan/kredit pada perbankan syariah.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan dalam pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan/kredit dibawah tangan pada perbankan syariah.
3. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan/kredit dibawah tangan pada perbankan syariah.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Berdasarkan judul peneliti ini, sehingga secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai adalah sebagai berikut:

1. Tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya). Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata *Yuridisch* yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum. Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.
2. Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.
3. Akad adalah suatu pertemuan dan perikatan ijab dan qobul dengan cara yang dibenarkan syara, sebagai pernyataan niat dan kehendak kedua belah pihak atau lebih untuk suatu kegiatan muamalah seperti jual beli, sewa menyewa, perwakilan atau gadai dengan tujuan untuk menetapkan keridhaan kedua belah pihak dan menimbulkan akibat hukum pada objek akad.
4. Pembiayaan adalah bentuk pinjaman yang langsung ditujukan untuk kebutuhan atau pengadaan barang. Biasanya, pembiayaan akan melibatkan pihak ketiga antara pihak peminjam dengan pihak penyediaan pembiayaan.

5. Akta dibawah tangan adalah akta yang tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat berwenang.
6. Perbankan syariah adalah sebuah lembaga keuangan yang menyediakan jasa dalam lalu lintas pembayaran yang menggunakan prinsip syariah Islam sebagai dasar kegiatan operasionalnya.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan permasalahan dan cara yang terdapat dalam penelitian ini. Penulisan ini merupakan hasil karya asli penulis dan bukan merupakan bahan duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain. Walaupun ada beberapa penelitian lain yang hampir sejenis dengan penelitian yang peneliti lakukan, yaitu:

No	Judul Penelitian	Nama Peneliti	Permasalahan	Universitas
1.	Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pembiayaan Di Perbankan Syariah	Triamita Rahmawati	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimanakah legalitas hak tanggungan sebagai jaminan dalam pembiayaan di Perbankan Syariah? 2. Apakah jaminan hak tanggungan dalam pembiayaan di Perbankan Syariah mempunyai kedudukan yang sama seperti halnya dalam kredit di perbankan konvensional? 	Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia 2021
2	Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Obyeknya	Eka Widya Retno Sari	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana praktek pembaruan Hak Tanggungan atas tanah berupa Hak Guna bangunan yang jangka waktunya 	Program Studi Magister Kenotariatan Program

	Tanah Dengan Status Hak Guna Bangunan Di PT. BRI (Persero) tbk Cabang Tegal		berakhir sebelum kreditnya jatuh tempo? 2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya berupa HGB, apabila HGB tersebut berakhir sedangkan jangka waktunya kreditnya belum jatuh tempo?	Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang 2008
--	---	--	--	--

Berdasarkan dua penelitian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa penelitian yang penulis lakukan ada perbedaan dengan penelitian-penelitian sebelumnya, sehingga penelitian yang penulis lakukan layak untuk dilanjutkan dalam sebuah penelitian skripsi ini.

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris bertujuan menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadupadankan bahan-bahan hukum dengan data primer yang diperoleh di lapangan. Sedangkan pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, adapun yang dimaksud dengan pendekatan perundang-undangan adalah menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, yaitu metode penelitian yang bertujuan menggambarkan dan menganalisis fakta yang terjadi apa adanya dan dikaitkan dengan teori hukum, dan pelaksanaannya menyangkut dengan permasalahan yang diteliti.

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari data primer dan data sekunder yang terdiri dari:

- a. Data Hukum Islam yang bersumber dari Al-qur'an yakni dalam Surah Al-Baqarah ayat 282.
- b. Data Primer adalah sumber data atau keterangan yang merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber pertama berdasarkan penelitian lapangan. Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui keterangan dan informasi yang di dapat dari informan yaitu melalui Bapak Zulham Effendi selaku Kepala Cabang Bank Syariah Indonesia pada Bank Syariah Indonesia.
- c. Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan, seperti peraturan perundang-undangan, dokumen, laporan, buku ilmiah dan hasil penelitian terdahulu, yang terdiri dari:
 - 1) Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, dalam penelitian ini adalah Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KHPerdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atan Tanah Beserta Benda-Benda Yang

Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, serta Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Fatwa No.25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*.

- 2) Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli hukum, jurnal-jurnal hukum, dan lain sebagainya.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu berupa bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, internet, dan sebagainya.

4. Alat Pengumpul Data

Adapun alat pengumpul data dalam penelitian ini di bagi 2 (dua), yaitu:

- a. Studi lapangan (*field research*) yaitu dilakukan di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Ahmad Yani dengan melakukan wawancara tertulis kepada narasumber yaitu Bapak Zulham Effendi selaku Kepala Cabang Bank Syariah Indonesia pada Bank Syariah Indonesia.
- b. Studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu:
 - 1) *Offline*; yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan, guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
 - 2) *Online*; yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

5. Analisis Data

Metode analisis data yang sesuai dengan penelitian hukum dengan cara deskriptif adalah menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu dengan menggabungkan antara informasi dengan yang ada di dapat dari perundang-undangan, Peraturan-peraturan dan serta tulisan ilmiah yang ada kaitannya dengan judul ini. Untuk di analisis secara kualitatif sehingga mendapat kesimpulan untuk dipahami dengan baik.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Tanggungan

Pengertian Hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah “hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan atas tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditur tertentu dengan kreditur-kreditur lainnya”.¹⁰ Di samping itu, Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria, telah menegaskan jaminan atas tanah, yang menyatakan bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dengan undang-undang.

Rumusan tersebut di atas menetapkan bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan hutang, dengan hak mendahului bagi kreditor pemegang hak tanggungan dengan objek (jaminan) nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.¹¹

¹⁰ Djaja S. Meliala. 2019. *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia, halaman 31.

¹¹ Lilawati Ginting, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan”, *dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume I, Nomor 2, Juli – Desember 2016, halman 375-376.

Rumusan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminan berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Pengertian Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya. Sesungguhnya hak tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti lembaga dan ketentuan *hypothek* (hipotek) sebagaimana diatur dalam Buku Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *credietverband* dalam *Staatsblad* 1908 Nomor 542 sebagaimana yang telah dirubah dengan *Staatsblad* 1937 Nomor 190, yang berdasarkan ketentuan Pasal 57 UUPA diberlakukan hanya untuk sementara waktu sampai menunggu terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana dijanjikan oleh Pasal 51 UUPA.¹²

Berdasarkan hal tersebut, dalam Al-qur'an juga dijelaskan mengenai Hak tanggungan yang terdapat dalam Surat Al-Baqarah ayat 282 berbunyi:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ
وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا ءَمَرًا

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.

¹² Racmadi Usman. 2019. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 316.

Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar.

Allah menghalalkan jual beli sebagai pemberian keleluasaan untuk seseorang muslim bermuamalah dengan muslim lainnya maupun dengan non muslim. Karena semua manusia secara pribadi mempunyai kebutuhan berupa sandang, pangan, papan dan sebagainya untuk dapat memenuhi hajat hidupnya sendiri melainkan untuk saling membantu yang satu dengan yang lain.¹³ Allah SWT telah menjadikan manusia masing-masing saling membutuhkan antara satu dengan yang lain supaya mereka tolong-menolong, tukar-menukar keperluan dalam segala urusan kepentinganhidup masing-masing, baik dengan jalan jual-beli, sewa-menyewa, bercocok tanam atau perusahaan lain, baik dalam urusan kepentingan sendiri maupun untuk kemaslahatan umum.¹⁴

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan yakni:

- a. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah
- b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu
- c. Untuk melunaskan hutang tertentu
- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.¹⁵

Pada dasarnya, hak tanggungan ini mempunyai sifat-sifat sebagai berikut:

- a. Kreditur pemegang hak tanggungan diutamakan (*droit de preference*) dari pada kreditur-kreditur lainnya dalam rangka pelunasan atas piutangnya;
- b. Tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan oleh kreditur dan debitur dilaksanakan *roya partial*;
- c. Objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan;

¹³ Siska Lis Sulistiani. 2018. *Hukum Perdata Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 177.

¹⁴ Palmawati Tahir dan Dini Handayani. 2018. *Hukum Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 149.

¹⁵ H. Salim. 2018. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, halaman 96.

- d. Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya ditangan siapa pun objek tersebut berada;
- e. Hak tanggungan hanya dapat diberikan oleh orang yang berwenang atau yang berhak atas objek hak tanggungan yang bersangkutan;
- f. Hak tanggungan dapat beralih kepada kreditur lain apabila perjanjian kredirnya dipindahkan kepada kreditur yang bersangkutan karena cessie atau subrograsi;
- g. Pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperbolehnya menurut UUHT, apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit.¹⁶

Berdasarkan dari penjabaran tersebut, maka hak jaminan kebendaan dapat diartikan sebagai hak kebendaan yang dimiliki oleh para kreditur, atas benda milik debitur sebagai sumber pelunasan utang debitur apabila debitur tersebut cedera janji atau tidak mampu membayar kembali hutangnya.¹⁷ Sebenarnya hak tanggungan adalah suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta outentik dan didaftarkan serta bersifat *accessoir* dan *eksekutorial* yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas pembayaran utang-hutangnya yang berobjekkan tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut.

B. Perbankan Syariah

Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.¹⁸ Secara bahasa bank syariah dari dua kata yaitu bank yang berarti suatu lembaga keuangan yang

¹⁶ P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan, halaman 238.

¹⁷ Debiana Dewi Sudrajat. 2019. *Bunga Rampai Hukum Keperdataan*. Bandung: Nuansa Aulia, halaman 35-36.

¹⁸ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

bertugas untuk menyimpan dan menyalurkan dana kepada masyarakat, sedangkan syariah berarti hukum agama yang berasal dari al-Qur'an dan Hadits.

Ketentuan dalam Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 merumuskan pengertian “bank syariah” itu adalah “bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah”. Jadi bank syariah adalah bank yang dalam menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah.¹⁹ Demikian pula pengertian prinsip syariah dirumuskan kembali dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008.

Ketentuan dalam pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 menyatakan, bahwa yang dimaksud dengan prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

Dari pengertian prinsip syariah tersebut mengandung dua makna bahwa prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan dan prinsip hukum Islam disini bukan prinsip Hukum Islam yang berdasarkan fiqh muamalah, melainkan prinsip hukum Islam berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Pada hakikatnya bank syariah sama halnya dengan bank komersial lainnya yang sudah lebih dahulu ada di Indonesia. Keduanya menjalankan praktik usaha perbankan pada umumnya seperti penyimpanan dana dalam bentuk tabungan dan deposito, juga menyalurkan kredit perbankan.

¹⁹ Rachmadi Usman. 2018. *Aspek Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta : Sinar Grafika, halaman. 55-56.

Perbedaan antara keduanya terletak pada sistem operasionalnya. Bank syariah menggunakan prinsip-prinsip syariah sedangkan bank komersial lainnya menggunakan sistem perbankan konvensional. Prinsip Perbankan Syariah merupakan bagian dari ajaran Islam yang berkaitan dengan ekonomi. Salah satu prinsip dalam ekonomi Islam adalah larangan riba dalam berbagai bentuknya, dan menggunakan sistem antara lain prinsip bagi hasil. Dengan prinsip bagi hasil, Bank Syariah dapat menciptakan iklim investasi yang sehat dan adil karena semua pihak dapat saling berbagi baik keuntungan maupun potensi risiko yang timbul sehingga akan menciptakan posisi yang berimbang antara bank dan nasabahnya.

Di dalam mengoperasikan perbankan syariah dikenal beberapa prinsip-prinsip pengelolaan kegiatan usaha perbankan syariah sebagai berikut:

a. Prinsip Syariah

Kegiatan usaha yang dijalankan dengan prinsip syariah adalah segala bentuk kegiatan usaha bank syariah yang tidak mengandung unsur:

- 1) Riba, dilarang dalam islam secara bertahap, sejalan dengan kesiapan masyarakat pada masa itu, seperti juga tentang pelarangan yang lain seperti judi dan minuman keras. Tahap pertama disebutkan bahwa riba akan menjauhkan kekayaan dari keberkahan Allah, sedangkan sedekah akan meningkatkan keberkahan berlipat ganda (QS Ar-Ruum ayat 39). Tahap kedua, pada awal periode Madinah, praktek riba dikutuk keras (QS An-Nissa' ayat 161), sejalan dengan larangan pada kitab-kitab terdahulu. Riba dipersamakan dengan mereka yang mengambil kekayaan oranglain secara tidak benar, dan mengancam kedua belah pihak dengan siksa Allah yang amat pedih. Tahap ketiga, sekitar tahun kedua atau ketiga hijrah, Allah menyerukan agar kaum muslimin menjauhi riba jika mereka menghendaki kesejahteraan yang sebenarnya sesuai Islam (QS Ali Imran ayat 130-132). Tahap terakhir, menejang selesainya misis Rasalullah s.a.w, Allah mengutuk keras mereka yang mengambil riba, menegaskan perbedaan yang jelas antara perniagaan dan riba, dan menuntut kaum muslimin agar menghapuskan seluruh utang piutang yang mengandung riba,

menyerukan mereka agar mengambil pokoknya saja, dan mengikhlaskan kepada peminjam yang mengalami kesulitan.

- 2) Maisir, yaitu transaksi yang bersifat untung-untungan karena digantungkan pada sesuatu kondisi yang tidak pasti. Pada prakteknya, maisir sering diistilahkan sebagai “judi” karena sifatnya yang penuh ketidakpastian atas hasil transaksi yang dilakukan.
- 3) Gharar, yaitu bentuk transaksi yang tidak diketahui atau tidak jelas objeknya, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya dan hal-hal lainnya yang mengandung ketidakjelasan
- 4) Zalim, yaitu praktik transaksi yang tidak adil bagi salah satu pihak. Dengan kata lain, transaksi yang zalim adalah transaksi yang menguntungkan salah satu pihak dengan merugikan pihak lain;
- 5) Haram, yaitu transaksi yang dilarang (diharamkan) secara syarah baik menyangkut objeknya, maupun pihak-pihak yang melakukan transaksi.²⁰

b. Prinsip Kehati-hatian

Konsekuensi yuridis sebagai lembaga yang menarik dana dari masyarakat, maka sebuah lembaga keuangan ataupun lembaga pembiayaan hendaknya mampu mengelola kegiatan usahanya berdasarkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*). Untuk itu lembaga keuangan khususnya perbankan melakukan study kelayakan (*feasibility study*) sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabahnya.²¹

Bank Syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya tidak jarang menghadapi berbagai bentuk risiko usaha. Guna mengurangi risiko-risiko perbankan, maka bank syariah wajib untuk menerapkan prinsip kehati-hatian.

Prinsip kehati-hatian bank adalah pedoman pengelolaan bank yang wajib

²⁰ Muammar Arafat Yusmad. 2018. *Aspek Hukum Perbankan Syariah Dari Teori ke Praktek*. Yogyakarta: Deepublish, halaman. 24.

²¹ Prihatin Yuniarlin dan Dew Nurul Musjtari, *Hukum Jaminan Dalam Praktek Perbankan Syariah*. 2019. Yogyakarta : Lab Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, halaman. 119.

dianut guna mewujudkan perbankan yang sehat, kuat dan efisien sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.²²

Dasar hukum penerapan prinsip kehati-hatian bank dalam lingkungan perbankan syariah diatur dalam Pasal 35-37 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Bagi bank syariah, prinsip kehati-hatian ini berguna untuk:

- 1) Menghindari bank dari resiko-resiko yang mengakibatkan kerugian;
- 2) Melindungi data nasabah;
- 3) Melindungi dana nasabah yang tersimpan dibank syariah; dan
- 4) Melindungi nasabah dari praktik-praktik penipuan.²³

Sebagai prinsip yang esensiil dalam perbankan, prinsip kehati-hatian ini juga dapat diterapkan dalam lembaga keuangan bukan bank, lembaga pembiayaan, dan perusahaan pembiayaan. Melalui implementasi prinsip kehati-hatian ini, maka lembaga keuangan dan lembaga pembiayaan yang ada akan mampu mempertahankan eksistensinya, khususnya pada saat krisis seperti pemberian pembiayaan yang sarat akan kolusi dan pelanggaran legal lending limit atau batas maksimum pemberian kredit.²⁴

c. Prinsip Kepercayaan

Kepercayaan masyarakat terhadap industri perbankan nasional merupakan salah satu kunci untuk memelihara stabilitas industri perbankan. Kepercayaan ini dapat diperoleh dengan adanya kepastian hukum dalam pengaturan dan pengawasan bank serta penjaminan simpanan nasabah bank. Oleh sebab itu baik pemilik dan pengelola bank maupun otoritas yang terlibat

²² Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

²³ Prihatin Yuniarlin dan Dew Nurul Musjtari, *Op. Cit.*, halaman 120.

²⁴ *Ibid.*, halaman. 121.

dalam pengaturan dan/atau pengawasan bank harus dapat mewujudkan kepercayaan masyarakat dengan penjaminan seluruh kewajiban bank.²⁵

Prinsip kepercayaan adalah suatu prinsip yang melandaskan terjalinnya hubungan hukum antara bank syariah dan para nasabahnya. Di satu sisi bank syariah mendapatkan kepercayaan (*trust*) dari nasabahnya yang menyimpan dananya di bank syariah, di sisi lain bank syariah wajib untuk menjaga dana nasabah dan mengelolanya sesuai prinsip syariah dan prinsip-prinsip tata kelola bank lainnya. Demikian pula bagi nasabah peminjam (debitur) di bank syariah. Di satu sisi bank syariah memercayai nasabah sebagai debitur atas dana yang diberikan dalam bentuk pembiayaan, namun di sisi lain nasabah juga wajib menjaga kepercayaan dari bank syariah dan mengelola pembiayaan dengan sebaik mungkin dan tidak melupakan kewajibannya sebagai debitur yaitu membayar angsuran sesuai waktu yang disepakati.

Dasar hukum prinsip kepercayaan diatur dalam Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan:

Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas asset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian.

d. Prinsip Kerahasiaan

Hubungan kerja antara bank syariah dan nasabah selain dilandasi dengan prinsip kepercayaan, juga perlu terjaga berbagai informasi dan data

²⁵ Dewi Nurul Musjtari, *Op. Cit.*, halaman. 114

nasabah yang kerahasiaannya perlu dilindungi oleh bank. Rahasia bank adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan keterangan mengenai nasabah penyimpan simpanannya. Prinsip kerahasiaan bank diatur dalam Pasal 40-47 A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Pasal 41-Pasal 49 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.²⁶ Meskipun kerahasiaan atas nasabah dan simpanannya dijamin oleh bank syariah sesuai amanat undang-undang, namun tidak berarti bahwa rahasia bank dapat dijadikan alat untuk melindungi pelaku kejahatan.

Kewajiban bank syariah dalam menjaga kerahasiaan bank dikecualikan dalam :

- 1) Kepentingan penyidikan tindak pidana perpajakan, atau permintaan tertulis Menteri Keuangan;
- 2) Kepentingan peradilan dalam perkara pidana, polisi, jaksa, hakim atau penyidik lain setelah melalui permintaan tertulis dari kepala Kepolisian Negara RI, Jaksa Agung, Ketua Mahkamah Agung atau pimpinan instansi yang diberikan kewenangan dan melakukan penyidikan;
- 3) Perkara perdata antara bank syariah dan nasabahnya. Direksi bank syariah dapat menginformasikan kepada pengadilan tentang keadaan keuangan nasabah yang bersangkutan dan keterangan lain yang berkaitan dengan perkara perdata dimaksud;
- 4) Tukar-menukar informasi antar bank. Ketentuan tentang tata cara tukar menukar informasi antar bank diatur dalam peraturan OJK;
- 5) Atas permintaan, persetujuan dan kuasa dari nasabah penyimpan atau nasabah investor;
- 6) Guna keperluan bagi ahli waris yang sah dalam hal nasabah menyimpan atau nasabah investor telah meninggal dunia.²⁷

Kerahasiaan data nasabah bank syariah perlu dijaga dan dilindungi agar bank syariah menjadi bank yang dapat dipercaya oleh masyarakat

²⁶ Muammar Arafat Yusmad, *Op. Cit.*, halaman. 34

²⁷ *Ibid.*, halaman. 35.

khususnya bagi nasabah penyimpan dan nasabah investor. Meskipun demikian Bank Syariah dapat mengecualikan kerahasiaan bank atas data nasabah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perbankan yang ada di awal-awal kemerdekaan sampai dengan adanya deregulasi perbankan pada tahun 1998 merupakan bank yang secara keseluruhan mendasarkan pengelolaannya pada prinsip bunga (*interest*). Seiring dengan banyaknya tuntutan masyarakat yang menghendaki suatu lembaga keuangan yang bebas dari bunga (riba), maka dibutuhkan rangkaian upaya secara yuridis dan kelembagaan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut. Secara hukum telah terakomodasi dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang secara implisit telah membuka peluang kegiatan usaha perbankan yang memiliki operasional bagi hasil.²⁸

Dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang mengatur bank beroperasi secara ganda (*dual system bank*), dikeluarkan Undang-undang Nomor 23 Tahun 1999 yang mengatur kebijakan moneter yang didasarkan prinsip syariah, kemudian dikeluarkan Peraturan Bank Indonesia tahun 2001 yang mengatur kelembagaan dan kegiatan operasional berdasarkan prinsip syariah, dan pada tahun 2008 dikeluarkan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.²⁹

Kehadiran Undang-undang Perbankan Syariah akan menjadi legitimasi paling akurat untuk berjalannya praktik perbankan syariah. Selain itu,

²⁸ Abdul Ghofur Anshori. 2019. *Hukum Perbankan Syariah*. Bandung : PT Refika Aditama, halaman. 36.

²⁹ Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia. 2021. *Kebijakan Pengembangan Perbankan Syariah*. Jakarta : Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, halaman. 5

kehadirannya juga akan menjadi daya dorong kepada pemerintah pusat dan daerah serta pihak-pihak lain untuk melaksanakan sistem ekonomi dan perbankan syariah. Tanpa undang-undang, sosialisasi dan pengembangan perbankan syariah dinilai kurang efektif.³⁰ Pengaturan (regulasi) perbankan syariah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi nasabah dan pihak bank serta memberikan keyakinan kepada masyarakat luas dalam menggunakan produk dan jasa dalam menggunakan produk dan jasa bank syariah.

Bank syariah memiliki tujuan yang lebih luas dibandingkan dengan bank konvensional, berkaitan dengan keberadaannya sebagai institusi komersial dan kewajiban moral yang disandangnya. Selain bertujuan meraih keuntungan sebagaimana layaknya bank konvensional pada umumnya, bank syariah juga bertujuan sebagai berikut:

- a. Menyediakan lembaga keuangan perbankan sebagai sarana meningkatkan kualitas kehidupan sosial ekonomi masyarakat. Pengumpulan modal masyarakat diharapkan dapat mengurangi kesenjangan sosial guna tercipta peningkatan pembangunan nasional yang semakin mantap. Metode bagi hasil akan membantu orang yang lemah permodalannya untuk bergabung dengan bank syariah untuk mengembangkan usahanya. Metode bagi hasil ini akan memunculkan usaha-usaha baru dan pengembangan usaha yang telah ada sehingga dapat mengurangi pengangguran.
- b. Meningkatnya partisipasi masyarakat banyak dalam proses pembangunan karena keengganan sebagian masyarakat untuk berhubungan dengan bank yang disebabkan oleh sikap menghindari bunga telah terjawab oleh bank syariah. Metode perbankan yang efisien dan adil akan menggalakkan usaha ekonomi kerakyatan.
- c. Membentuk masyarakat agar berpikir secara ekonomis dan berperilaku bisnis untuk meningkatkan kualitas hidupnya.
- d. Berusaha bahwa metode bagi hasil pada bank syariah dapat beroperasi, tumbuh, dan berkembang melalui bank-bank dengan metode lain.³¹

³⁰ Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, halaman. 85

³¹ Edy Wibowo, dkk, 2020. *Mengapa Memilih Bank Syariah?.* Bogor : Ghalia Indonesia, halaman. 27

C. Pembiayaan Pada Perbankan Syariah

Secara umum, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.³² Dapat diartikan juga bahwa pembiayaan ialah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.³³

Pasal 1 Angka 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 dalam Pasal 1 Angka 25 menjelaskan Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah mintahiya bittamilk;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna’;
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh; dan

³² Kasmir. 2019. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta : PT Raja Garfindo Persada, halaman. 92.

³³ Agus Pandoman, Andika Maulana dan Satrio Abdillah. 2018. *Prinsip-prinsip Pembiayaan Yang Adil (Sistem Hukum Perbankan Syariah)*. Yogyakarta : Sunrise, halaman. 3-4.

- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.³⁴

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dan untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil. Dengan demikian, dari definisi-definisi diatas dapat diambil kesimpulan bahwa pembiayaan adalah kesepakatan tertulis antara Perusahaan Syariah dengan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah, yaitu berupa penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu atas dasar kepercayaan antara kedua belah pihak untuk mendukung suatu kegiatan investasi yang telah direncanakan dengan mewajibkan pihak yang dibiayai mengembalikan uang atau tagihan tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 10/POJK.05/2019 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan Syariah dan Unit Usaha Syariah Perusahaan Pembiayaan menyebutkan bahwa penyelenggaraan kegiatan pembiayaan syariah wajib memenuhi prinsip-prinsip berikut:

- a. Prinsip keadilan (*'adl*)
Adil (*'adl*) adalah menempatkan sesuatu hanya pada tempatnya, dan memberikan sesuatu hanya pada yang berhak serta memperlakukan sesuatu sesuai posisinya.
- b. Prinsip keseimbangan (*tawazun*)
Keseimbangan (*tawazun*) adalah meliputi leseimbangan aspek material dan spiritual, aspek privat dan public, sektor keuangan dan sektor riil,

³⁴ Pasal 1 Angka 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

bisnis dan sosial, dan keseimbangan aspek pemanfaatan dan kelestariannya.

c. Prinsip kemaslahatan (*maslahat*)

Kemaslahatan (*maslahat*) adalah merupakan segala bentuk kebaikan yang berdimensi duniawi dan ukhrawi, material dan spiritual serta individual dan kolektif serta harus memenuhi 3 (tiga) unsur yakni kepatuhan syariah (*halal*), bermanfaat dan membawa kebaikan (*thoyib*) dalam semua aspek secara keseluruhan yang tidak menimbulkan kemudharatan.

d. Prinsip universalisme (*alamiyah*)

Universalisme (*alamiyah*) adalah dapat dilakukan oleh, dengan, dan untuk semua pihak yang berkepentingan (*stakeholders*) tanpa membedakan suku, agama, ras dan golongan, sesuai dengan semangat kerahmatan semesta (*rahmatan lilalamin*).³⁵

Pembiayaan syariah tidak boleh mengandung:

- a. *Gharar*. Transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah.
- b. *Maysir*. Transaksi yang bersifat spekulatif (untung-untungan) yang tidak terkait langsung dengan produktivitas di sektor riil.
- c. *Riba*. Pemastian penambahan pendapatan secara tidak sah (*bathil*) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*fadhl*), atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mempersyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasiah*).
- d. *Zhulm*. Transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.
- e. *Risywah*. Tindakan suap dalam bentuk uang, fasilitas, atau bentuk lainnya yang melanggar hukum sebagai upaya mendapatkan fasilitas atau kemudahan dalam suatu transaksi.
- f. Objek haram. Suatu barang atau jasa yang diharamkan dalam syariah.³⁶

³⁵ Pasal 2 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 10/POJK.05/2019 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan Syariah dan Unit Usaha Syariah Perusahaan Pembiayaan.

³⁶ Sutan Remy Sjahdeini. 2019. *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti, halaman. 69.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Ketentuan Hukum Pengikatan Hak Tanggungan Atas Akad Pembiayaan/Kredit Pada Perbankan Syariah

Ketentuan hukum hak tanggungan dalam pembiayaan di perbankan syariah dapat dilihat dari adanya lembaga hak tanggungan yang berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Terkait dengan ketentuan hukum pembebanan hak tanggungan pada perbankan syariah didasarkan pada bentuk Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan/atau Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang selanjutnya dikaitkan dengan makna akad-akad dalam pembiayaan di bank syariah. Selain itu, ketentuan hukum hak tanggungan dalam pembiayaan di perbankan syariah dapat dilihat pula dengan adanya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah

itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dari penjelasan tersebut, menekankan bahwa adanya hak tanggungan sebagai jaminan untuk pelunasan utang yang selama ini lebih dikenal pada perbankan konvensional. Sedangkan dalam perbankan syariah istilah yang dikenal untuk utang atau kredit ialah pembiayaan. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;
2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamalk;
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang qardh; dan
4. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil. Pasal 36 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 menyebutkan dalam menyalurkan pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainnya, Bank Syariah dan UUS wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan Bank Syariah dan/atau UUS dan kepentingan Nasabah yang mempercayakan dananya.

Salah satu cara yang dilakukan oleh bank syariah ialah mensyaratkan adanya jaminan kepada nasabah yang hendak mendapatkan pembiayaan. Adanya jaminan bertujuan untuk menjalankan prinsip kehati-hatian serta menjamin kelangsungan hidup dan kesehatan bank tetap terjaga. Untuk memaknai jaminan,

bank syariah menggunakan istilah agunan. 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. Salah satu jaminan/agunan yang banyak digunakan oleh perbankan syariah ialah Hak Tanggungan.

Utang atau kredit dan pembiayaan merupakan fasilitas penyediaan dana yang diberikan oleh perbankan, akan tetapi secara prinsip utang/kredit dengan pembiayaan secara garis besar merupakan suatu hal yang berbeda. Perbedaan itu dapat dilihat dari keuntungan atau imbalan yang diterima oleh bank atas penyediaan dana yang bank berikan. Pada kredit/utang yang diberikan oleh bank konvensional pengembalian atas dana yang dipinjamkan disertai dengan adanya pemberian bunga, sedangkan di dalam perbankan syariah tidak dikenal bahkan dilarang adanya pemberian bunga/riba.³⁷

Selain itu, perbedaan antara pembiayaan dengan utang/kredit yang lain ialah bahwa dalam perbankan konvensional penyediaan dana mutlak dengan utang/kredit sedangkan di dalam perbankan syariah penyediaan dana harus dilihat terlebih dahulu bentuk akad-akad dalam perbankan syariah itu sendiri. Salah satu bank syariah yang menggunakan hak tanggungan sebagai jaminan yaitu Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Ahmad Yani. Akad pembiayaan yang digunakan oleh bank Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Ahmad Yani dengan jaminan hak tanggungan berupa akad pembiayaan murabahah, musyarakah dan

³⁷ Agus Triyanta. 2019. *Hukum Perbankan Syariah*. Malang, Setara Press, halaman 43.

musyarakah mutanaqisah.³⁸ Murabahah merupakan satu bentuk perjanjian jual beli dimana objek yang dijual dengan harga sebagaimana harga belinya ditambah dengan profit margin yang dinyatakan dengan jelas dan disepakati.³⁹

Musyarakah merupakan akad kerjasama diantara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dan masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan untuk kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing.⁴⁰

Prosedur pembebanan hak tanggungan pada bank syariah, khususnya Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Ahmad Yani sama seperti pembebanan hak tanggungan pada bank konvensional, yaitu menggunakan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sebagai landasan peraturannya.⁴¹ Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utangpiutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemberian Hak Tanggungan juga wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-

³⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak Zulham Effendi, selaku Kepala Kantor Cabang Medan Ahmad Yani pada Bank Syariah Indonesia, tanggal 15 September 2023.

³⁹ Agus Triyanta, *Op. Cit.*, halaman 55

⁴⁰ Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

⁴¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Zulham Effendi, selaku Kepala Kantor Cabang Medan Ahmad Yani pada Bank Syariah Indonesia, tanggal 15 September 2023.

undang Hak Tanggungan, maka terhadap pembuatan akta APHT harus dibuat oleh PPAT berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga pembuatan akta PPAT harus didasarkan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan tersebut merupakan petunjuk bagi PPAT untuk membuat akta (diantaranya SKMHT dan APHT), dalam aturan tersebut dilampirkan juga bentuk dari SKMHT maupun APHT yang wajib dijadikan dasar petunjuk bagi PPAT dalam membuat akta yang berkaitan dengan pembebanan Hak Tanggungan.

Redaksi dalam lampiran SKMHT dan APHT pada Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 dapat dikatakan/disediakan untuk kepentingan utang/kredit dalam perbankan konvensional. Bunyi redaksi APHT yang terlampir pada Perkaban tersebut ialah sebagai berikut:

1. Penyebutan Debitor dan Kreditor sebagai para pihak
2. Penyebutan "...telah ditandatangani perjanjian utang piutang..."
3. Penyebutan "...bahwa untuk menjamin pelunasan utang..."

Redaksi-redaksi diatas, merupakan redaksi baku yang digunakan sebagai petunjuk tata cara pengisian APHT oleh PPAT dalam membebankan Hak Tanggungan. Dapat disimpulkan bahwa adanya Hak Tanggungan itu sendiri karena adanya suatu perjanjian utang/ kredit.

Menurut penulis, perbedaan redaksi atau istilah-istilah pada akad pembiayaan dengan format APHT yang ditentukan oleh Perkaban dalam pembebanan hak tanggungan pada perbankan syariah merupakan pelanggaran. Redaksi tersebut sangat substansial karena redaksi perjanjian utang yang menjadi dasar pembebanan hak tanggungan tidaklah dapat dipersamakan dengan pembiayaan pada perbankan syariah.

Sebagaimana Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 8 Tahun 2012, pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2) harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang disediakan. Pasal 96 ayat (3) menyebutkan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (2) tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya melanggar ketentuan pada ayat (2).

Pasal 95 ayat (1) menjelaskan akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang pada huruf (f) pasal tersebut ialah Akta Pemberian Hak Tanggungan. Selanjutnya jika dilihat dari Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 68/DSNMUI/III/2008 tentang *Rahn Tanjily*, menjelaskan bahwa *Rahn Tanjily* adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang tetapi barang jaminan tersebut (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan (pemanfaatan) *Rahin* dan bukti kepemilikannya diserahkan kepada *murtahin*.

Adapun ketentuan khususnya bahwa pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan utang dalam bentuk *Rahn Tanjily* diperbolehkan,⁴² dengan ketentuan sebagai berikut:

1. *Rahin* menyerahkan bukti kepemilikan barang kepada *murtahin*;
2. Penyimpanan barang jaminan dalam bentuk bukti sah kepemilikan atau sertifikat tersebut tidak memindahkan kepemilikan barang ke *Murtahin*. Dan apabila terjadi wanprestasi atau tidak dapat melunasi utangnya, *Marhun* dapat dijual paksa/dieksekusi langsung baik melalui lelang atau dijual ke pihak lain sesuai prinsip syariah;

⁴² Hasil Wawancara dengan Bapak Zulham Effendi, selaku Kepala Kantor Cabang Medan Ahmad Yani pada Bank Syariah Indonesia, tanggal 15 September 2023.

3. Rahin memberikan wewenang kepada Murtahin untuk mengeksekusi barang tersebut apabila terjadi wanprestasi atau tidak dapat melunasi utangnya;
4. Pemanfaatan barang marhun oleh rahin harus dalam batas kewajaran sesuai kesepakatan
5. Murtahin dapat mengenakan biaya pemeliharaan dan penyimpanan barang marhun (berupa bukti sah kepemilikan atau sertifikat) yang ditanggung oleh rahin;
6. Besaran biaya pemeliharaan dan penyimpanan barang marhun tidak boleh dikaitkan dengan jumlah pinjaman yang diberikan;
7. Besaran biaya sebagaimana dimaksud huruf e tersebut didasarkan pada pengeluaran yang riil dan beban lainnya berdasarkan akad Ijarah;
8. Biaya asuransi pembiayaan Rahn Tanjily ditanggung oleh Rahin.

Ketentuan-ketentuan umum Fatwa No.25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn* yang terkait dengan pelaksanaan akad *Rahn Tasjily* tetap berlaku. Adapun ketentuan-ketentuan tersebut ialah:

1. Murtahin (penerima barang) mempunyai hak untuk menahan Marhun (barang) sampai semua utang Rahin (yang menyerahkan barang) dilunasi.
2. Marhun dan manfaatnya tetap menjadi milik Rahin. Pada prinsipnya, Marhun tidak boleh dimanfaatkan oleh Murtahin kecuali seizin Rahin, dengan tidak mengurangi nilai Marhun dan pemanfaatannya itu sekedar pengganti biaya pemeliharaan dan perawatannya.
3. Pemeliharaan dan penyimpanan Marhun pada dasarnya menjadi kewajiban Rahin, namun dapat dilakukan juga oleh Murtahin, sedangkan biaya dan pemeliharaan penyimpanan tetap menjadi kewajiban Rahin.
4. Besar biaya pemeliharaan dan penyimpanan Marhun tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlah pinjaman.
5. Penjualan Marhun
 - a. Apabila jatuh tempo, Murtahin harus memperingatkan Rahin untuk segera melunasi utangnya.
 - b. Apabila Rahin tetap tidak dapat melunasi utangnya maka Marhun dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai syariah.
 - c. Hasil penjualan Marhun digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan.
 - d. Kelebihan hasil penjualan menjadi milik Rahin dan kekurangannya menjadi kewajiban Rahin.

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua pihak, maka penyelesaiannya dilakukan

melalui Badan Arbitrase Syariah atau melalui Pengadilan Agama setelah tidak tercapai kesepakatan.⁴³

Dari penjelasan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 68/DSN-MUI/III2008 tentang *Rahn Tanjily* yang menyebutkan bahwa jaminan dalam bentuk barang atas utang tetapi barang jaminan tersebut (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan (pemanfaatan) Rahin dan bukti kepemilikannya diserahkan kepada murtahin, mempunyai substansi yang sama dengan Hak Tanggungan.

Dalam Hak Tanggungan, jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tetap berada dalam penguasaan debitor dan bukti pembebanan atas tanah untuk hak tanggungan yaitu APHT dan/atau SKMHT diserahkan kepada pihak kreditor. Namun, dalam implementasi tidak dapat dipersamakan dikarenakan *Rahn Tanjily* berdasarkan pada pembiayaan dalam perbankan syariah sedangkan Hak Tanggung didasarkan pada perjanjian utang piutang.

Undang-undang Hak Tanggungan di dalam Pasal 10 ayat (1) secara tegas mengatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utangpiutang yang bersangkutan atau perjanjian yang menimbulkan utang tersebut. Dari penjelasan tersebut Hak Tanggungan harus dan mutlak untuk pelunasan utang.

Menurut penulis, pembiayaan pada perbankan syariah bisa dibebankan jaminan hak tanggungan apabila dibuat grosse akta pengakuan utang dari nasabah,

⁴³ Fatwa No.25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*.

hal ini dikarenakan pembiayaan berbeda dengan perjanjian utang. Namun, dalam pelunasan pembiayaan menimbulkan utang-piutang antara bank dengan nasabah sehingga perlu dibuat grosse akta pengakuan utang sebagai landasan dibebankannya Hak Tanggungan. Grosse akta pengakuan utang merupakan suatu akta yang berisi pengakuan utang sepihak, dimana Debitur (nasabah) mengakui bahwa dirinya mempunyai kewajiban membayar kepada kreditur (bank) sejumlah uang dengan jumlah yang pasti (tetap).

Grosse akta pengakuan utang dibuat oleh debitur dengan akta notaris menggunakan kepala akta yang bertuliskan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dengan irah-irah pada kepala akta tersebut, maka grosse akta pengakuan utang mempunyai kekuatan eksekutorial. Meskipun akta pengakuan utang bersifat *accessoire*, artinya grosse akta tersebut selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka grosse akta pengakuan utang menjadi berakhir pula. Sebuah utang yang telah dibayar lunas oleh debitur, berakibat menghapuskan perjanjian utang piutangnya. Dengan hapusnya perjanjian pokok tersebut berakibat grosse akta pengakuan utang menjadi tidak berguna lagi.⁴⁴

Perjanjian pokok yang dimaksud adalah perjanjian pembiayaan yang dilakukan oleh pihak bank dan nasabah. Untuk memperkuat legalitas pembebanan Hak Tanggungan dalam perbankan syariah, Peraturan Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah dalam Pasal 46 ayat (1) mengatur bahwa agunan yang dapat

⁴⁴ Gatot Supramono. 2018. *Perbankan dan Masalah Kredit (Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis)*, Jakarta: PT Rineka Cipta, halaman 181.

diperhitungkan sebagai pengurangan PPA (Penyisihan Penghapusan Aset) adalah agunan yang dilengkapi dengan dokumen hukum yang sah dan diikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga memberikan hak preferensi bagi bank. Adapun yang dimaksud dengan pengikatan yang memberikan hak preferensi adalah pengikatan yang dilakukan dengan gadai, hipotek, hak tanggungan dan fidusia.

Sesuai Pasal 45 huruf (b) dan huruf (c), preferensi bagi bank untuk agunan berupa tanah, gedung, rumah tinggal dan mesin akan diperoleh apabila agunan dimaksud diikat dengan hak tanggungan. Pengikatan agunan secara hak tanggungan harus sesuai dengan ketentuan dan prosedur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, termasuk namun tidak terbatas pada masalah pendaftaran, sehingga bank memiliki hak preferensi terhadap agunan yang diikat dengan hak tanggungan.

Dengan demikian, seperti apa yang sudah penulis jelaskan diatas bahwa secara pengertian konsep pembiayaan berbeda dengan perjanjian utang. Namun, pembiayaan menimbulkan utang pada saat proses pelunasan pembiayaan tersebut. Fatwa Dewan Syariah Nasional fatwa No.25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn dan No: 68/DSN-MUI/III2008 tentang *Rahn Tanjily* menggunakan redaksi “utang” dalam memaknai kewajiban yang harus dibayar oleh nasabah/ kreditur. Oleh karena itu perlu dibuat grosse akta pengakuan utang sebagai landasan pembebanan hak tanggungan pada perbankan syariah. Sehingga hak tanggungan sebagai jaminan sah diimplementasikan dan memberikan perlindungan hukum

bagi bank terhadap pembiayaan yang diberikan untuk nasabah pada perbankan syariah dengan menggunakan landasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Selain itu, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah juga memperkuat implementasi pembebanan hak tanggungan dalam pembiayaan di perbankan syariah.

B. Pelaksanaan Dalam Pengikatan Hak Tanggungan Atas Akad Pembiayaan/Kredit Dibawah Tangan Pada Perbankan Syariah

Jaminan dalam pembiayaan di perbankan syariah dikenal dengan istilah agunan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS), guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas. Agunan dalam perbankan syariah merupakan jaminan berdasarkan prinsip syariah yang mana konsep dari jaminan syariah ialah tidak dikenal adanya bunga jaminan yang merupakan biaya tambahan yang harus dibayar oleh pihak pemberi jaminan kepada pihak penerima jaminan. Seperti halnya jaminan dalam hukum perdata, jaminan dalam perbankan syariah dibagi menjadi ada dua macam yaitu *Kafalah* (jaminan perorangan) dan *Rahn* (jaminan kebendaan).

Kafalah adalah akad pemberian jaminan (*makful alaih*) yang diberikan satu pihak kepada pihak lain dimana pemberi jaminan (*kafil*) bertanggung jawab

atas pembayaran kembali suatu utang yang menjadi hak penerima jaminan (*makful*).⁴⁵ Dalam perbankan konvensional atau yang sesuai dengan ketentuan KUH Perdata, *kafalah* tidak lain adalah perjanjian *borgtocht* atau *guarantee*, baik berupa *personal guarantee* maupun *coopoorate guarantee*. Ketentuan kafalah tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 11/DSN-MUI/IV/2000 tentang Kafalah.

Selanjutnya *Ar-rahn*, merupakan akad penyerahan barang/harta (*mahrhun*) dari nasabah (*rahn*) kepada bank (*murtahin*) sebaga jaminan sebagian atau seluruh utang. Dalam Perbankan Konvensional atau yang sesuai dengan ketentuan KUH Perdata, *Ar-Rahn* tidak lain adalah jaminan kebendaan. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Rahn* menjelaskan bahwa pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan utang dalam bentuk Rahn dibolehkan dengan beberapa ketentuan, yaitu:

1. *Murtahin* (penerima barang) mempunyai hak untuk menahan Marhun (barang) sampai semua utang Rahin (yang menyerahkan barang) dilunasi.
2. *Marhun* dan manfaatnya tetap menjadi milik Rahin. Pada prinsipnya, Marhun tidak boleh dimanfaatkan oleh Murtahin kecuali seizin Rahin, dengan tidak mengurangi nilai Marhun dan pemanfaatannya itu sekedar pengganti biaya pemeliharaan dan perawatannya.
3. Pemeliharaan dan penyimpanan Marhun pada dasarnya menjadi kewajiban Rahin, namun dapat dilakukan juga oleh Murtahin, sedangkan biaya dan pemeliharaan penyimpanan tetap menjadi kewajiban Rahin.
4. Besar biaya pemeliharaan dan penyimpanan Marhun tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlah pinjaman.
5. Penjualan Marhun
 - a. Apabila jatuh tempo, Murtahin harus memperingati Rahin untuk segera melunasi utangnya.

⁴⁵ Faturrahman Djamil. 2019. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta : Sinar Garfika, halaman 56.

- b. Apabila Rahin tetap tidak dapat melunasi utangnya, maka Marhun dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai syariah.
- c. Hasil penjualan Marhun digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan.
- d. Kelebihan hasil penjualan menjadi milih Rahin dan kekurangannya menjadi kewajiban Rahin.⁴⁶

Lembaga jaminan kebendaan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dalam Pasal 8 ayat (1) menyatakan bahwa bank dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Pasal 8 ayat (2) menyatakan Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Hak tanggungan adalah jaminan kebendaan yang dikategorikan sebagai jaminan khusus dalam KUH Perdata merupakan jaminan yang banyak digunakan oleh bank untuk memberikan kredit dalam perbankan konvensional dan pembiayaan dalam perbankan syariah. Hak tanggungan merupakan perjanjian jaminan yang bersifat *accessoir* (tambahan), yaitu merupakan perjanjian jaminan yang selalu mengikuti perjanjian pokoknya dan lahir karena adanya perjanjian pokok, tetapi sebaliknya perjanjian pokok tidak selalu menimbulkan perjanjian jaminan.

⁴⁶ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Rahn*

Hak tanggungan dibebankan pada hak atas tanah beserta atau tidak beserta benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Adapun yang menjadi obyek hak atas tanah yang dapat dibebankan hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara. Kedudukan Hak Tanggungan sebagai jaminan dalam Bank Konvensional merupakan suatu keharusan dikarenakan bank konvensional dalam menyalurkan fasilitas kredit selalu mengedepankan aspek jaminan untuk mengamankan kreditnya. Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor-kreditor lainnya.

Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau juga dapat dilakukan dengan cara "*parate executie*" sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal RBg bahkan dapat pula dilakukan dengan penjualan dibawah tangan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Dalam Pasal 7 UUHT, hak tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek benda itu berada.

Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi pemegang hak tanggungan. Meskipun objek hak tanggungan telah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, namun kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi apabila debitor cidera janji. Selain itu, eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti sehingga debitor tidak perlu menempuh acara

gugatan perdata yang memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Selain dalam Bank Konvensional,

Hak Tanggungan digunakan pula oleh Bank Syariah sebagai lembaga jaminan dalam memberikan pembiayaan. Hanya saja, meskipun dalam bank syariah menggunakan Hak Tanggungan sebagai jaminan namun kedudukan hak tanggungan berbeda antara bank konvensional dan bank syariah. Posisi jaminan dalam Bank Syariah bukanlah hal yang pokok dalam pemberian dana pembiayaan. Rahn, istilah jaminan kebendaan dalam bank syariah merupakan hal yang dibolehkan sesuai dengan prinsip syariah namun Rahn tidak diwajibkan adanya ketika terjadi suatu perjanjian pembiayaan dalam perbankan syariah karena pada dasarnya jaminan dalam bank syariah bukan sebagai pengganti utang melainkan penjamin utang nasabah.

Pembiayaan Musyarakah yang berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000, adanya jaminan dalam Pembiayaan Musyarakah hanya untuk memberikan kepastian kepada pihak bank bahwa nasabah akan menggunakan dana dari bank tersebut sesuai dengan kesepakatan di awal perjanjian pembiayaan tersebut dibuat.⁴⁷ Dikarenakan bank syariah dalam memberikan pembiayaan berdasar pada prinsip investasi, dimana setiap investasi mempunyai kemungkinan untung dan rugi. Sehingga bank syariah lebih mengutamakan kelayakan usaha setiap calon mitra/nasabah pembiayaan dan aspek kemitraan.

⁴⁷ Dewi Nurul Musjtari, *Op. Cit.*, halaman 136

Pada dasarnya, dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan yang dilakukan nasabah maka bank syariah meminta jaminan. Dalam arti lain, jaminan bukanlah hal yang pokok dalam pembiayaan musyarakah, melainkan kedudukan jaminan hanya sebagai sebagai prinsip kehati-hatian bank syariah dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah. Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah menyatakan bahwa jaminan dalam Murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya dan bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Dari pernyataan tersebut, pada dasarnya jaminan dalam pembiayaan Murabahah merupakan hal yang dibolehkan dan bukanlah sesuatu yang pokok yang harus ada dalam pembiayaan Murabahah. Jaminan dalam pembiayaan Murabahah hanya untuk memberikan kepastian kepada pihak *ba'i* (penjual) bahwa pihak *musytari* (pembeli) dalam pembiayaan Murabahah akan serius dengan pesannya sesuai dengan yang telah diperjajikan di awal. Kedudukan jaminan dalam pembiayaan Murabahah bukanlah untuk menjamin atas modal yang dikeluarkan oleh bank dan jaminan bukanlah hal yang harus ada dalam pembiayaan Murabahah, dalam arti lain bahwa tanpa adanya jaminan pembiayaan Murabahah sudah dapat disetujui dan berlaku.

Pembiayaan/kredit pada lembaga perbankan dapat dibuat dalam dua bentuk perjanjian yaitu dengan perjanjian di bawah tangan dan perjanjian dengan akta notarial yang dibuat oleh pejabat negara yaitu Notaris. Dilihat dari sudut bahasa kredit berarti kepercayaan, dalam arti bahwa apabila seseorang

mendapatkan fasilitas kredit maka orang tersebut telah mendapatkan kepercayaan dari pemberi kredit. Seperti telah disebutkan pada bab sebelumnya, pengertian kredit yang diatur dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan adalah sebagai berikut :

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian yaitu perjanjian kredit. Dasar hukum yang mengharuskan perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis adalah:

1. Tanggal 10 Oktober 1996, menegaskan bahwa bank dilarang melakukan pemberian kredit dalam berbagai bentuk tanpa ada perjanjian kredit yang jelas antara bank dengan debitur, nasabah atau bank-bank sentral dan bank-bank lainnya. Dari sini jelaslah bahwa dalam memberikan kredit dalam berbagai bentuk wajib dibuatkan perjanjian atau akad kreditnya.
2. Surat Keputusan Direksi bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 27/17/UPB Tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank Bagi Bank Umum, yang menyatakan bahwa setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati pemohon kredit dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis.
3. Surat Bank Indonesia yang ditujukan kepada segenap bank devisa No. 03/1093/UPK/PKD Tanggal 29 Desember 1970, khususnya butir 4 yang berbunyi untuk pemberian kredit harus dibuat surat perjanjian kredit. Dengan keputusan-keputusan tersebut maka pemberian kredit oleh bank kepada debiturnya menjadi pasti bahwa:
 - a. Perjanjian diberi nama perjanjian kredit.
 - b. Perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis.⁴⁸

⁴⁸ Tiffany Dwi Aprima, "Keabsahan Hukum Perjanjian Kredit Di Bawah Tangan", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, Vol. 6, No. 4, November 2022, halaman 2789.

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 dan Pasal 1 angka 12 UU Perbankan yang menyebutkan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjammeminjam antara bank dengan pihak lain. Dalam hal akta perjanjian kredit dibuat secara di bawah tangan, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan yaitu mengenai beberapa hal yang diantaranya adalah :

1. Kelemahan

Dalam pembuatan akta perjanjian kredit yang dibawah memiliki beberapa kelemahan yaitu:

- a. Bila suatu saat nanti terjadi wanprestasi oleh debitur, yang pada akhirnya akan diambil proses hukum melalui peradilan, maka apabila debitur yang bersangkutan memungkiri tandatangannya, akan berakibat hilangnya kekuatan hukum perjanjian kredit yang telah dibuat secara bawah tangan tersebut. Dalam Pasal 1877 KUH Perdata disebutkan, bahwa jika seorang memungkiri tulisan atau tandatangannya, maka Hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari pada tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka Pengadilan.
- b. Mengingat perjanjian di bawah tangan dibuat hanya oleh para pihak, di mana formulirnya telah disediakan oleh Bank, maka besar kemungkinan terdapat kekurangan data yang seharusnya dilengkapi untuk suatu kepentingan pengikatan kredit. Bahkan sering terjadi penandatanganan perjanjian dilakukan walaupun formulir perjanjian masih dalam bentuk blangko/kosong. Kelemahan-kelemahan ini pada akhirnya akan merugikan bank, bila suatu saat berperkara dengan nasabahnya dan nasabah tidak mengakui tandatangannya.

2. Arsip Surat Asli

Keberadaan arsip surat asli merupakan suatu kelemahan dari perjanjian yang dibuat di bawah tangan, dalam arti bahwa jika akta perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan (aslinya) tersebut hilang oleh sebab apapun dan bank tidak memiliki arsip asli terkait adanya perjanjian tersebut sebagai alat bukti, maka hal ini akan membuat posisi bank menjadi lemah bila terjadi perselisihan sehingga bisa menimbulkan kerugian sendiri bagi pihak bank itu sendiri.

3. Formulir Blangko Perjanjian

Dalam hal perjanjian kredit dibuat secara di bawah tangan, ada kemungkinan seorang debitur mengingkari isi perjanjian adalah sangat besar. Hal ini disebabkan dalam pembuatan akta perjanjian kredit, formulir/blangkonya telah disiapkan oleh bank, sehingga debitur dapat

saja mengelak bahwa yang bersangkutan menandatangani blangko kosong yang berarti ia tidak tahu menahu tentang isi perjanjian tersebut.⁴⁹

Sementara itu bentuk perjanjian kredit perbankan yang dibuat dengan akta notariil/akta otentik terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Notaris merupakan pejabat yang berwenang membuat akta notarial atau akta otentik terkecuali wewenang tersebut diserahkan pada pejabat lain menurut undang-undang seperti contohnya yaitu pejabat lain yang dapat membuat akta otentik adalah misalnya seorang Panitera dalam sidang pengadilan. Seorang juru sita dalam membuat exploit seorang Jaksa atau Polisi dalam membuat pemeriksaan pendahuluan, seorang Pegawai Catatan Sipil yang membuat akta kelahiran atau perkawinan, atau pemerintah dalam membuat peraturan.
2. Akta otentik dibedakan (1) yang dibuat oleh dan (2) yang dibuat di hadapan pejabat umum/notaris. Dengan adanya perbedaan antara dibuat oleh dan dibuat dihadapan Notaris, maka dibedakan akta otentik itu antara proses verbal akta yang dibuat oleh dan partij akta yang dibuat dihadapan notaris. Dalam hal membuat proses verbal akta adalah menulis apa yang dilihat dan yang dialami sendiri oleh seorang notaris tentang perbuatan (*handeling*) dan kejadian (*daadzaken*); membaca dan menandatangani hanya bersama para saksi akta tersebut di luar hadirnya atau karena penolakan para penghadap, maka dalam hal membuat partij akta, notaris membaca isi akta tersebut, disusul oleh penandatanganan akta tersebut oleh para penghadap dan para saksi, terakhir oleh Notaris itu sendiri.
3. Isi dari pada akta otentik adalah; (1) semua perbuatan yang oleh undang-undang diwajibkan dibuat dalam bentuk akta otentik; dan (2) semua perjanjian dan penguasaan yang dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan. Suatu akta otentik dapat berisikan suatu perbuatan hukum yang diwajibkan oleh undang-undang, jadi bukan perbuatan oleh seorang notaris atas kehendak notaris sendiri, misalnya membuat testament, perjanjian kawin ataupun membuat akta tentang pembentukan suatu P.T., dapat pula berisikan suatu perjanjian yang dikehendaki oleh para pihak misalnya jual beli, sewa-menyewa atau penguasaan (*beschikking*) misalnya pemberian.
4. Akta otentik memberikan kepastian mengenai tanggal dibuatnya. Seorang notaris memberi kepastian tentang tanggal pembuatan aktanya, yang berarti bahwa ia berkewajiban menyebut dalam akta bersangkutan, tahun, bulan, dan tanggal pada waktu akta tersebut

⁴⁹ *Ibid.*, halaman 2790.

dibuat. Pelanggaran dari pada kewajiban tersebut berakibat akta tersebut kehilangan sifat otentiknya dan dengan demikian hanya berkekuatan sebagai perjanjian di bawah tangan. Adapun kelebihan dari akta otentik sebagai berikut:

- a. Kekuatan Pembuktian Pada akta otentik terdapat 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian, yaitu:
 - 1) Membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tadi (kekuatan pembuktian formal);
 - 2) Membuktikan antara para pihak yang bersangkutan, bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan di situ telah terjadi (kekuatan pembuktian material atau yang dinamakan kekuatan pembuktian mengikat);
 - 3) Membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga bahwa pada tanggal tersebut dalam akta kedua belah pihak tersebut sudah menghadap di muka pegawai umum (Notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (kekuatan pembuktian ke luar).
- b. Grosse Akta Pengakuan Hutang Kelebihan lain dari pada akta perjanjian kredit yang dibuat secara notariil (otentik) yaitu dapat dimintakan Grosse Akta Pengakuan Hutang. Khusus grosse akta pengakuan hutang ini, mempunyai kekuatan eksekutorial dan disamakan dengan keputusan pengadilan/hakim. Dengan demikian pelaksanaan eksekusinya tidak perlu lagi melalui proses gugatan yang bisa menyita waktu lama dan memakan biaya yang tidak sedikit.
- c. Kemitraan *Legal Officer Bank* dengan Notaris Adanya *legal officer* pada bank juga mempunyai peran yang besar dalam pembuatan akta perjanjian kredit, sehingga di dalam mengadakan perjanjian kredit/pengakuan hutang oleh atau di hadapan Notaris, *legal officer* tetap dituntut peran aktifnya guna memeriksa segala aspek hukum dan kelengkapan yang diperlukan. Kemungkinan terjadi kesalahan/kekeliruan atas suatu perjanjian kredit/pengakuan hutang yang dibuat secara notariil dapat saja terjadi. Oleh karena itu *legal officer* tidak secara mutlak bergantung kepada Notaris, melainkan Notaris harus dianggap sebagai mitra atau rekanan dalam pelaksanaan suatu perjanjian kredit/pengakuan hutang. Dalam hubungan tersebut, bank akan meminta Notaris yang bersangkutan untuk berpedoman kepada model perjanjian kredit yang telah disiapkan oleh bank.⁵⁰

Perjanjian kredit perbankan yang di buat dengan akta notariil, akan memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak, sempurna

⁵⁰ *Ibid.*, halaman 2791-2792.

dalam arti kebenaran menyangkut isi akta yang berkaitan dengan kehendak para pihak, waktu pembuatan yang berkaitan dengan tanggal dibuatnya akta dan kebenaran para pihak yang menandatangani perjanjian tersebut. Dalam kalangan perbankan, khususnya pada Bank BUMN, pembuatan perjanjian kredit dapat dengan menggunakan akta notariil dan perjanjian di bawah tangan. Perjanjian di bawah tangan dipakai untuk kredit-kredit yang kurang dari nilai 100 juta sementara kredit dengan jumlah lebih dari nilai 100 juta dipergunakan akta notariil, tidak ada perbedaan isi materi antara perjanjian di bawah tangan dan akta notariil.

Tindakan perbankan menggunakan perjanjian di bawah tangan dan akta notariil ini lebih disebabkan adanya tuntutan efisiensi dan biaya dalam pelayanan, khususnya dalam perjanjian kredit perbankan. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUJN) tidak mengatur secara khusus mengenai perjanjian kredit yang dibuat secara bawah tangan. UUJN hanya mengatur perjanjian atau perjanjian di bawah tangan pada umumnya.

Pasal 1 angka 1 UUJN menyebutkan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Adapun kewenangan notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN yang menyebutkan Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan

dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Pengesahan tanda tangan dan penetapan kepastian tanggal perjanjian bawah tangan ditandatangani, membukukan perjanjian di bawah tangan, membuat kopi dari asli perjanjian di bawah tangan dan melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya maka perjanjian di bawah tangan yang telah memperoleh pengesahan notaris ini memberikan kepastian bagi hakim mengenai tanggal dan identitas dari para pihak yang mengadakan perjanjian itu, serta tanda tangan yang dibubuhkan di bawah tangan perjanjian itu benar berasal dan dibubuhkan oleh orang yang namanya tercantum dalam perjanjian bawah tangan itu dan orang yang membubuhkan tanda tangannya di bawah perjanjian itu tidak lagi dapat mengatakan bahwa para pihak atau salah satu pihak tidak mengetahui isi perjanjian bawah tangan tersebut, karena isinya telah dibacakan dan dijelaskan terlebih dahulu sebelum para pihak membubuhkan tandatangannya di hadapan Notaris tersebut.

Berdasarkan hal tersebut maka perjanjian di bawah tangan yang telah memperoleh pengesahan dari notaris dapat membantu hakim dalam hal pembuktian, karena dengan diakuinya tanda tangan tersebut, maka isi perjanjian bawah tangan pun dianggap sebagai kesepakatan para pihak, karena perjanjian di bawah tangan kebenarannya terletak pada tanda tangan para pihak. Dengan diakuinya tanda tangan oleh para pihak berarti para pihak juga mengakui isi

perjanjian yang berada di atas tanda tangannya tersebut, oleh karenanya akta tersebut menjadi bukti yang sempurna. Perjanjian kredit di bawah tangan yang dibuat secara sah juga mengikat para pihak, baik pihak bank maupun debitur.

Dalam praktik perbankan, bentuk dan format dari perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya kepada pihak kreditur. Akan tetapi, ada hal-hal yang tetap harus dipedomani, yaitu bahwa perjanjian tersebut rumusannya tidak boleh kabur atau tidak jelas, juga perjanjian tersebut sekurang-kurangnya harus memperhatikan keabsahan dan persyaratan secara hukum, sekaligus pula harus memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit, serta persyaratan lainnya yang lazim dalam perjanjian kredit. Hal-hal yang menjadi perhatian tersebut perlu, guna mencegah adanya kebatalan dari perjanjian yang dibuat (*invalidity*) sehingga pada saat dilakukannya perbuatan hukum, (perjanjian) tersebut jangan sampai melanggar suatu ketentuan peraturan perundang-undangan.

Setiap kredit yang telah disepakati harus dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis. Bentuk dan formatnya diserahkan oleh Bank Indonesia kepada masing-masing bank untuk menetapkannya, namun dalam upaya pengamanannya maka sekurang-kurangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan bank;
2. Memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan-persyaratan kredit lainnya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan persetujuan kredit dimaksud.⁵¹

⁵¹ Munir Fuady. 2018. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, halaman 32.

Keabsahan perjanjian di bawah tangan sebagaimana perjanjian pada umumnya harus memenuhi kriteria yang dipersyaratkan Pasal 1320 KUHPerdara. Dalam setiap perjanjian baik itu perjanjian yang dilakukan dihadapan pejabat publik atau perjanjian yang tidak dilakukan dihadapan pejabat publik, harus memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPerdara yang menentukan tentang syarat sahnya perjanjian, sebagai berikut:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Perikatan merupakan suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu, maka hubungan hukum antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan;
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Menurut KUHPerdara, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 tahun bagi wanita. Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yang dimaksud dewasa adalah mereka yang sudah berusia 19 tahun bagi laki-laki dan berusia 16 tahun bagi wanita;
3. Adanya obyek yang diperjanjikan obyek yang disepakati dalam suatu perjanjian harus jelas atau tidak boleh samar-samar. Hal ini penting diatur untuk memberikan jaminan atau kepastian tentang mencegah timbulnya perjanjian yang fiktif;
4. Adanya kausa/sebab yang halal. Pasal 1335 KUHPerdara menentukan bahwa suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab/kausanya yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.⁵²

Dari apa yang diuraikan di atas, maka dapat diketahui pokok-pokok perbedaan antara akta autentik dengan akta dibawah tangan dan merupakan ciri-ciri pada masing-masing akta tersebut, yaitu akta autentik (Pasal 1868 KUHPerdara) dibuat dalam bentuk sesuai dengan yang ditentukan oleh undang-undang; dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang; mempunyai

⁵² Tiffany Dwi Aprima, *Op. Cit.*, halaman 2795.

kekuatan pembuktian yang sempurna; bila kebenarannya disangkal, maka pihak yang menyangkal harus membuktikan kebenarannya. Sedangkan akta di bawah tangan mempunyai ciri sebagai berikut: tidak terikat bentuk formal; dapat dibuat bebas oleh para pihak yang berkepentingan; apabila tidak disangkal oleh pihak yang menandatangani akta, maka akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan apabila kebenarannya disangkal, maka pihak yang mengajukan sebagai bukti yang harus membuktikan kebenarannya.

Kekuatan hukum perjanjian kredit di bawah tangan bergantung pada pengakuan para pihak terhadap kebenaran perjanjian kredit di bawah tangan tersebut. Para pihak diwajibkan membenarkan atau memungkiri tandatangannya, sedangkan bagi ahli warisnya cukup hanya menerangkan bahwa ahli waris tidak kenal akan tandatangan tersebut.

Akad dan perjanjian memiliki arti yang sama, yaitu kesepakatan para pihak untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan aturan tertentu. Dari kesepakatan inilah kemudian dirancang akta/akad pembiayaan. Akad pembiayaan tidak jarang terjadi dalam transaksi yang berprinsip syariah, terutama dalam ruang lingkup perbankan syariah. Akad pembiayaan memiliki ketentuan tersendiri pada hal pembuatan akad. Format akta/akad pembiayaan syariah adalah format akta yang biasa berlangsung pada akad pembiayaan bank syariah, tetapi biasanya untuk bagian isi berbeda antara bank syariah, lantaran setiap bank syariah memiliki ketentuan yang berbeda-beda terhadap produk pembiayaan syariah.⁵³

⁵³ W. A., Harahap, A. Nurdin, & B. Santoso, "Kompetensi Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Syariah (Tinjauan Dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah)", *Notarius*, Vol. 13, No. (1), (2020), halaman 176.

Bentuk susunan akta/akad pembiayaan mengikuti ketentuan pada Pasal 38

UUJN, yaitu menjadi berikut:

1. Awal akta, terdiri menurut:
 - a. Judul akta
 - b. Nomor akta
 - c. Jam, hari, tanggal, bulan, & tahun akta dibuat
 - d. Nama lengkap & kedudukan notaris
2. Badan akta, memuat:
 - a. Nama lengkap, tempat & tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap &/atau orang yg mereka wakili
 - b. Keterangan tentang kedudukan bertindak penghadap
 - c. Isi akta adalah kehendak & hasrat menurut pihak yang berkepentingan
 - d. Nama lengkap, tempat & tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, & loka tinggal menurut tiap-tiap saksi pengenal
3. Akhir atau epilog akta, terdiri menurut:
 - a. Penjelasan mengenai pembacaan akta
 - b. Penjelasan mengenai penandatanganan & lokasi penandatanganan atau penerjemahan bila ada
 - c. Nama lengkap, tempat & tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, & loka tinggal menurut tiap-tiap saksi akta
 - d. Penjelasan mengenai tidak adanya perubahan yang terjadi pada pembuatan akta atau uraian mengenai adanya perubahan berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian, dan jumlah perubahannya.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) telah mengeluarkan standar produk pembiayaan syariah pada tahun 2016, yaitu *Musyarakah*, *Musyarakah mutanaqisah*, dan *murabahah*. Bukan berarti standar produk tersebut merupakan klausula standar yang wajib diikuti notaris, tetapi untuk menjadi acuan bagi notaris dalam membuat akta/akad pembiayaan, agar memenuhi ketentuan syariah yang ditetapkan dalam fatwa DSN-MUI dan peraturan-peraturan terkait akad pembiayaan syariah lainnya. Sebab seorang notaris dalam pembuatan aktanya wajib sesuai dengan kehendak para pihak yang menginginkan akta tadi. Akibatnya

dalam pembuatan akta/akad pembiayaan seorang notaris harus mengacu pada standar ketentuan pembuatan akta yg terdapat pada UUJN dan KUHPerdota.⁵⁴

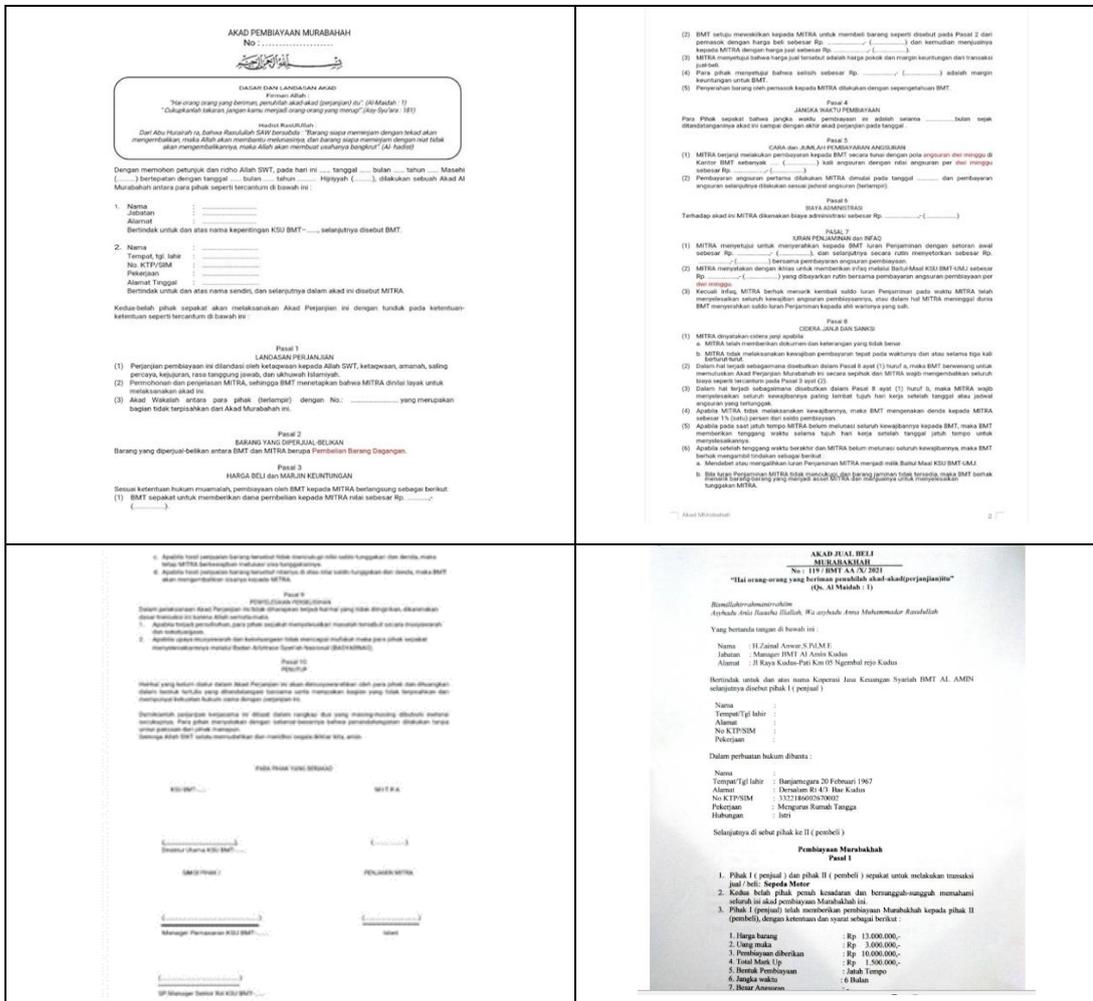
Dalam standar produk murabahah contohnya, memuat berikut ini:

1. Awal akad, yang memuat:
 - a. Lafadz basmalah;
 - b. Judul;
 - c. Nomor akta;
 - d. Dalil ayat Al-Qur'an/Hadist;
 - e. Hari, tanggal & jam akta dibuat.
2. Badan akad, memuat:
 - a. Nama lengkap, lokasi & tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan,
 - b. Jabatan, kedudukan, lokasi para penghadap atau orang yang
 - c. Mereka wakikan;
 - d. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - e. Isi akta, yang antara lain memuat pasal-pasal menjadi berikut:
 - 1) Definisi;
 - 2) Prinsip pembiayaan murabahah;
 - 3) Barang & objek;
 - 4) Fasilitas pembiayaan;
 - 5) Jangka waktu;
 - 6) Penunjukan nasabah menjadi kuasa bank (apabila *murabahah* dilakukan menggunakan *wakalah*);
 - 7) Syarat realisasi pembiayaan;
 - 8) Kesepakatan jual beli;
 - 9) Ketentuan uang muka & margin;
 - 10) Biaya & denda;
 - 11) Mekanisme pembayaran;
 - 12) Pelunasan dipercepat;
 - 13) Kewajiban nasabah;
 - 14) Agunan;
 - 15) Larangan bagi nasabah;
 - 16) Peristiwa cidera janji;
 - 17) Akibat cidera janji;
 - 18) Berakhirnya perjanjian;
 - 19) Penyelesaian sengketa;
 - 20) Pengawasan & pemeriksaan;
 - 21) Korespondensi;
 - 22) Lain-lain;
3. Akhir akad/penutup.

⁵⁴ *Ibid.*, halaman 175-177.

Berikut merupakan akad pembiayaan murabahah:

Gambar 1: Akad Pembiayaan Murabahah



Sumber: <https://id.scribd.com/document/431965126/> dan BMT Al Amin

Berdasarkan Pasal 1 ayat (25) Undang-Undang No 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, pembiayaan merupakan penyediaan dana atau tagihan yang bisa dipersamakan dengan itu, berupa transaksi bagi hasil pada bentuk akad *mudharabah*, & *Musyarakah*, sewa menyewa pada bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*, jual beli pada bentuk piutang *murabahah*, *salam* & *istishna*, pinjam meminjam pada bentuk piutang *qardh*, & sewa menyewa pada bentuk *ijarah buat transaksi multijasa*.

Setelah pengajuan pembiayaan disetujui Komite Pembiayaan atau Dewan Pengawas Syariah,⁵⁵ selanjutnya pembiayaan syariah itu dituangkan kepada suatu perjanjian/akad yang memiliki kiprah krusial pada pembiayaan, lantaran sebagai dasar pada kegiatan pembiayaan. Menurut Pasal 1 ayat (13) UU No.21 Tahun 2008 mengenai Perbankan Syariah, akad merupakan perjanjian antara suatu Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah menggunakan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang sesuai dengan prinsip syariah. Akad pembiayaan syariah memfasilitasi setiap orang untuk memenuhi kebutuhan dan kepentingannya yang tidak bisa dipenuhinya sendiri tanpa bantuan orang lain.⁵⁶

Dalam Islam, akad merupakan perjanjian yang muncul bila pihak saling terikat satu sama lain. Akad itu dipakai untuk melakukan transaksi dan kerjasama dengan orang lain. Setiap aktivitas pembiayaan dalam perbankan baik konvensional dan syariah selalu dimuat pada suatu perjanjian/akad tertulis untuk mengatur hak dan kewajiban para pihak yang melaksanakan akad. Agar suatu akad mempunyai kekuatan aturan yg kuat, perjanjian/akad tadi dibentuk secara autentik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Akta autentik pada akad-akad pembiayaan pada perbankan memerlukan kiprah notaris menjadi pejabat yang berwenang menerbitkannya. Sebagai catatan, kata akad dan akta memiliki arti yang sama, hanya saja bila pada bank konvensional memakai kata akta, sedangkan dalam bank syariah memakai kata akad.

⁵⁵ C. Absor, K. F. Hana, & F. R. Nur, "Ada Apa dengan Dewan Pengawas Syariah di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah?", *MALIA: Journal of Islamic Banking and Finance*, Vol. 3, No. (2), (2019), halaman 173.

⁵⁶ L. Hakim & A. Anwar, "Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum Di Indonesia", *Al-Urban*, Vol. 1, No. (2), (2017), halaman 214.

Sebagai seseorang notaris yang menjalankan tugas dan jabatannya, sangat krusial melaksanakan prinsip kehati-hatian pada proses pembuatan akta autentik, mengingat konflik aturan yang tidak jarang terjadi terhadap akta autentik yang dibuat oleh notaris lantaran masih ada pihak-pihak yang melakukan kejahatan misalnya menaruh surat palsu dan informasi palsu ke pada akta yang dibuat oleh notaris. Sehingga hal itu untuk mencegah terjadinya kejahatan-kejahatan yang bisa menjerumuskan notaris terlibat pada konflik hukum. Selain itu di atur juga dalam Undang-Undang Jabatan Notaris mengenai panduan dan tuntunan bagi notaris buat bertindak lebih cermat, teliti, & hati-hati pada proses pembuatan akta autentik.⁵⁷

Jika kemudian akta/akad pembiayaan syariah dibuat format akta autentik, maka akta harus sesuai berdasarkan dengan ketentuan sebagaimana diatur Pasal 38 ayat (2) UUUJN. Sehingga gambaran umum formulasinya sebagai berikut:

AKAD PEMBIAYAAN AL-MURABAHAH

No:

Pada hari ini,

Tanggal :

Pukul : WIB (Waktu Indonesia Barat),

Menghadap kepada saya,

Selanjutnya para pihak yang bersangkutan setuju menuangkan akad ini menggunakan Akad Pembiayaan *Al-Murabahah* pada akta/akad ini, dari kondisi & ketentuan yang diawali menggunakan kalimat menjadi berikut:

-----بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ-----

-----“Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”-----

----- (Surat Al-Baqarah 2: 275)-----

⁵⁷ E. Nurlaela, "Status Akta Perbankan Syariah Yang Dibuat Oleh Notaris Dihubungkan Dengan Kewenangan Yang Diatur Oleh Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Sebagai Perubahan Atas Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris", *Aktualita (Jurnal Hukum)*, Vol. 3, No. (1), (2020), halaman 260.

“Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu.”(Surat An-Nisa’ 4:29)-----

Dengan memohon petunjuk & ridha Allah, dalam hari ini tanggal tahun..... Masehi (.....) bertepatan tanggal bulan tahun Hijriyyah (.....), dilakukan sebuah akad Al-Murabahah antara pihak tercantum pada bawah ini:

1. Nama :
 Jabatan :
 Alamat :
 Bertindak atas nama kepentingan (Nama forum keuangan syariah yang bersangkutan)

2. Nama :
 Tempat, tgl. Lahir :
 No. KTP/SIM :
 Pekerjaan :
 Tempat tinggal :
 Bertindak atas nama sendiri, dan selanjutnya pada akad ini dianggap MITRA

Kedua belah pihak setuju akan melaksanakan Akad Perjanjian ini serta tunduk dalam ketentuan-ketentuan yang tercantum pada bawah ini:

-----ISI/BADAN AKTA-----

Penguraian pasal-pasal

Pada akhir akta, sebelum kalimat epilog akta bisa jua dicantumkan menjadi berikut:

Pada akhirnya para penghadap sudah setuju menutup akta ini menggunakan kalimat

-----الحمد لله رب العلمين-----

-----DEMIKIAN AKTA INI-----

Berdasarkan formulasi akad pembiayaan Al-Murabahah tersebut, bisa dipahami bahwa menggunakan pencantuman kalimat-kalimat landasan prinsip syariah yang bersumber berdasarkan Al-Qur’an juga Hadist dalam bagian

isi/badan akad syariah, maka secara formalitas akta/akad pada atas sudah sesuai dengan Pasal 38 UJNP ayat (2), dan secara substansi sudah sesuai dengan prinsip syariah Islam, sebagai akibatnya label autentik atas akad tadi dibentuk dihadapan notaris benar-benar secara menyeluruh dan bisa dipertanggungjawabkan, sebagai akibatnya apabila notaris sudah melaksanakan ketentuan yang dimaksud dalam akadnya, maka baik secara lahiriah, formil juga materiil akad tadi akan memiliki nilai kekuatan verifikasi yg sempurna. Kemudian untuk bagian isi di dalam akad adalah perjanjian para pihak. Dalam menyusun bagian isi akad atau menciptakan kerangka akad yang dikehendaki para pihak, notaris harus menyesuaikan amanat dalam UJNP tentang wewenang dan kewajiban notaris.⁵⁸

Poin krusial menurut uraian yang sudah dijelaskan tadi dalam rangka menjaga akta bersifat autentik, maka unsur-unsur kalimat sebagai landasan prinsip syariah misalnya lafdaz *Basmallah*, & ayat-ayat Al-Qur'an juga Hadist bisa dipindahkan atau diletakkan dalam bagian isi akta. Lantaran bila kalimat itu diletakkan dalam bagian awal akad maka pada segi formalitas atau bentuknya akad akan sebagai stigma hukum, lantaran persyaratan yg tercantum pada Pasal 38 ayat (2) UJNP. Hal itu mengakibatkan kedudukan akta terdegradasi menjadi akta dibawah tangan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1869 KUHPerdato.

Pasal 1869 KUHPerdato sudah memiliki batasan akta autentik (akta notaris) yang memiliki nilai kekuatan verifikasi menjadi akta di bawah tangan bisa terjadi bila tidak memenuhi beberapa ketentuan sebagai berikut: (1) Tidak

⁵⁸ P. Nurwulan, "Akad Perbankan Syariah Dan Penerapannya Dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 25, No. (3), (2018), halaman 637.

berwenangnya pejabat generik yg bersangkutan, (2) Tidak memiliki pejabat yang bersangkutan, atau (3) Cacat pada bentuknya.

Meskipun demikian, akta itu permanen memiliki kekuatan verifikasi menjadi akta pada bawah tangan apabila akta tadi ditandatangani dan diakui para pihak. Sehingga bisa disimpulkan bahwa akad pembiayaan syariah yang masih ada kalimat dari Al-Qur'an dan Hadist dalam bagian awal akad tidak mengurangi keabsahan atau tidaknya suatu akad tadi, tetapi apabila hal itu dilakukan maka akad tadi melanggar ketentuan Pasal 38 ayat (2) UJJP, dan akan menerima sanksi sesuai dengan Pasal 41 bahwa akad itu akan terdegradasi yang semula bersifat akta akad autentik menjadi akta akad pada bawah tangan.

Kemudian tentang isi akad, pada setiap bank mempunyai susunan yang berbeda mengenai penguraian pasal-pasal yang berkaitan menggunakan kontrak/perjanjian akad antara ke 2 belah pihak, tetapi pada penyusunannya harus sesuai dengan landasan syariah serta harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum positif Indonesia. Yang wajib diperhatikan pada pembuatan akad pembiayaan pada bank syariah yaitu Undang-undang mengenai Perbankan Syariah itu sendiri, Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia, dan fatwa Dewan Syariah Nasional terhadap produk pembiayaan pada bank syariah.

Pada Pasal 48 UJJP Perubahan menyatakan bahwa, tidak boleh mengganti isi akta menggunakan cara: (a) dicoret; (b) ditambah; (c) diganti; (d) dihapus; (e) ditulis tindih; dan (f) disisipkan. Akan tetapi apabila perubahan tadi dilakukan menggunakan cara diparaf ataupun menggunakan diberi perindikasi

lain maka harus diketahui oleh para pihak yang bersangkutan. Kemudian dalam Pasal 49 UUN Perubahan dijelaskan bahwa setiap perubahan atas akta yang dimaksud pada Pasal 48 bisa dibentuk pada sisi kiri akta. Jika terdapat hal yang membutuhkan perubahan tadi tidak bisa dibentuk dalam sisi kiri akta, perubahan tadi bisa dibentuk dalam bagian akhir akta, tepatnya sebelum epilog akta, caranya dengan menyisipkan lembar tambahan. Perubahan yang dilakukan tanpa memakai cara tadi maka perubahan itu batal. Dan jika pada pembuatan akta/akad melanggar ketentuan tadi maka akta/akad tadi hanya memiliki kekuatan verifikasi menjadi akta di bawah tangan.

C. Akibat Hukum Terhadap Pengikatan Hak Tanggungan Atas Akad Pembiayaan/Kredit Dibawah Tangan Pada Perbankan Syariah

Hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin.⁵⁹ Pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan/kredit menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak.

Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Ahmad Yani adalah sebagai berikut :

1. Hak dan kewajiban debitor
Hak debitor :
 - a. Menerima pembiayaan sesuai dengan plafon yang disetujui;

⁵⁹ R. Juli Moertiono, "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum", *AFoSJ-LAS*, Vol. 1, No. 3, Sept 2021, halaman 256.

- b. Meminta kembali jumlah penjualan hasil lelang barang jaminan apabila dapat membuktikan bahwa terdapat kelebihan penjualan hasil lelang barang jaminan.
2. Kewajiban debitur :
 - a. Melunasi angsuran pokok beserta margin sesuai dengan waktu yang diperjanjikan;
 - b. Menyerahkan surat bukti kepemilikan barang jaminan kepada kreditor;
 - c. Memelihara sebagaimana mestinya hak tanggungan yang dijaminan kepada bank untuk hutangnya atau yang diserahkan kepadanya secara Hak Tanggungan;
 - d. Menyerahkan objek jaminan hak tanggungan tersebut apabila debitur tidak melunasi kewajiban sebagaimana mestinya dengan biaya sendiri dan tanpa syarat, segera dan seketika setelah ada permintaan dari kreditor secara tertulis.
3. Hak dan kewajiban kreditor
 - a. Hak kreditor
 - 1) Menerima pengembalian sampai lunas sesuai dengan syarat yang diperjanjikan;
 - 2) Menguasai barang jaminan;
 - 3) Kreditor berhak setiap waktu memeriksa semua harta benda yang dijaminan kepada bank untuk hutangnya atau yang diserahkan kepadanya secara Hak Tanggungan;
 - 4) Mengambil barang yang dijaminan debitur apabila debitur tidak mampu melunasi pembiayaannya.
 - b. Kewajiban kreditor
 - 1) Memberikan dana sesuai yang tercantum dalam surat perjanjian pembiayaan;
 - 2) Menyerahkan surat bukti kepemilikan barang jaminan apabila pembiayaan sudah lunas.⁶⁰

Debitur mempunyai suatu kewajiban untuk memenuhi prestasi dan bila prestasi itu tidak dilaksanakan maka debitur dikatakan telah melakukan tindakan yang dinamakan ingkar janji atau wanprestasi. maka dalam hal ini debitur harus memenuhi prestasi kepada kreditor begitu juga kreditor harus melaksanakan hak dan kewajibannya untuk menjaga nama baik perbankan.

⁶⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Zulham Effendi, selaku Kepala Kantor Cabang Medan Ahmad Yani pada Bank Syariah Indonesia, tanggal 15 September 2023.

Pasal 14 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan dalam sertifikat hak tanggungan dicantumkan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang berarti Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Artinya sertifikat hak tanggungan dapat langsung dieksekusi tanpa melalui proses persidangan dan pemeriksaan melalui pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut. Apabila debitur cidera janji maka Penerima Hak Tanggungan berhak untuk menjual benda tak bergerak yang menjadi objek jaminan atas kekuasaannya sendiri. Ini merupakan salah satu ciri jaminan kebendaan yaitu adanya kemudahan dalam pelaksanaan eksekusinya.

Kekuatan eksekutorial oleh pihak bank merupakan suatu cara baru yang dilegalkan oleh Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang bertujuan untuk memudahkan dan memberikan kekuasaan eksekutorial pada kreditor, dengan adanya kekuatan eksekutorial tersebut maka eksekusi dapat langsung dilaksanakan tanpa melalui pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut.

Menurut Kelsen hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan.⁶¹ Undang-Undang yang berisi aturanaturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan

⁶¹ Hans Kelsen. 2008. *Dasar-Dasar Hukum Normatif*. Bandung: Nusa Media, halaman 158.

sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu.

Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Maka ketika ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dilaksanakan berarti tidak ada kepastian hukum dalam pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan/kredit dibawah tangan pada perbankan syariah antara Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Ahmad Yani dengan nasabah. Adanya Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai payung hukum untuk melaksanakan pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan/kredit dibawah tangan pada perbankan syariah berkaitan dengan efektivitas hukum.

Efektivitas hukum dalam pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan/kredit dibawah tangan pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Ahmad Yani tidak terlaksana dimana teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto, Hukum sebagai kaidah merupakan patokan mengenai sikap tindak atau perilaku yang pantas. Efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum.⁶²

Membicarakan tentang efektivitas hukum berarti membicarakan daya kerja hukum dalam mengatur atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum. Hukum dapat efektif jikalau faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut

⁶² Soerjono Soekanto. 2011. *Efektivitas Hukum Dan Penerapan Sanksi*. Bandung: CV. Ramadja Karya, halaman 26.

dapat berfungsi sebaik-baiknya. Suatu hukum atau Peraturan Perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh Peraturan Perundang-undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, namun dalam pelaksanaan pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan/kredit dibawah tangan pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Ahmad Yani baik Kreditor yakni Bank pemberi kredit maupun Debitor atau nasabah tidak menjalankan perjanjian kredit sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada.

Problem bisnis yang membutuhkan kecepatan dan *Customer Service* yang prima tidak sejalan dengan logika hukum yang ada dimana ketika harus mengikuti prosedur hukum yang terdapat pada Undang-Undang Hak Tanggungan akan memakan waktu yang panjang dan biaya yang cukup banyak hal ini tidak sesuai dengan keadaan masyarakat yang sedang dalam membutuhkan dana dengan waktu yang singkat untuk kepentingan usaha. Maka dalam hal ini artinya efektivitas hukum tidak terlaksana.

Saat ini banyak lembaga perbankan melakukan eksekusi pada objek barang yang dibebani jaminan Hak Tanggungan akan tetapi dilaksanakan dibawah tangan. Selama ini lembaga perbankan merasa tindakan mereka aman dan lancar saja. Menurut penulis, hal ini terjadi karena pengetahuan hukum masyarakat yang masih rendah. Kelemahan ini dimanfaatkan oleh pelaku bisnis industri keuangan, khususnya sektor lembaga perbankan yang menjalankan praktik jaminan Hak Tanggungan dengan akta dibawah tangan.

Rendahnya pengetahuan hukum masyarakat membuat debitur selalu dalam posisi yang lebih lemah dari kreditur. Dengan terlaksananya pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan/kredit dibawah tangan oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Ahmad Yani berakibat jika debitur wanprestasi penyelesaiannya adalah menggunakan cara musyawarah atau negosiasi dengan menarik pihak ketiga sebagai pembeli barang jaminan hutang tersebut. Dengan cara tersebut barang jaminan hutang akan terjual dengan harga yang murah yang dapat merugikan debitur. Selain harus kehilangan harta kekayaannya debitur, debitur juga sering kali harus membayar kekurangan karena hasil penjualan dari objek jaminan tersebut belum menutup jumlah hutang debitur.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Dalam perbankan syariah, pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan atau kredit mematuhi prinsip-prinsip syariah Islam. Transaksi tersebut didasarkan pada akad yang jelas dan transparan, dengan pendaftaran hak tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-undang Hak Tanggungan). Proses eksekusi hak tanggungan, harus mematuhi prinsip syariah. Transparansi dan kewajiban informasi kepada nasabah sangat penting. Selain itu, peraturan dan pengawasan oleh otoritas yang mengatur perbankan syariah memastikan kepatuhan bank-bank syariah terhadap prinsip syariah dan peraturan yang berlaku.
2. Dalam pelaksanaan pengikatan hak tanggungan di bawah tangan dalam perbankan syariah, langkah-langkah melibatkan persetujuan pihak bank dan nasabah, penentuan aset jaminan, penentuan nilai aset, penyusunan akad sesuai prinsip syariah, pendaftaran hak tanggungan pada badan yang sah, pemberitahuan kepada nasabah, dan jika diperlukan, eksekusi hak tanggungan yang harus sesuai dengan prinsip syariah dan peraturan yang berlaku.
3. Akibat hukum terhadap pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan atau kredit di bawah tangan dalam perbankan syariah adalah bahwa pihak

bank diberikan perlindungan hukum dan hak untuk mengeksekusi hak tanggungan jika nasabah gagal memenuhi kewajiban pembayaran. Ini berarti bahwa bank memiliki hak untuk menggunakan aset yang dijamin sebagai jaminan jika nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban sesuai akad. Sebaliknya, nasabah memiliki kewajiban hukum untuk memenuhi pembayaran sesuai dengan akad yang telah disepakati. Namun, akibat hukum ini harus selalu mematuhi prinsip-prinsip syariah dan peraturan hukum yang berlaku. Proses pengikatan hak tanggungan juga melibatkan transparansi, kewajiban informasi, dan pendaftaran yang sah. Keseluruhan, akibat hukum dalam pengikatan hak tanggungan dalam perbankan syariah tergantung pada kepatuhan terhadap prinsip syariah, peraturan yang berlaku, dan pelaksanaan prosedur yang sesuai.

B. Saran

1. Otoritas pengawasan dan regulator perbankan syariah harus memastikan bahwa peraturan dan pedoman yang ada selaras dengan prinsip-prinsip syariah. Mereka harus secara aktif memantau bank-bank syariah untuk memastikan kepatuhan terhadap prinsip syariah dan mengawasi penerapan proses pengikatan hak tanggungan. Mereka juga perlu memastikan bahwa bank syariah mengikuti undang-undang hak tanggungan yang berlaku dalam negara tersebut.
2. Bank dan lembaga keuangan syariah harus menjalankan praktik terbaik dalam transaksi ini. Mereka harus memberikan pelatihan yang cukup kepada staf mereka untuk memahami prinsip-prinsip syariah dan peraturan

yang berlaku. Selain itu, bank harus memastikan transparansi dalam penyusunan akad dan memberikan pemberitahuan yang jelas kepada nasabah mengenai hak dan kewajiban mereka dalam transaksi ini. Kepatuhan terhadap prinsip syariah adalah kunci utama dalam pelaksanaan hak tanggungan.

3. Nasabah harus mengambil peran aktif dalam memahami hak dan kewajiban mereka dalam akad pembiayaan atau kredit yang melibatkan hak tanggungan. Mereka harus meresapi bahwa, sesuai dengan prinsip syariah, kewajiban pembayaran harus dipenuhi sesuai dengan akad yang telah disepakati. Kesadaran akan hak dan kewajiban dalam transaksi ini sangat penting.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A. Wangsawidjaja Z. 2020. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Abdul Ghofur Anshori. 2019. *Hukum Perbankan Syariah*. Bandung : PT Refika Aditama.
- Agus Pandoman, Andika Maulana dan Satrio Abdillah. 2018. *Prinsip-prinsip Pembiayaan Yang Adil (Sistem Hukum Perbankan Syariah)*. Yogyakarta : Sunrise.
- Agus Triyanta. 2019. *Hukum Perbankan Syariah*. Malang, Setara Press,.
- Debiana Dewi Sudrajat. 2019. *Bunga Rampai Hukum Keperdataan*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Dewi Nurul Musjtari. 2019. *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Praktik Perbankan Syariah*. Yogyakarta : Parama Publishing.
- Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia. 2021. *Kebijakan Pengembangan Perbankan Syariah*. Jakarta : Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia.
- Djaja S. Meliala. 2019. *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Edy Wibowo, dkk, 2020. *Mengapa Memilih Bank Syariah?*. Bogor : Ghalia Indonesia.
- Faturrahman Djamil. 2019. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta : Sinar Garfika.
- Gatot Supramono. 2018. *Perbankan dan Masalah Kredit (Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis)*, Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Hans Kelsen. 2008. *Dasar-Dasar Hukum Normatif*. Bandung: Nusa Media.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2018. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Kasmir. 2019. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta : PT Raja Garfindo Persada.

- Khotibul Usman. 2018. *Perbankan Syariah Dasar dan Dinamika Perkembangan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Muammar Arafat Yusmad. 2018. *Aspek Hukum Perbankan Syariah Dari Teori ke Praktek*. Yogyakarta: Deepublish.
- Munir Fuady. 2018. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Palmawati Tahir dan Dini Handayani. 2018. *Hukum Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Prihatin Yuniarlin dan Dew Nurul Musjtari, *Hukum Jaminan Dalam Praktek Perbankan Syariah*. 2019. Yogyakarta : Lab Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
- Rachmadi Usman. 2018. *Aspek Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta : Sinar Grafika.
- , 2019. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ramadhan Nawawi. 2021. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana, 2011.
- Salim, HS. 2018. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Siska Lis Sulistiani. 2018. *Hukum Perdata Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto. 2011. *Efektivitas Hukum Dan Penerapan Sanksi*. Bandung: CV. Ramadja Karya.
- Sutan Remy Sjahdeini. 2019. *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tatat Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KHPerdata).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Fatwa No.25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*.

C. Jurnal Ilmiah

C. Absor, K. F. Hana, & F. R. Nur, "Ada Apa dengan Dewan Pengawas Syariah di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah?", *MALIA: Journal of Islamic Banking and Finance*, Vol. 3, No. (2), (2019)

E. Nurlaela, "Status Akta Perbankan Syariah Yang Dibuat Oleh Notaris Dihubungkan Dengan Kewenangan Yang Diatur Oleh Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Sebagai Perubahan Atas Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris", *Aktualita (Jurnal Hukum)*, Vol. 3, No. (1), (2020).

Lilawati Ginting, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan", *dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume I, Nomor 2, Juli – Desember 2016.

P. Nurwulan, "Akad Perbankan Syariah Dan Penerapannya Dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 25, No. (3), (2018).

R. Juli Moertiono, "Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum", *AFoSJ-LAS*, Vol. 1, No. 3, Sept 2021.

Tifany Dwi Aprima, "Keabsahan Hukum Perjanjian Kredit Di Bawah Tangan", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, Vol. 6, No. 4, November 2022.

W. A., Harahap, A. Nurdin, & B. Santoso, "Kompetensi Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Syariah (Tinjauan Dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah)", *Notarius*, Vol. 13, No. (1), (2020).

LAMPIRAN

Foto bersama Bapak Zulham Effendi, selaku Kepala Kantor Cabang Medan Ahmad Yani pada Bank Syariah Indonesia, tanggal 15 September 2023.



6 September 2023
No.03/1956-3/RO II

Kepada
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Fakultas Hukum
Jl. Mukhtar Basri No.3

PT Bank Syariah Indonesia
Region II Medan
Jl. S. Parman No. 250 E / 8 Lt.2
Kel. Petisah Hulu Kec. Medan Baru
Kota Medan - 20153
T : +62 61 4534466 (Hunting)
F : +62 61 4534456

Up.: Yth. Bapak Dr. Faisal, SH, M.Hum, Dekan

Perihal: **PERSETUJUAN PENELITIAN (RISET)**

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Semoga Bapak beserta seluruh staff selalu dalam keadaan sehat walafiat dan senantiasa dalam lindungan dan rahmat dari Allah SWT.

Menunjuk perihal tersebut di atas, bersama ini disampaikan bahwa pelaksanaan riset dalam rangka penyusunan skripsi Mahasiswa Bapak dapat dilaksanakan dengan keterangan sebagai berikut:

No	Nama	NIM	Judul Penelitian	Tempat Riset
1	Fadhilah Fajar	1906200012	Tinjauan Yuridis Pengikatan Hak Tanggungan Atas Akad Pembiayaan/Kredit di Bawah Tangan Pada Perbankan Syariah	KC Medan A. Yani

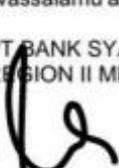
Kami sampaikan bahwa selama pelaksanaan penelitian tersebut agar memperhatikan dan mematuhi ketentuan sebagai berikut:

1. Peserta riset wajib dan terikat kepada ketentuan Bank (SPO Human Capital PT Bank Syariah Indonesia, Tbk.);
2. Hasil riset atau penelitian diharapkan dapat membantu perbaikan, penyempurnaan kinerja, sistem dan prosedur kerja yang ada;
3. Peserta riset hanya dapat memperoleh data untuk kepentingan ilmiah dan yang bersangkutan tidak diperkenankan menyebarluaskannya kepada pihak lain;
4. Peserta riset tidak diperkenankan mengcopy atau meminjam data yang berkaitan dengan kerahasiaan Bank maupun strategi bisnis yang bersifat rahasia dan membuat salinan dokumen nasabah untuk kepentingan pribadi;
5. Peserta melaksanakan riset selama ± 2 (dua) minggu, dan bila diperlukan, dapat diperpanjang dengan jangka waktu maksimal 1 (satu) bulan;
6. Peserta riset di bawah bimbingan dan pengawasan seorang pejabat bank;
7. Peserta riset menyerahkan 1 (satu) buah *copy* hasil riset yang telah diperiksa/disetujui oleh pembimbing dan pejabat PT Bank Syariah Indonesia Tbk.;
8. Peserta wajib menandatangani **Surat Pernyataan** bermaterai, untuk tunduk kepada ketentuan Bank dan ketentuan tentang kerahasiaan Bank sesuai perundangan yang berlaku dan surat pernyataan yang dimaksud harus disetujui oleh perguruan tinggi/lembaga pendidikan yang bersangkutan. (terlampir).

Demikian kami sampaikan atas kerjasama Bapak kami mengucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

PT BANK SYARIAH INDONESIA Tbk.
REGION II MEDAN


Luthfi Bukhari
FTB Deputy


Nina Moetia
Operational Deputy