



RINGKASAN DISERTASI



**KONSEP JAMINAN HAK TANGGUNGAN
DALAM EKONOMI YANG SESUAI PRINSIP SYARIAH**

MASLIHAN SAIFURROZI, S.H., M.H.
NIM. 13932008

RINGKASAN DISERTASI

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM DOKTOR
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2021**

MASLIHAN SAIFURROZI, S.H., M.H.

**KONSEP JAMINAN HAK TANGGUNGAN
DALAM EKONOMI YANG SESUAI PRINSIP SYARI'AH**



DRS. MASLIHAN SAIFURROZI, S.H., M.H.
NIM. 13932008

RINGKASAN DISERTASI

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM DOKTOR
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2021**



**KONSEP JAMINAN HAK TANGGUNGAN
DALAM EKONOMI YANG SESUAI PRINSIP SYARI'AH**

Oleh :

**DRS. MASLIHAN SAIFURROZI, S.H., M.H.
NIM. 13932008**

DISERTASI

Diajukan kepada Dewan Penguji dalam Ujian Terbuka Disertasi
(Promosi Doktor) sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
gelar Doktor dalam bidang Hukum pada
Program Studi Hukum Program Doktor
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM DOKTOR
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2021**

**DEWAN PENGUJI
UJIAN TERBUKA DISERTASI (PROMOSI DOKTOR)**

**DRS. MASLIHAN SAIFURROZI, S.H., M.H.
NIM. 13932008**

**Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D.
(Rektor UII- Ketua Sidang)**

**Prof. Jawahir Thontowi, S.H., Ph.D.
(Ketua Program Studi)**

**Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H
(Promotor)**

**Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.
(Co Promotor)**

**Prof. Dr. Abdul Manan, S.H, SIP., M.Hum.
(Anggota Penguji)**

**Prof. Dr. Abdul Ghofur Anshori, S.H., M.H.
(Anggota Penguji)**

**Dr. Abdul Jamil, S.H. M.H.
(Anggota Penguji)**

**Dr. Nurjihad, S.H., M.H.
(Anggota Penguji)**

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM DOKTOR
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2021**

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur kita panjatkan kepada Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan Hidayahnya, sehingga penulisan Desertasi ini dapat diselesaikan dengan baik dan kelancaran didalam penulisan Desertasi ini, tidak lepas dari bantuan dan dukungan semua pihak oleh sebab itu penulis mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada :

1. Rektor UII Bapak Fathul Wahid , ST,MSc,Ph.D dan Bapak Dekan Fakultas Hukum UII Bapak Dr.Abdul Jamil , SH, MH yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh pendidikan Strata Tiga (S.3) di Fakultas Hukum UII ini .
2. Ketua Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum UII Bapak Prof.Dr.Jawahir Thontowi ,SH,PhD yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk menempuh pendidikan Strata Tiga (S.3) dan memberikan bimbingan dan arahan dalam proses penyelesaian Studi di Fakultas Hukum UII ini.
3. Bapak Prof.Dr.Riddwan Khairandy,SH MH selaku promotor , Bapak Drs.Agus Triyanta ,MA,MH,PhD ,selaku co promotor yang tulus ihlas disela sela kesibukannya telah meluangkan waktu untuk membaca , menelaah , memberikan petunjuk dan arahan serta bimbingan atas kesempurnaan Desertasi yang penulis tulis ini .
4. Bapak Prof Dr . H .Amir Mualim MIS, Bapak Prof Dr.H. Syamsul Anwar SH,MA, ,Bapak Prof Dr.H. Abdul Ghafur , SH,MH , Bapak Dr. Ainur Rahim SH,MH , dan Ibu Dr. Siti Anisah ,SH, MHum, yang telah memberkan arahan dan bimbingan sejak proposal Desrtasi ini diseminarkan hingga Desertasi ini ditelaah .

5. Seluruh Dosen yang tidak dapat kami sebutkan namanya satu persatu yang telah memberikan ilmu pengetahuannya selama penulis menempuh pendidikan di S.3 Fakultas Hukum UII ini.
6. Segenap Karyawan Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum UII dengan tulus memberikan pelayanan selama penulis menempuh pendidikan S.3
7. Isteriku tercinta dan tersayang Sri Hartati yang dengan ketulusan hati dan kesabaran telah memberikan motifasi dan semangat disaat kesibukan serta disaat penulis berhenti menulis ia bilang semangat ayo jangan berhenti.

Semoga arahan dan bimbingan serta dorongan yang diberikan kepada penulis, sehingga dapat terselesaikannya Desrtasi ini mendapatkan balasan dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa Desrtasi ini jauh dari kesempurnaan oleh sebab itu penulis mengharapkan adanya kritik dari Bapak dan Ibu untuk kesempurnaan Desrtasi ini. Semoga Desrtasi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan nilai tambah dalam ilmu pengetahuan dibidang Hukum yang selalu berkembang sesuai dengan perkembangan masyarakat ..

Yogyakarta
Maslihan Saifurrozi

DAFTAR ISI

Dewan Penguji	iv
Kata Pengantar	v
Daftar Isi	vii
Abstrak	ix

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat dan Kegunaan Penelitian.....	11
E. Tinjauan Pustaka dan Orisinilitas Penelitian	12
F. Teori atau Doktrin.....	24
G. Metode Penelitian.....	30
H. Sistematika Penulisan.....	32

BAB II

HASIL PENELITIAN

A. Jaminan Hak Tanggungan Yang Sesuai Prinsip syariah pada Perbankan Syariah.....	35
B. Konsep Perubahan Jaminan Hak Tanggungan Yang Sesuai Dengan Prinsip Dan Konsep penyelesaiannya.....	56

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan83

B. Saran-saran.....87

DAFTAR PUSTAKA89

DAFTAR RIWAYAT HIDUP101

ABSTRAK

Prinsip syariah yaitu berprinsip hukum islam dalam melaksanakan kegiatan usaha mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan usaha yang tidak mengandung unsur riba, maisir, gharar, haram, dhalim, berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

Bank Syariah /Lembaga Keuangan Syariah yang menghimpun dana dari nasabah dan kemudian memberikan pembiayaan kenasabah lain wajib menerapkan prinsip kehati ahatian, menjaga dana nasabah, salah satunya harus ada benda jaminan , untuk memberikan kepastian hukum pelunasan pembiayaan disaat nasabah penerima pembiayaan wanprestasi .

Dasar hukum adanya Jaminan dalam Islam diatur secara umum dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah (2) :283 , Allah sengaja memberikan norma umum (batas maksimum).Dalam perikatan yang berkaitan dengan jaminan harus memenuhi kontrak dalam Islam , sah menurut hukum yang tidak lepas dari nilai relegiusnya .

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Adapun pendekatan yang digunakan adalah filosofis dan normatif. Dalam penelitian ini data bersumber dari data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tertier. Teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan/ studi documenter penyelesaian perkara sengketa ekonomi syariah, yang didukung dengan metode wawancara nonstruktur yang ditujukan kepada pengelola perbankan syariah. Setelah data

terkumpul selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan dalam menarik kesimpulan digunakan metode deduktif.

Hasil penelitian ,jaminan benda tidak bergerak berupa tanah di Indonesia, dalam praktek ditinjau dari teori masalah mursalah, belum memenuhi kontrak dalam Islam yang terlepas dari unsur riba maisir, gharar, haram, dhalim, dan belum sinkron dengan peraturan perundang undangan yang terkait, masih terikat dengan kontrak baku yang telah diatur dengan peraturan menteri negra agraria kepala badan pertanahan nasional nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk SKMHT,APHT, Bukti Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan, maka diperlukan perubahan UUHT yang merespon jaminan benda tidak bergerak berupa tanah berprinsip syariah.

Kata kunci: Kepastian hukum, sinkron dengan jaminan berprinsip syariah,kemaslahatan

ABSTRACT

The principles of sharia, namely Islamic law in carrying out business activities include institutions, business activities as well as methods and processes in conducting business that do not contain elements of usury, maisir, gharar, haram, dhalim, based on fatwas issued by institutions that have the authority to determine fatwas in the field. sharia.

Sharia Banks / Islamic Financial Institutions that collect funds from customers and then provide financing to other customers are required to apply the principle of prudence, safeguarding customer funds, one of which must be a collateral object, to provide legal certainty for financing repayment when the customer who receives financing defaults

The legal basis for the existence of guarantees in Islam is regulated generally in the Qur'an surah Al-Baqarah (2): 283, Allah deliberately provides a general norm (maximum limit). In an agreement related to the guarantee must fulfill the contract in Islam, legally valid. which is not free from its religious value.

The research method used in this research is normative legal research. The approaches used are philosophical and normative. In this study the data came from secondary data consisting of primary, secondary and tertiary legal materials. Data collection techniques use literature study / documentary study of sharia economic dispute settlement, which is supported by non-structured interview methods aimed at sharia banking managers. After the data has been collected,

it is analyzed qualitatively and in drawing conclusions the deductive method is used.

The results of the research, the guarantee of immovable objects in the form of land in Indonesia, in practice in terms of *masalah mursalah* theory, has not fulfilled the contract in Islam which is independent from the elements of usury, *maisir*, *gharar*, *haram*, *dhalim*, and is not in sync with the relevant laws and regulations. bound by a standard contract that has been regulated by the regulation of the minister of agrarian affairs, the head of the national land agency number 3 of 1996 concerning the form of SKMHT, APHT, proof of land mortgage and mortgage certificate, it is necessary to change the UUHT which responds to the guarantee of immovable objects in the form of land based on sharia principles.

Key words: legal certainty, synchronous with syaria principles, benefit

BAB I

PENDAHULUAN

A, Latar Belakang Masalah .

Bank sebagai badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan kehidupan rakyat , selain itu bank sebagai lembaga kepercayaan masyarakat (*fiduciary finansial institution*) ia mempunyai visi dan misi yang sangat mulia yaitu sebagai sebuah lembaga yang diberi tugas mengemban amanat pembangunan bangsa demi tercapainya tarap peningkatan hidup rakyat¹

Bank berdasarkan prinsip syariah atau bank Syariah atau bank Islam ,seperti halnya bank konvensional, juga berfungsi suatu lembaga intermediasi (*intermediaryinstitution*) yaitu mengerahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan . Bedanya hanyalah bahwa bank syariah melakukan usahanya tidak berdasarkan bunga (*interes free*) akan tetapi berdasarkan prinsip syariah pembagian keuntungan². Atau dengan kata lain bank syariah dalam menjalankan usahanya menerapkan *profit sharing* dan *falah orienttid* (mencari kemakmuran dunia dan akhirat) tidak berdasarkan bunga , spekulasi ,dan ketidakjelasan . Operasional dana berupa titipan (*wadiah*) dan *investasi* , yang baru akan dapat

1. Nindyo Pramono “ Mengemban Perbankan di Indonesia Sebuah pendekatan dari Perspektif Hukum Ekonomi “ Program Pasca Sarjana Gajahmada hal .1

2. Heri Sudarsono “ Bank dan Lembaga Keuangan Syariah deskripsi dan Ilustrasi “ penerbit Ekonesia cet.1 Tahun 2003 hal.41



hasil jika diusahakan lebih dahulu serta penyaluran dana masyarakat tersebut pada usaha yang halal dan menguntungkan³

Kondisi pembiayaan di zaman sekarang tidal lagi antar individu melainkan antar individu dengan lembaga, sehingga peluang untuk mengalami kerugian (terzalimi) bukan saja pihak penerima pembiayaan , tetapi juga pihak pemberi pembiayaan (pemberi pinjaman) . Untuk memberi perlindungan terhadap masyarakat pemilik modal yang mempercayakan kepada pihak bank harus menerapkan prinsip kehati hatian agar tidak terdolimi⁴. Bank Syariah dalam memberikan pembiayaannya kepada nasabah wajib menggunakan jaminan berprinsip syariah yaitu benda yang dijadikan jaminan harus halal materinya, benda tersebut milik sempurna (milkuttam) , dapat dijual dan dapat diserahkan, halal dalam proses yang terhindar dari riba , maisir , gharar, haram dan dhalaim .kecuali pembiayaan terhadap nasabah yang kecil yang dibiayai dengan qordul hasan tidak diperlukan.

Jaminan yang diminta oleh bank, baik pembiayaan, mudharabah, musayarakah, murabahah, bisa berupa jaminan benda bergerak yang sudah diatur dalam Pasal 1 ayat (2) undang undang nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan Fidusia ⁵, juga memakai jaminan tidak bergerak berupa kapal dan pesawat terbang yang diikat dengan jaminan Hepotek sebagaimana diatur dlam buku II KUHperdata⁶ Selain itu juga memakai jamianaan Hak Tanggungan yang berupa hak mil ik, hak guna usaha, hak guna bangunan,hak pakai atas tanah Negara yang terdaftar dan

³ Ibid h. 42

⁴ Hamka Haq “ *Islam Rahmah untuk Bangsa* “ PT Wahana Semesta Indonesia Jakarta , 2009 h.176-177

⁵ .Indonesia legal center publishing “ *Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*” Cetakan kedua Indonesia Legal Center Publisng , hal 2

⁶ . Salahudin “*Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH PERDATA)* “ Cetakan kedua 2008 Visi media Jakarta hal 304-323



menurut sifatnya dapat dipindah tanggakan , yang telah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) undang undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Besrta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah⁷

Proses bentuk surat kuasa untuk membebaskan hak tanggungan dan akte pembebanan hak tanggungan dan sertipikat hak tanggaungan , sudah diatur dalam peraturan Menteri Negara Agraria/ kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun1996 , dimana janji janji dalam pembebanan hak tanggungan sudah diatur secara rinci yang isinya sama janji janji yang termuat dalam undang undang hak tanggungan⁸. Dalam perikatan yang berkaitan dengan jaminan harus memenuhi kontrak dalam Islam , sah menurut hukum yang tidak lepas dari nilai relegiusnya, namun dalam praktek ditinjau dari teori masalah mursalah, belum memenuhi kontrak dalam Islam yang terlepas dari unsur riba , maisir , gharar, haram , dhalim,dan belum sinkron dengan peraturan perundang undangan yang terkait, masih terikat dengan kontrak baku yang telah diatur dengan peraturan menteri negra agraria kepala badan pertanahan nasional nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk SKMHT, APHT, Bukti Tanah Hak Tanggungan dan Serttipikat Hak Tanggungan Namun janji janji yang dimuat dalam surat edaran tersebut yang berkaitan dengan SKMHT maupun APHT,tersebut dan belum mensinkrokan janji janji yang berprinsip syariah sebagaimana diatur dalam undang undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan dan undang undang nomor : 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah , maupun pasal pasal yang termuat dalam UUHT itu sendiri, seperti janji yang berkaitan Pasal 5 ayat (1) UUHT bahwa satu Obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin lebih dari satu utang , pasal ini

⁷. Ibid. hal 47 .

⁸.Ibid . hal 181 .

adalah tidak jelas (maisir / digantungkan pada keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung untungan) dalam hukum islam nilai jaminan minimal harus seimbang dengan nilai pembiayaan / utang , sedangkan dalam pasal tersebut tidak disebutkan nilainya masih mencukupi atau tidak untuk menjamin pelunasan pemberian pembiayaan disaat penerima pembiayaan wanprestasi, seharusnya karena fungsi Hak Tanggungan atas tanah adalah hak jamiminan yang memberikan kepastian hukum untuk pelunasan utang sebagaimana dijelaskan didalam dictum (a) dan Pasal 1 angka (1) undang undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Besrta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ⁹ , begitu juga sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 23 ayat 2 Undang undang Nomor 21 Tentang Perbankan Syariah , bahwa : Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak , kemampuan , modal, Agunan,dan prospek usaha dan calon nasabah penerima fasilitas. Dalam penjelasannya dalam menilai agunan apakah sudah memadai apabila penerima fasilitas kelak tidak dapat melunasi kewajibannya , agunan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali pembiayaan dari bank syariah dan /atau UUS yang bersangkutan ¹⁰. Dari penjelasan tersebut jelas bahwa agunan harus dinilai cukup untuk menjamin pelunasan utang , kesatu kedua dan seterusnya , kalau jaminan tersebut untuk menjamin lebih dari satu pembiayaan /utang, sehingga janji yang ada dalam SKMHT dan APHT belum merespon prinsip syariaiah dan perlu sinkronisasi dengan dictum huruf (a) dan Pasal 1 ayat (1) UUHT dan Pasal 23 Undang Undang nomor 21 Tahun 2008 Tentang Pebankan syariah .

⁹ .Ibid hal .45-47

¹⁰ . Afnil Guza “ *Undang Undang Perbankan Syariah UU RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syariah Negara UU Nomor 19 Tahun 2008* “ of.cit hal 17-50

Janji yang termuat Pasal 11 ayat (2) hruruf (c) UUHT dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji janji antara lain , janji yang memberikan kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh sungguh cidra janji ¹¹. Dalam Pasal 11 ayat (2) hruruf (c) UUHT tersebut tidak jelas (*dholim/ ketidakadilan*) menurut hukum Islam . Benda yang menjadi Hak Tanggungan / jaminan tidak boleh dikuasai oleh penerima Hak Tanggungan / penerima jaminan dengan dalih pemberi jaminan wanprestasi / ingkar janji . Tujuan akad Jaminan adalah memberikan kepercayaan dan kepastian hukum untuk menanggung pelunasan pembiayaan yang diterima nasabah disaat wanprestasi sesuai dictum huruf (a) , Pasal 1 ayat (1) UUHT dan pasal 23 Undang Undang nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah , tidak dengan tujuan memberikan keuntungan , selama tujuannya untuk memberi keuntungan maka tidak halal dan termasuk riba sebagaimana hadits yang diriwayatkan oleh Harits bin Abi Usamah : setiap pinjaman menarik keuntungan lebih dulu adalah riba ¹² , penerima jaminan tidak dapat memanfaatkan benda jaminan ,sesuai hadits yang diriwayatkan Daru Quthni dan Hakim : Benda yang dijadikan jaminan tidak boleh ditutup dari pemilik yang menjaminkan baginya keuntungan dan tanggung jawabnyalah apabila ada kerugian (biaya) ¹³, kecuali diizinkan oleh pemberi jaminan dan pemanfaatannya hanya sekedar upah pemeliharaan dan kalau ada sisa digunakan ansuran pembiayaan pemberi Hak Tanggungan .

¹¹ . Indonesia legal center publishing “ Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan “ of.cit . hal 5

¹² . Muhammad Ismail al Amir al Yamani al Shanani “ Subulussalam syarah Bulughul Maram “ Darul Hadits Kairo 2008 juz III hal.71.

¹³ .Ibid .hal 70

Begitu juga dalam Pasal 11 ayat (2) hruruf (h) . UUHT ,janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasn piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pemberi hak Tanggungan atau dicabut kepentingannya untuk kepentingan umum¹⁴ , pasal ini adalah tidak jelas karena kalimat pemberi Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasn piutangnya adalah tidak jelas (maisir / digantungkan pada keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung untungan) , Selanjutnya dalam dalam Pasal 11 ayat (2) hruruf (i) . UUHT , janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagaian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya , jika obyek Hak Tanggungan diansuransikan ¹⁵, juga tidak jelas. Ketidak jelasan yang termuat dalam Pasal 11 ayat (2) hruruf (h) UUHT dan pasal 11 ayat (2) hruruf (i) . UUHT , seharusnya diintegrasikan/ disinkronkan dengan penjelasan pasal 6 , pasal 20 ayat (1) UUHT dan pasal 40 ayat (3) Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan syariah bahwa : dalam hal pembelian agunan melebihi jumlah kewajiban Nasabah kepada bank syariah dan UUS , selisih kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada nasabah .

Janji janji yang terdapat dalam Pasal 5 ayat (1) , Pasal 11 ayat (2) huruf (c), Pasal 11 ayat (2) huruf (h) , Pasal 11 ayat (2) huruf (i) UUHT sebagaimana tersebut diatas , yang belum sinkron dengan pasal pasal yang terdapat dalam UUHT dan belum sinkron dengan pasal 23 Undang undang Nomor 21 Tahun 2008

¹⁴ . Indonesia legal center publishing “ Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan ” of.cit . hal 5

¹⁵ .Ibid.



Tentang Perbankan Syariah , juga belum merespon janji janji yang berprinsip syariah sesuai Pasal 1 angka (13) undang undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang perbankan ¹⁶dan Pasal 1 angka (1) , angka (7) , angka (12) ,Pasal 2 Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah¹⁷ . Dalam kontrak Islam derajat hukum tidak pernah dipisahkan dengan derajat relegiusnya ¹⁸ . Oleh karena itu perlu adanya perubahan undang undang Hak Tanggungan yang merespon jaminan benda tidak bergerak berupa tanah berprinsip syariah .

Dalam dunia Bisnis tidak selamanya mulus , namun kadang kadang menurun , bahkan sering terjadi kemacetan sehingga angsuran dalam memenuhi pinjaman , juga mengalami kemacetan dan tidak dapat menepati angsuran yang telah diperjanjikan (wanprestasi) , meskipun pihak pemberi pembiayaan (kreditur) telah memberi kelonggaran , dan telah ditegur tiga kali , penerima pembiayaan (debitur) tetap tidak memenuhi angsuran pinjamannya , maka diselesaikan dengan cara non litigasi dan litigasi. Penyelesaian non litigasi dapat ditempuh lewat : First Way aut dan Second Way aut. Penyelesaian lawan First Way aut yaitu jalan musyawarah , dengan cara memberikan kelonggaran dengan jalan Rescheduling, Reconditioning dan Restructuring, hal tersebut hanya dapat dilakukan terhadap nasabah yang mempunyai prospectus , sesuai POJK No.16/POJK.16/2014 yang kemudian dirubah lagi menjadi POJK no 19/POJK.03/2018 Tentang Perubahan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor

¹⁶ .Ahmad Kamil “ *Kitab Undang Undang Hukum Perbankan dan Ekonomi Syariah* “cetakan pertama 2007 (Kencana Perdana Media Group Jakarta) hal 32

¹⁷ . Afnil Guza “ *Undang Undang Perbankan Syariah UU RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syariah Negara UU Nomor 19 Tahun 2008* “ of .cit hal .3-4

¹⁸ .Ridhwan Khairandy “ *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)* “ FH UII Press Cetakan kedua 2014 hal 213.



16/POJK.03/2014 Tentang penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah¹⁹

Apabila penyelesaian secara *First Way out*, tidak dapat dilaksanakan karena nasabah tidak mempunyai prospectus maka diselesaikan dengan cara *Second Way out*. Penyelesaian *Second Way out*, dapat ditempuh dua cara yaitu : *penjualan dibawah tangan dan parate eksekusi*. Penyelesaian penjualan dibawah tangan dapat dilaksanakan apabila diperjanjikan dan menguntungkan kedua belah pihak, dengan tatacara sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1), ayat (2) dan Ayat (3) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda yang berkaitan Dengan Tanah dan Pasal 40 ayat (1) undang Undang nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Kalau penjualan dibawah tangan tidak dapat dilaksanakan maka dilaksanakan dengan cara parate eksekusi yaitu, pemegang Hak Tanggungan menjual langsung melalui KPKNL sebagai diatur dalam pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda yang berkaitan Dengan Tanah, namun dalam pelaksanaan parate eksekusi ada konflik norma ada sebagian KPKNL yang mau melaksanakan lelang berdasarkan pasal 6 UUHT tersebut diatas dan ada KPKNL tidak mau melaksanakan lelang langsung, mereka berpegang pada penjelasan umum angka 9 UUHT dan penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT²⁰, bahwa parate eksekusi disamakan dengan prosedur sesuai hukum acara perdata yang harus melalui ijin dan atas perintah ketua pengadilan, maksudnya jika debitur benar benar wanprestasi

¹⁹ No.16/POJK.16/2014 yang kemudian dirubah lagi menjadi POJK no 19/POJK.03/2018 Tentang Perubahan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 16/POJK.03/2014 Tentang penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah

²⁰ . Indonesia legal center publishing “ Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan “ of.cit . hal .73-88



,pemegang Hak Tanggungan pertama dapat menjual lelang obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri (parat eksekusi) berdasar pasal 224 HIR/ pasal 258 RBg²¹ . Hasil penjualan lelang yang berhasil dengan cara parat eksekusi untuk melunasi pinjaman pemberi pembiayaan (kreditor) sedang sisa hasil hasil penjualan setelah untuk pelunasan pinjaman nasabah diserahkan pada nasabah / pemberi Hak Tanggungan .

Apabila penyelesaian lewat non litigasi ,tidak dapat dilaksanakan maka ditempuh lewat litigasi yaitu penjualan lewat pengadilan . Kepengadilan mana harus diajukan ? Setelah dilaksanakan lelang dan pembeli lelang sudah membayar lunas harga lelang , maka benda tidak bergerak berupa tanah tersebut diserahkan kepada pembeli lelang baik secara yuridis maupun actual sesuai pasal 1612 KUHPer. Menyatakan penyerahan benda tidak bergerak telah sempurna terjadi dengan penyerahan nyata (*feitelijk levering ,actual delivery*)²² . Sedangkan penyerahan secara yudis diatur dalam pasal 37 ayat (1) jo pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah²³. Stelah diserahkan secara yuridis kemudian secara actual Terlelang tidak mau mengosongkan maka jalur apa yang harus ditempuh apakah melalui gugatan atau permohonan pengosongan .

Setelah hasil lelang untuk melunasi pembiayaan yang diterima oleh terlenag maka sisanya diserahkan kepada terlelang / Pemberi Hak Tanggungan sesuai penjelasan pasal 6 dan pasal penjelasan pasal 20 ayat (1) Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda yang berkaitan Dengan Tanah serta pasal 40

²¹ .Herowati Poesoko “ *Parate executie (Inkonsistensi , konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)* “ LaksBang PRESSindo Yogyakarta cetakan II 2008 hal. 261-262

²² . Solahuddin “ *Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH PERDATA)* “ cetakan kedua 2008 (Visimedia Jakarta) hal .432.

²³ .<https://m.hukumonline.com/pusatdata/detail/11693/node/677> pp24-1997 akses tgl 1-9 -2016 jm 2.38 hal.15



ayat (3) Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah . Apabila ternyata Pemberi Hak Tanggungan tidak mau menerima sisa hasil lelang setelah untuk pelunasan utang , maka untk melindungi keadilan dan tertib administrasi uang tersebut dikemanakan.

Uraian dalam latar belakang diatas, standar kontrak baku yang berkaitan pengikatan jaminan Hak Tanggungan janji janji yang dimuat didalam SKMHT maupun APHT sudah diatur dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk SKMHT,APHT , Bukti Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan , akan tetapi belum merespon kontrak syariah / bertentangan dengan kontrak yang sesuai prinsip syariah., bahkan kalau dicermati dari teori perundang udangan / teori taqnin , kontrak baku tersebut tidak sinkron dengan pasal pasal yang ada dalam UUHT itu sendiri maupun terdapat dalam undang undang lain . Bagaimanaa dalam praktek perbankan syariah apakah pengikatan jaminan Hak Tanggungan diperbankan syariah memakai standar kontrak baku tersebut?. Atau janji janji yang dibuat dalam SKMHT dan APHT sudah memakai kontrak syariah ?.Hal ini yang perlu penulis teliti, dan kalau belum bagaimana konsep perubahannya dan konsep penyelesaiannya apabila terjadi wanprestasi.

B. Rumusan Masalah.

Dari latar belakang masalah di atas terdapat beberapa masalah yang timbul diantaranya adalah sebagai berikut;

1. Bagaimana. dalam praktek , apakah perbankan syariah kontrak yang berkaitan dengan jaminan Hak Tanggungan terutama dalam SKMHT maupun APHT , sudah menggunakan perjanjian kontrak yang sesuai dengan prinsip syariah atau masih memakai standar kontrak baku dari

- peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk SKMHT, APHT , Bukti Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan?
2. Bagaimana konsep perubahan perundang undangann Jaminan benda tidak bergerak berupa tanah yang berprinsip syariah dalam rangka perubahan undang undang hak tanggungan di Indonesia.
 3. Bagaimana formulasi proses penyelesaian Jaminan benda tidak bergerak berupa tanah manakala debitur wanprestasi , yang sesuai dengan prinsip syariah .

C. Tujuan Penelitian .

Penelitian in terkandung tujuan sebagai berikut :

1. Untuk memahami kewajiban adanya jaminan dalam menyalurkan pembiayaan dan untuk memahami bagaimana caranya ada aturan hukum yang mengatur Jaminan/Tanggungan barang tidak bergerak berupa tanah yang berprinsip syariah .
2. Untuk memahami bagaimana konsep Jaminan/Tanggungan barang tidak bergerak berupa tanah yang berprinsip syariah sehingga perjanjian yang dituangkan dalam SKMHT dan APHT maupun penyelesaiannya sesuai dengan prinsip syariah.
3. Untuk memahami bagaimana proses penyelesaiannya apabila debitur cidra janji / *Wanprestasi* .

D. Manfaat dan Kegunaan Penelitian .

Penelitian ini diharapkan berguna bagi :

- 1 . Kalangan akademisi (mahasiswa atau dosen) dalam memperkaya wawasan tentang landasan hkum Jaminan /hak tanggungan yang berprinsip syariah , kewenangan

Peradilan Agama dalam melaksanakan eksekusi Jaminan / hak tanggungan barang tidak bergerak berupa tanah sebagai jaminan pelunasan hutang dalam ekonomi syariah serta tata cara pelaksanaannya .

2. Kalangan praktisi dan pemerintah dalam memberikan pemikiran dalam mensinkronkan undang-undang yang bersifat khusus terutama yang menyangkut konsep Jaminan / Hak Tanggungan yang berprinsip syariah dan sebagai masukan dalam perubahan undang undang dimasa mendatang

E.Tinjauan Pustaka dan Orisinilitas Penelitian .

1. Emmi Rahminita Nasution “ Kepastian hukum Jaminan Atas Tanah Yang Tidak Terdaftar (Unregistered Land) Dalam Perjanjian Kredit Bank di Sumatera Utara “ merupakan Desertasi Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas Sumatera Utara Tahun 2017.

Adapun metode penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif yang bersifat deskriptif yaitu dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum yang ada kemudian di analisis dan dipaparkan sedemikian rupa, diteliti seteliti mungkin untuk menemukan jawaban atas permasalahan yang ada. Adapun adanya bahan- bahan hukum yang lain yang ditemukan dilapangan adalah menjadi bahan penunjang dalam usaha menemukan jawaban atas permasalahan yang ada. Untuk menjawab permasalahan tersebut maka digunakan teori system dan teori *positivism* sebagai pisau analisis²⁴ .

²⁴.Emmi Rahmiwita Nasution “ Kepastian Hukum Jaminan Atas Tanah Yang Tidak Terdaftar (Unregistered Land) Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Sumatera Utara “ dalam <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/1238/098101017.pdf?sequence=1&isAllowed=y> akses tgl 17-12-2018 jam 325 hal.40



Dalam disertasi ini membahas tentang pengaturan sistem hukum jaminan nasional khususnya jaminan hak atas tanah yang tidak terdaftar (*unregistered land*) di dalam sistem hukum jaminan nasional yang dijadikan jaminan pada perjanjian kredit bank secara umum, dan menentukan obyek jaminan dan lembaga jaminan di dalam peraturan hukum jaminan khususnya jaminan hak atas tanah yang secara jelas, bahwa obyek jaminan benda tetap dapat diikat dengan jaminan hak tanggungan, sedangkan untuk obyek jaminan benda bergerak yang tidak terdaftar maka jaminan yang mengikatnya adalah jaminan fidusia²⁵.

Sedang dalam disertasi penulis ini membahas jaminan Hak Tanggungan berupa tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara yang terdaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, yang dapat dijadikan jaminan dalam pembiayaan ekonomi yang berprinsip syariah (bank syariah).

Metode penelitian yang digunakan dalam Disertasi ini adalah metode penelitian yuridis normatif dan komperatif. Sebagai kerangka berfikir guna memberi arahan guna menganalisa permasalahan, dalam penulisan ini penulis mengambil tiga teori yaitu teori istilah (masalah mursalah), teori taqin, Teori keadilan²⁶.

2. Nurjihad “ Reformulasi Pengaturan Jaminan Kebendaan Dalam Pembiayaan Syariah” Program Studi Doktor (S3) Ilmu Hukum Fakultas Hukum UII Yogyakarta 2019.

²⁵. Ibid hal 37

²⁶. Maslihan Saifurrozi “ Konsep Jaminan Hak Tanggung Dalam Ekonomi Yang Sesuai prinsip Syariah “ hal. 25-35

Dalam disertasi ini membahas bagaimana legalitas penggunaan lembaga jaminan seperti Gadai Hepotek , Hak Tanggungan dan Fidusia dalam pembiayaan syariah. Mengapa keberadaan jaminan menjadi hal penting, dalam pembiayaan syariah sama dengan pembiayaan konvensional padahal keduanya mempunyai perbedaan yang mendasar, bentuk hubungan hukumnya maupun obyek akadnya. Dan bagaimana jaminan kebendaan yang sesuai prinsip syariah . dalam akhir bahasannya mengusulkan agar dibentuk lembaga jaminan syariah tersendiri²⁷.

Metode penelitian yang digunakan dalam Disertasi ini adalah metode penelitian normatif dengan pendekatan perundang undangan konseptual , filosofis kasus yang dipilih peneliti norma hukum yang berlaku mengenai jaminan kebendaan . Data yang digunakan adalah data sekunder bersumber pada hukum primer, sekunder dan tersiar. Informasi narasumber digunakan untuk mendukung mengkaji data sekunder. Dalam menganalisa data dilakukan secara kualitatif untuk menemukan jawaban yang diteliti., dengan menarik kesimpulan mengkombinasikan penalaran induksi dan deduksi. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini , pertama legalitas penggunaan jaminan konvensional dalam transaksi pembiayaan syariah yang derajadnya dibawah undang undang yaitu Peraturan Pemerintah, Peraturan MA, dan Fatwa Dsn MUI . Kedua keberadaan jaminan bagi pemberi pembiayaan sebagai prinsip kehati hatian . Seharusnya semua undang undang tentang jaminan secara tegas memuat ketentuan ketentuan syariah sebagai ketentuan pokok yang dapat dibebankan jaminan.

²⁷ . Nurjihad “ *Reformulasi Pengaturan Jaminan Kebendaan Dalam Pembiayaan Syariah*” Program Studi Doktor (S3) Ilmu Hukum Fakultas Hukum UII Yogyakarta 2019.



Sedang dalam disertasi penulis ini membahas jaminan Hak Tanggungan berupa tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara yang terdaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, yang dapat dijadikan jaminan dalam pembiayaan ekonomi yang berprinsip syariah (bank syariah) dan dalam bahasan akhir harus ada perubahan Hak Tanggungan yang merespon jaminan yang sesuai prinsip syariah²⁸

Metode penelitian yang digunakan dalam Disertasi ini adalah metode penelitian yuridis normatif dan komperatif. Sebagai kerangka berfikir guna memberi arahan guna menganalisa permasalahan, dalam penulisan ini penulis mengambil tiga teori yaitu teori istilah (masalah mursalah), teori taqin, Teori keadilan²⁹

3. Taufiqul Hulam “Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Islam dan Implementasinya Pada Akad Akad Perbankan Syariah Di Indonesia” Program Studi Doktor (S3) Ilmu Hukum Fakultas Hukum UII Yogyakarta 2014³⁰.

Dalam hukum islam memberikan kebebasan berkontrak begitu luas bagi para pihak yakni membuat akad (bernama dan tidak bernama) dan membuat kalausal dengan batasannya adalah tidak bertentangan dengan syariah yakni tidak melakukan hal yang batil .kebebasan ini berdasarkan untuk memenuhi kebutuhannya dalam fiqih hukum segala sesuatu itu boleh. Dalam disertasi ini

²⁸ . Maslihan Saifurrozi” *Konsep Jaminan Hak Tanggung Dalam Ekonomi Yang Sesuai prinsip Syariah* “ loc. Cit.

²⁹.Ibid

³⁰. Taufiqul Hulam “Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Islam dan Implementasinya Pada Akad Akad Perbankan Syariah Di Indonesia” Program Studi Doktor (S3) Ilmu Hukum Fakultas Hukum UII Yogyakarta 2014.



membahas secara keseluruhan kontrak dalam pengumpulan dana, penyaluran dana maupun jasa perbankan .

Metodologi yang digunakan dalam penelitian menggunakan metodologi normative, pendekatannya memakai filosofis dan normative. Adapun pendekatannya memakai data sekunder,yang terdiri atas bahan primer ,sekunder dan tertier .Pengumpulan data memakai studi perpustakaan/ studi dokumen yang didukung metode wawancara non structural yang ditujukan kepada pengelola perbankan syariah dan nasabah setelah terkumpul dianalisa secara kualitatif dan disimpulkan digunakan metode deduktif.

Sedang dalam disertasi penulis ini membahas jaminan Hak Tanggungan berupa tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan ,Hak Pakai atas Tanah Negara yang terdaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, yang dapat dijadikan jaminan dalam pembiayaan ekonomi yang berprinsip syariah (bank syariah) dan dalam bahasan akhir harus ada perubahan Hak Tanggungan yang merespon jaminan yang sesuai prinsip syariah³¹

Metode penelitian yang digunakan dalam Disertasi ini adalah metode penelitian yuridis normatif dan komperatif. Sebagai kerangka berfikir guna memberi arahan guna menganalisa permasalahan ,dalam penulisan ini penulis mengambil tiga teori yaitu teori istilah (masalah mursalah) , teori taqin,Teori keadilan³²

³¹ . Maslihan Saifurrozi" *Konsep Jaminan Hak Tanggung Dalam Ekonomi Yang Sesuai prinsip Syariah* " loc. Cit

³².Ibid



4. Priyo Handoko “ Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Bank” Program Studi Doktor (S3) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Air Langga Surabaya 2003³³.

Pada prakteknya bank meminta jaminan dan lebih menyukai jaminan kebendaan berupa tanah karena memberikan rasa aman .UU no 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Poko Agraria menentukan , Hak Milik ,Hak Guna Usaha , Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 25, 33,dan 29 UUPA) . Hak Tanggungan diamanatkan melalui Pasal 51 selanjutnya Pasal 57 UUPA menentukan bahwa selama belum terbentuknya UUHT maka diberlakukan ketentuan hepotek. UUHT pada tanggal 9 April 1996 sebagai pesebagai pelaksana amanat UUPA penyesuaian dibidng administrasi hak ha katas tanah khususnya pengaman kredit perbankan . Hak Tanggungan adalah pembebanan hak jaminan yang dibebankan pada ha katas tanah . namun kenyataannya terdapat benda benda berupa bangunan tanaman dan hasil karyamerupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan, searah dengan pemisahan horizontal maka tidak dengan sendirinya tidak meliputi benda tersebut . Dalam kenyataan UUHT mencantumkan “beserta benda yang berkaitan dengan tanah “ terkesan UUHT telah meninggalkan hukum adat sebagai dasar hukum tanah nasional dan mengganti asas pelekatan . Idialnya jaminan tanah berada dalam kerangka UUPA. Yaitu hukum adat yang menganut pemisahan horizontal.UUHT secara substansial mengambil Buku II BW inkonsistensi

³³ . Priyo Handoko “ Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Bank” Program Studi Doktor (S3) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Air Langga Surabaya 2003

tersebut berimplikasi terhadap kepastian hukum terutama peran Hak Tanggungan sebagai pengaman kredit. Parat eksekusi (Pasal 20 UUHT) parat eksekusi, eksekusi sertipikat Hak Tanggungan, penjualan dibawah tangan sebagai upaya mudah dan pasti, karena secara formal masih tergantung pada peranan UUHT penggabungan dua system hukum barat dan adat, yang saling bertentangan dalam satu tubuh Hak Tanggungan. UUPA mengatur hukum benda berdasarkan hukum adat. pasal 5 UUPA perlu direvisi karena tidak mampu menghadapi tantangan zaman. Parat eksekusi belum mampu memberikan kepastian hukum dan percepatan kredit macet karena masih tunduk pada pasal 224 HIR dan 158 Rbg.

Metodologi penelitian yang dtode hukum normative, metode pendekatan yang gunakan memakai metode statute approach dan historical approach, undang undang yang berkaitan dengan.

Sedang dalam disertasi penulis ini membahas jaminan Hak Tanggungan berupa tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara yang terdaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, yang dapat dijadikan jaminan dalam pembiayaan ekonomi yang berprinsip syariah (bank syariah) dan dalam bahasan akhir harus ada perubahan Hak Tanggungan yang merespon jaminan yang sesuai prinsip syariah³⁴

Metode penelitian yang digunakan dalam Disertasi ini adalah metode penelitian yuridis normatif dan komperatif. Sebagai kerangka berfikir guna memberi arahan guna menganalisa permasalahan, dalam penulisan ini penulis

³⁴ . Maslihan Saifurrozi " Konsep Jaminan Hak Tanggung Dalam Ekonomi Yang Sesuai prinsip Syariah " loc. Cit

mengambil tiga teori yaitu teori istilah (masalah mursalah) , teori taqnin,Teori keadilan³⁵

- 5 Iyus Suryana “ Mediasi Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Melalui Proses Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Secara Sederhana Cepat Dan Biaya Murah”³⁶.

Jaminan yang banyak digunakan adalah Jaminan Hak Tanggungan.Bagaimana hambatan mediasi terutama Parate Eksekusi.. bagaimana perspektif kridit macet dan penyelesaiannya yang melalui parate eksekusi dengan lembaga peradilan di Indonesia , dan mengapa diperlukan mediasi perdata di pengadilan dalam proses Hak Tanggungan ? dan bagaimana hambatan eksekusi yang terjadi di pengadilan negeri terkaet pelaksanaan parate eksekusi dengan jaminan Hak Tanggungan. Undang Undang Hak Tanggungan belum menjamin kepastian hukum bagi kre persditor untuk mencapai percepatan . Tidak mampu menghindari terjadinya ekonomi biaya tinggi .

Metode analisis preskriftif didukung penelitian normatif dan pendekatan hukum normatif . Analisa data dilaksanakan secara yurisis kualitatif yakni menguraikan lebih dalam dari Perma No.1 Tahun 2016.

Sedang dalam desertasi penulis ini membahas jaminan Hak Tanggungan berupa tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan ,Hak Pakai atas Tanah Negara yang terdaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, yang dapat dijadikan jaminan dalam pembiayaan ekonomi yang berprinsip syariah (bank syariah) dan dalam bahasan akhir harus ada perubahan Hak

³⁵.Ibid

³⁶ . Iyus Suryana “ Mediasi Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Melalui Proses Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Secara Sederhana Cepat Dan Biaya Murah.

Tanggungjawab yang merespon jaminan yang sesuai prinsip syariah³⁷

Metode penelitian yang digunakan dalam Disertasi ini adalah metode penelitian yuridis normatif dan komperatif. Sebagai kerangka berfikir guna memberi arahan guna menganalisa permasalahan ,dalam penulisan ini penulis mengambil tiga teori yaitu teori istislah (masalah mursalah), teori taqin,Teori keadilan³⁸

- 6 Muhammad Ananda Salahuddin Al Ayyubi Basmallah “ *Kedudukan Jaminan Hak tanggungan Dalam Perspektif Bisnis Syariah* “ merupakan Tesis Program Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Program Hukum Islam Program Studi Hukum Bisnis Syariah Yogyakarta tahun 2014.

Methodode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif , pendekatan yang menggunakan konsep legal positivis yang menyatakan hukum adalah identic dengan norma norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga lembaga atau pejabat yang berwenang. Namun penulis juga tidak mengenyampingkan aspek empiris dan sosiologis³⁹ .

Konsep jaminan dalam Hukum Islam tidak mengenal hak tanggungan dan pada prinsipnya tidak ada dalam konsep perbankan syariah . Dalam praktek perbankan syariah di Indonesia jaminan yang dipakai adalah jaminan

³⁷ . Maslihan Saifurrozi” *Konsep Jaminan Hak Tanggung Dalam Ekonomi Yang Sesuai prinsip Syariah* “ loc. Cit

³⁸.Ibid

³⁹ . Muhammad Ananda Salahuddin Al Ayyubi Basmallah “ *Kedudukan Jaminan Hak tanggungan Dalam Perspektif Bisnis Syariah* “ dalam <http://digilib.uin-suka.ac.id/15652/1/BAB%20I%20V%20DAFTAR%20PUSTAKA.pdf> Akses tgl 28-10-2015 jam 2.37 hal .28



secara hukum positif yang berlaku di Indonesia yang notabene bukan konsep hukum Islam. Sehingga terjadi percampuran dua prinsip hukum yang dilakukan dalam perbankan syariah, yaitu hukum Islam dan perdata Indonesia. Oleh sebab itu sudah jelas bahwa pengaturan hak tanggungan tidak bisa digunakan lagi dalam perbankan syariah, karena perjanjian pokoknya adalah akad syariah yang berdasarkan hukum Islam, oleh karena itu perlu adanya undang-undang tersendiri yaitu Rahn⁴⁰.

Sedang dalam disertasi penulis ini membahas jaminan berupa benda tidak bergerak berupa tanah dalam ekonomi berprinsip syariah yang diatur dalam hukum Islam selain itu memakai Hak Tanggungan yang meliputi benda tidak bergerak berupa tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara yang terdaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan yang diatur dalam undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Tanah, adalah merupakan bagian dari hukum jaminan sepanjang tidak bertentangan dengan hukum Islam, karena menyangkut kepentingan orang banyak dibidang ekonomi haruslah berpijak pada aturan yang sah menurut syaria'ah dan hukum Negara ('uly al-amr/pemerintah), oleh karena itu dalam undang-undang hak tanggungan yang merupakan hukum positif di Indonesia tersebut masih harus dirubah dan disinkronkan dengan prinsip syariah yang ada dalam undang-undang perbankan dan undang-undang Perbankan syariah sehingga menjadi hukum nasional, yang melindungi warga Negara berdasarkan UUD 45⁴¹.

⁴⁰ Ibid. hal. 32-47.

⁴¹ Maslihan Saifurrozi of.cit. hal. 1-14.

7. Ahmad Syifaal Anam “ Implementasi Hukum Jaminan Lembaga Mikro Syariah (Study Kasus BMT di Kota Semarang)” merupakan tesis merupakan tesis Program Pasca sarjana Universitas Diponegoro Semarang 2009 Metode yang digunakan adalah menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yakni mengungkapkan kaidah-kaidah normatif yang terdapat dalam hukum Islam, dan peraturan perundang-undangan yang terkait tentang hukum jaminan. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yakni yaitu memaparkan, menggambarkan dan menganalisis hukum jaminan baik jaminan benda bergerak maupun benda tidak bergerak menurut peraturan perundangan yang berlaku dan menurut hukum Islam⁴².

Dalam prakteknya, BMT - BMT di kota Semarang, jaminan yang dipakai , benda bergerak dan benda tidak bergerak seperti sirtipikat tanah, surat keputusan pegawai, bukti pembayaran kendaraan bermotor, kalau tidak ada dapat barang yang pengadaannya dibiayai oleh BMT, tidak menerapkan hukum jaminan seperti yang diharapkan peraturan -peraturan sebagaimana yang dimaksud (*law in book*). Di sana ditemukan penyimpangan - penyimpangan: beragamnya barang jaminan yang dipakai, pengikatan barang jaminan yang hanya di bawah tangan, eksekusinya barang jaminan sering juga hanya dilakukan hanya bawah tangan yang hal ini rawan terhadap penyimpangan. Pelaksanaan hukum jaminan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum eksekutorial. Penyelesaian

⁴² .Ahmad Syifaal Anam “ Implementasi Hukum Jaminan Lembaga Mikro Syariah (Study Kasus BMT di Kota Semarang)” dalam [http://eprints.undip.ac.id/24189/1/ Ahmad Syifaal Anam.pdf](http://eprints.undip.ac.id/24189/1/Ahmad_Syifaal_Anam.pdf) Akses tgl 4-12-2018 Jam 1.32 hal.20



sengketa hanya bisa dilakukan secara musyawarah tidak sampai pada upaya litigasi ke pengadilan. Jika upaya non litigasi tidak berhasil dan upaya litigasi tidak mempunyai dasar kekuatan hukum maka yang terjadi adalah penyitaan dengan pemaksaan untuk selanjutnya dilakukan eksekusi barang jaminan⁴³.

Sedang dalam Desertasi penulis ini, hanya membahas jaminan Hak Tanggungan berupa tanah saja, yang meliputi benda tidak bergerak berupa tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara yang terdaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, dalam ekonomi berprinsip syariah yang diatur dalam hukum Islam selain itu memakai hak tanggungan yang diatur dalam undang-undang di Indonesia adalah merupakan bagian dari hukum jaminan sepanjang tidak bertentangan dengan hukum Islam, karena menyangkut kepentingan orang banyak dibidang ekonomi haruslah berpijak pada aturan yang sah menurut syari'ah dan hukum Negara ('uly al-amr/pemerintah), oleh karena itu dalam undang-undang hak tanggungan yang merupakan hukum positif di Indonesia tersebut ada yang masih belum sesuai dengan hukum Islam, harus dirubah dan disinkronkan dengan prinsip syariah yang ada dalam undang-undang perbankan dan undang-undang Perbankan syariah sehingga menjadi hukum nasional, yang melindungi warga Negara berdasarkan⁴⁴.

⁴³ .Ibid.hal 102-120.

⁴⁴ .Maslihan Saifurrozi of.cit hal.1-14

F. Teori atau Doktrin .

1. Teori Penemuan Hukum Istishlahi

Adalah bahwa hukum itu ditetapkan dan dimaksudkan untuk kemaslahatan masyarakat dan bukan merusak masyarakat⁴⁵ Metode Istishlahi yang sering dikenal dengan teori al- masalah mursalah , dicetuskan oleh Imam Anas Ibnu Maliky yang kemudian dikembangkan oleh Imam Al-Shatibidan Najam Al-Din al- Thufi⁴⁶ Al - Masalah al- Mursalah merupakan metode penemuan hukum yang kasusnya tidak diatur secara eksplisit dalam *Alqur'an dan Alhadis* .Meskipun demikian metode ini menekankan pada aspek masalah secara langsung . Sehubungan dengan metode ini dalam ilmu ushul Figh dikenal ada 3 (tiga) macam *masalah*, yakni : *masalah mu'tabar*ah,*masalah mulghah* dan *masalah mursalah* . *Masalah* yang pertama adalah *masalah* yang diungkapkan secara langsung baik dalam *Alqur'an* maupun *Alhadis* . Sedangkan *masalah* yang kedua adalah yang bertentangan dengan ketentuan yang termaktub kepada kedua sumber hukum islam. Diantara kedua *masalah* tersebut , ada yang disebut *masalah mursalah* ,yaitu yang tidak ditetapkan oleh kedua sumber hukum islam tersebut dan tidak bertentangan dengan kedua sumber hukum islam tersebut⁴⁷. istilah yang sering digunakan dalam kaitan dengan metode ini adalah istishlahi ⁴⁸. Istishlahi adalah suatu cara penetapan hukum terhadap masalah masalah yang tidak dijelaskan hukumnya oleh nas dan ijmak dengan mendasarkan pada pemeliharaan

⁴⁵. Abu Ishaq Al-Shatibi " *Al -Muwafaqat fi Ushul al Shari'ah* " Dar Al M'arif Beirut 2004 ,jilid I hal 350.

⁴⁶ .Dikutip dalam Juhaya S.Praja" Teori Hukum dan Aplikasinya " Pustaka Setia Bandung ,2011,hal.160.

⁴⁷ . Abd. al-Wahab Khallaf " *ilmu ushul al-Fiqh*,"al-Majlis al-A'la al-Indunisi li-Da'wa al-Islami Jakarta ,1972 hlm.84.

⁴⁸ . Muhammad Ma'ruf al Dawalibi " *al-Madkha l ila 'ilm Ushul al-Fiqh*" cet.ke 5, Dar al-'ilm ,1975,hal 301.

al-maslahah al-mursalah⁴⁹. Pada dasarnya mayoritas ahli Ushul Fiqh menerima metode masalah mursalah. Untuk menggunakan metode tersebut mereka menggunakan beberapa syarat. Imam Malik memberikan persyaratan: a. *Maslahah* tersebut bersifat *reasonable* (*ma'qul*) dan *relevan* (*munasib*) dengan kasus hukum yang ditetapkan; b. *Maslahah* tersebut harus bertujuan memelihara sesuatu yang *daruri* dan menghilangkan kesulitan (*raf'ul al-harraj*), dengan menghilangkan *masyaqqat* dan *madarrat*; c. *Maslahah* tersebut harus sesuai dengan maksud yang disyariatkan hukum (*maqasid al-syar'i*) dan tidak bertentangan dengan dalil syara' yang *qat'i*⁵⁰. Berdasarkan ungkapan tersebut diatas, dapat difahami bahwa metode penemuan hukum istislah sangat erat kaitannya dengan *maslahah*. Teori *maslahah mursalah* ini digunakan karena adanya hak tanggungan adalah bertujuan untuk kemaslahatan antara pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan, agar pada saat penerima pembiayaan tidak dapat melunasi pembiayaan yang diterima, benda jaminan tersebut dapat dijual guna memberikan kepastian hukum untuk melunasi pembiayaan tersebut.

Karena perdagangan pada saat itu belum berkembang pesat seperti sekarang dan relative orang masih jujur dan dapat dipercaya maka adanya hak tanggungan hukumnya mubah. Namun dengan perkembangan ekonomi sekarang semakin pesat, lembaga keuangan menghimpun dana dari masyarakat dan disalurkan kembali pada masyarakat, serta menejemen resiko dalam menjaga persaingan dalam dunia usaha, maka bergeser hak tanggungan yang tadinya mubah menjadi wajib karena untuk kemaslahatan rakyat yang

⁴⁹. Abd. Aziz ibn 'Abd al-Rahman 'Ali al-Rabi'ah "Adillat al-Tasyri' al-Mukhallaf fi al-Ijtihad" Muassasat al-Risalah 1399H/1979M, hal.221.

⁵⁰. Al-Syathibi, al-I'tisam dikutip Fathurahman DJamil" Penerapan Hukum perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan syariah" Sinar Grafika, Jakarta 2012 hal 142.

menaruh uangnya dilembaga keuangan syariah sudah pada tingkat dloruri .Sebagaimana dictum huruf (a) dan Pasal 1 ayat (1) UUHT ⁵¹, dan Pasal 23 Undang undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah⁵² , tujuan adanya jaminan Hak Tanggungan adalah untuk menjamin kepastian hukum pelunasan pembiayaan/ pinjaman disaat nasabah wanprestasi dan merupakan kewajiban perbankan syariah untuk menerapkan prinsip kehati hatian yang diatur dalam pasal 29 ayat (2) dan (3)undang undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan undang undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan⁵³ dan pasal 35 ayat (1) Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan syariah⁵⁴ , yang mewajibkan perbankan untuk menerapkan prinsip kehati hatian (*prudential principle*) Hal tersebut adalah sesuai dengan salah satu tujuan syariah untuk menjaga hak milik .

2. Teori taqnin (teori pembuatan undang undang adalah teori mengenai proses perubahan *Fikih* dan fatwa menjadi *qanun* undang undang,peraturan⁵⁵. Teori Taqnin petama kali dikemukakan oleh Abu Muhammad ibn al - Muqaffa (102 - 139 H bertepatan dengan 720 -756 M)seorang penulis Arab berkebangsaan Persia ⁵⁶. Ide ini muncul ketika adanya ketidak pastian karena setiap Pengadilan berpegang kepada madzhab fikih tertentu ,sehingga dalam kasus yang sama pada pengadilan berbeda ,keputusannya dapat berbeda beda pula

⁵¹.Indonesia legal center publishing “ Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan” of.cit hal.45-47

⁵². Afnil Guza “ Undang Undang Perbankan Syariah UUU RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syariah Negara UUU Nomor 19 Tahun 2008 “ of.cit. hal 49-50

⁵³.Ahmad Kamil of. cit .hal .39

⁵⁴.Afni guza of.cit hal .22

⁵⁵ Rachmd Syafii”*ilmu Ushul Fiqh*” cet ke -I Pustaka setia Bandung 1999 hal 177.

⁵⁶ . Abdul Azis Dahlan ,et.al. “*Enssiklopedi Hukum Islam* “ cet ke-7,PT Ichtiar Baru Van Hoeve,Jakarta ,2006 hal. 614- 615



57. Hal tersebut akan lebih tragis lagi apabila hakimnya tidak mengetahui secara mendalam dibidang hukum islam dan perkembangannya sehingga akan jauh dari keadilan yang berprinsip syariah yang didambakan oleh pihak yang telah memilih ekonomi berprinsip syariah . .

Tieori taqnin yang banyak dibahas dalam kitab kitab fikih dan ushul fikih ,khususnya dalam kitab fiqih siyasah seringkali dibahasakan sebagai penyusunan perundang undangan . Hasil dari pe-taqninan tersbut adalah qanun ,bentuk jamaknya *al-qawanin* sebagai langkah *siyayah al-syar'iyah* yang dibuat oleh lembaga yang berwenang ⁵⁸. *Al-siyasah al-syar'iyah* artinya *siyasah* yang berdasarkan pada kaidah kaidah syara', hukum hukum dan petunjuk petunjuknya ⁵⁹. Makna *siyasah* itu sendiri ada dua pengertian . Pengertian pertama *siyasah* berarti mengatur persoalan persoalan manusia dan kebutuhannya dalam kehidupan ini dengan syariat agama . Kedua ,pengertian secara khusus ,*siyasah* berarti kebijakan yang diambil oleh imam (pemimpin/penguasa) atau suatu ketentuan yang dikeluarkan dari hukum hukum dan ketetapan ketetapan ,yang dimaksudkan untuk mencegah adanya kerusakan (*mafsadah*) yang nyata ,atau untuk tindakan *preventif* dari kerusakan yang mungkin terjadi ,maupun untuk pembenahan untuk maksud yang *spesipik* ⁶⁰. *Siyasah al-syar'iyah* ini dapat dijadikan kerangka teori untuk menyatakan bahwa Negara /pemerintah dapat membuat kebijakan atau peraturan perundang undangan yang mentranformasikan hukum islam sebagai hukum positif di Indonesia ,seperti hukum Hak

57 . Ibid h.614-615

58 . Ahmad Sukardja ,loc.cit .hal.4.

59 . Yusuf Al-Qardawi " *al-siyasah al-syar'iyah fi Daw'-I Nusus al-syar'iyah wamaqasiduha*" Maktabah Wahbah, Kairo,1998,hal.27.

60 . Ibid hal.32

Tanggungjawab yang berprinsip syariah .Karena hukum yang baik tidak dapat dilepaskan dari wahyu dan nilai nilai ajaran agama,karena kebenaran wahyu dipandang oleh pemeluknya sebagai kebenaran yang bersifat mutlak . Dalam kontrak Islam derajat hukum tersebut tidak pernah dipisahkan derajat relegiusnya⁶¹

Negara Indonesia adalah Negara hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 kemudian selanjutnya menurut Pasal 29 UUD 1945⁶² apabila umat islam mau melaksanakan agamanya dan membutuhkan Negara maka Negara wajib untuk melindunginya.

Teori ini digunakan dalam penelitian karena aturan aturan yang mengatur tentang Jaminan yang berprinsip syariah masih terdapat ketidak sinkronan antara undang undang yang satu dengan yang lain dan Jaminan yang berprinsip syariah masih terdapat dalam kitab kitab fiqih (*Law in book*) , seperti perjanjian hybrid kontrak yang terdapat dalam Pasal 5 ayat (1) UUHT bahwa satu obyek hak tanggungjawab dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungjawab guna menjamin pelunasan lebih dari satu pinjaman⁶³.Adalah tidak sinkron dengan dictum huruf (a) dan Pasal 1 ayat (1) UUHT⁶⁴ dan Pasal 23 Undang undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah⁶⁵, tujuan adanya jaminan Hak Tanggungjawab adalah untuk menjamin kepastian hukum pelunasan pembiayaan/ pinjaman , oleh karena itu harus dinilai harga jual hak tanggungjawab cukup untuk melunasi pinjaman/ pembiayaan disaat nasabah wanprestasi .

⁶¹. Ridwan Khairandy of.Cit hal . 213

⁶². Redaksi Sinar Grafika “ *UUD 1945 Hasil Amandemen dan proses Amandemen UUD 1945 Secara Lengkap (Pertama 1999-keempat 2002)* cetakan pertama 2002 , Sinar Grafika Jakarta , hal .4-57

⁶³. Indonesia legal center publishing of.cit. hal. 49

⁶⁴. Indonesia legal center publishing of.cit hal .45-47

⁶⁵ . Afnil Guza of .cit .hal 49-50



Sedangkan dalam Pasal 5 ayat (1) UUHT maupun dalam penjelasannya tidak disebutkan nilainya masih cukup tidak untuk menjamin lebih dari satu pembiayaan , oleh karena itu pasal tersebut *harus disinkronkan* dengan pasal-pasal dalam UUHT maupun undang-undang lain yang berkaitannya dengan satu Hak Tanggungan dapat menjamin pelunasan lebih dari satu pinjaman/ pembiayaan . Selain itu untuk merespon jaminan berprinsip syariah perlu memasukkan , aturan-aturan yang terdapat dalam kitab-kitab fiqh itulah yang hendak ditransformasikan ke dalam peraturan perundang-undangan , baik berupa undang-undang , peraturan pemerintah , Peraturan Bank Indonesia , dan lain-lain sehingga menjadi hukum *positif* (*law in regulation*) sebagai pedoman praktisi ekonomi syariah maupun praktisi hukum khususnya Pengadilan Agama

3. Teori Keadilan Majid Khadduri.

Kata adil merupakan kata yang berasal dari bahasa Arab yang mempunyai makna dasar “ tengah’ atau “ seimbang”⁶⁶ Majid Khadduri mendefinisikan kata adil dengan mengemukakan bahwa kata adil secara harfiah merupakan kata benda abstrak yang berasal dari kata *adala* yang berarti (1) meluruskan atau duduk lurus mengemandem atau mengubah ;(2) melarikan diri , berangkat atau mengelak dari satu jalan (yang keliru) menuju jalan lain (yang benar).(3) sama atau sepadan atau menyamakan (4) menyeimbangkan atau mengimbang, sebanding atau dalam suatu keadaan yang seimbang (*state of equilibrium*). Bisa jadi kata adil juga berate contoh atau semisal (Q.S.Al-Maidah (5) :95 sebuah ungkapan

⁶⁶ Zuhairi Misrawidan Noviantroni “ Doktrin Islam Progressif memahami ajaran Islam Sebagai Rahmat” (Jakarta:LSIP,2004) hal.46.

harfiyah yang secara tidak langsung berhubungan dengan keadilan⁶⁷.

Teori ini digunakan dalam membuat perjanjian dalam Hak tanggungan harus memberikan keadilan yang seimbang , dalam Pasal 11 ayat (2) huruf (h) apabila penerima pembiayaan ingkar janji atau wanprestasi , pemegang Hak Tanggungan berhak mengelola hak tanggungan . hal tersebut adalah tidak adil karena hak tanggungan adalah untuk menjamin pelunasan pembiayaan pada saat pemberi Hak Tanggungan wanprestasi . Juga untuk memecahkan masalah janji yang terdapat dalam Pasal 11 ayat (2) huruf (h) UUHT pemegang Hak Tanggungan aka memperoleh seluruh atau sebagian ganti rugi yang diterima oleh pemberi Hak Tanggungan, juga Pasal 11 ayat (2) huruf (i) pemegang Hak Tanggungan aka memperoleh seluruh atau sebagian uang asuaransi yang diterima oleh pemberi Hak Tanggungan , kedua pasal tersebut tidak memberikan rasa keadilan kalau ada sisa setelah untuk pelunasan pembiayaan adalah hak pemberi Hak Tanggungan sehingga seimbang terpenuhi rasa keadilannya .

G. Metode Penelitian

1. Metode Pedekatan

Metode penelitian yang digunakan dalam Desertasi ini adalah metode penelitian yuridis normatif dan komperatif. Metode yuridis normatif yaitu memahami dan menganalisa norma yang ada dalam undang-undang dan norma hukum yang hidup dalam masyarakat. Metode yuridis normatif ini mengacu kepada penelitian yang mengarah kepada dasar *filosofis* hak tanggungan dalam ekonomi syariah.

⁶⁷ .Majid Khadduri “ The Islamic conception of Justice(London Jhons Hopkin PressLtd.19840 hal.6.



Metode penelitian komperatif digunakan pula, karena penelitian ini akan menelusuri perbandingan Jaminan / hak tanggungan dalam ekonomi syariah menurut Hukum Islam, sistem undang undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, KUHPerdota dan setelah lahirnya Undang-undang Nomor 5 tentang Pokok-pokok Agraria serta Undang-undang dan peraturan lain yang berkaitan dengannya seperti Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor :02 tahun 2008 tentang Kompilasi hukum ekonomi syariah . Oleh karena itu, perbandingan hukum dengan cara : pertama di bandingkan isi teks perundang-undangnya, kedua ditelusuri latar belakang timbulnya norma tersebut.

2.Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan, dokumen peraturan perundang-undangan, buku, jurnal hukum, yang berkaitan dengan hak tanggungan dalam ekonomi syariah secara integratif . Hasil penelitian yang diperoleh melalui study kepustakaan dianalisa dengan pendekatan yuridis normatif dan komperatif dalam rangka penyusunan konsep hak tanggungan dalam ekonomi syariah kedalam hukum positif secara integratif (*Taqnin integratif*).

Dalam penelitian ini bahan hukum primer meliputi peraturan perundang undangan ,tentang perjanjian syariah, perbankan syariah, alternative penyelesaian sengketa , Peraturan Mahkamah Agung, SEMA, Peraturan BI ,Peraturan OJK,Fatwa MUI sedangkan bahan hukum sekunder mencakup literatur literature yang berkaitan dengan disertasi ini .

3. Tehnik Analisa Data

Tehnik analisa data dalam penelitian ini menggunakan tiga pendekatan , yaitu pendekatan peraturan perundang undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan sejarah. Penggunaa dengan tiga pendekatan dalam penelitian ini adalah saling melengkapi antara satu pendekatan dengan pendekatan yang lain.

Pendekatan Perundang undangan digunakan untuk mengetahui hierarki, asas asas dan makna normatif yang terkandung didalam peraturan peraturan kaitannya dengan peraturan undangan . Sedang yang kedua menyangkut metode metode penafsiran undang undang . Pendekatan sejarah dilakukan dalam rangka pelacakan sejarah lembaga hukum dari waktu kewaktu. Pendekatan kasus juga dilakukan untuk melakukan analisis yuridis melalui peraturan perundang undangan dan konsep lembaga hukum melalui pendekatan sejarah, juga untuk mengetahui hukum dalam teori dan hukum dalam praktek.

H. Sistimatika Penulisan .

Disetasi ini terdiri dari 5 bab, antara lain

BAB I : Pendahuluan, yang menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian ,manfaat dan kegunaan penelitian ,tinjauan pustaka dan orisinilitas penelitian, teori atau doktrin, metode penelitian, sistimatika penulisan.

BAB II : Membahas Produk ekonomi syariah dan hak Jaminan benda tidak bergerak berupa tanah dalam ekonomi syariah, pengertian ekonomi syariah, produk produk ekonomi syariah, dasar hukum adanya jaminan dalam ekonomi syariah, prinsip dasar jaminan dalam ekonomi syariah serta syarat dan rukunnya



BAB III :Membahas Jaminan Benda Tidak Bergerak Berupa Tanah Di Indonesia Yang Berprinsip Syariah ,Hukum Jaminan Di Indonesia kaitannya dengan jaminan benda tidak bergerak berupa tanah di Indonesia berprinsip Syariah ,obyek dan subyek Jaminan benda tidak bergerak berupa tanah berprinsip Syariah , SKMHT dan APHT benda tidak bergerak berupa tanah berprinsip Syariah dalam praktek ,lahinnya hak jaminan berupa tanah berprinsip syariah dalam praktek ,

BAB IV : Membahas Konsep Jaminan Benda Tidak Bergerak Berupa Tanah Berprinsip Syariah dan Penyelesaiannya,Konsep perubahan Undang Undang Jaminan berupa Tanah Berprisip Syariah di Indonesia , Penyelesaian Jaminan tidak bergerak berupa Tanah berprinsip Syariah pada saat Wanprestasi, , Penyerahan Jaminan benda tidak bergerak berupa Tanah Berprisip Syariah Kepada Pembeli dan Pencoretan Hak Jaminan setelah lunasnya utang, Konsinyasi Pada Saat Pemberi Jaminan tidak mau menerima sisa penjualan jaminan setelah untuk pelunasan utang .

BAB V Kesimpulan dan saran serta daftar pustaka serta lampiran



KONSEP JAMINAN HAK TANGGUNGAN
DALAM EKONOMI YANG SESUAI PRINSIP SYARIAH

BAB II HASIL PENELITIAN

A . Jaminan Hak Tanggungan Yang Sesuai Prinsip syariah pada Perbankan Syariah.

1 . Dasar Jaminan Hak Tanggungan Yang Sesuai Prinsip Syariah .

Dasar hukum Jaminan dalam prinsip ekonomi syariah diatur secara umum dalam al - Qur'an Surat Al - Baqarah ayat 283 ⁶⁸: jika kamu dalam perjalanan (dan *bermuamalah* secara tidak tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis , maka hendaklah ada barang Jaminan / tanggungan yang dipegang . Ayat tersebut menunjukkan adanya norma umum/ norma pokok adanya jaminan , Allah sengaja memberikan norma umum agar manusia sendiri yang mengembangkan berbagai macam jaminan yang menyesuaikan tempat dan zamannya sepanjang tidak bertentangan dengan norma pokok yang ada dalam al-qur'an dan al hadits. Dalam hukum jaminan yang menyangkut benda tidak bergerak di Indonesia diatur dalam Undang undang nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Taanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah⁶⁹

Jaminan dalam Islam ada dua yaitu jaminan orang (*personal gurante*) dan jaminan benda. Jaminan

⁶⁸ . Departemen Agama Yayasan Penyelenggara Penerbitan "Al-Qur'an dan terjemah " of.cit. Q.Surat Albaqarah (2) : 283

⁶⁹ . Afnil Guza " *Undang Undang Perbankan Syariah UUI RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syariah Negara UUI Nomor 19 Tahun 2008* "of.cit hal..46

orang disebut *kafalah*, juga *dhoman* sedang jaminan benda disebut *Rahn*. Wahbah Zuhaili⁷⁰ membagi istilah jaminan sebagai berikut: *Addhomin* menanggung yang hubungannya dengan harta, *Al hamil* menanggung yang berhubungan dengan *diyath* (denda), *Azzaim* menanggung yang berhubungan dengan kematian seseorang, *Kafil* menanggung yang berhubungan dengan jiwa, *Asshabir* menanggung keseluruhan

Tujuan adanya jaminan dalam Islam adalah untuk kemaslahatan, hal tersebut sinkron dengan Tujuan Allah memberikan aturan dalam Al-qur'an adalah untuk kemaslahatan, Q, Surat Al-Jum'ah (62):2⁷¹ disamping adanya prinsip kehati-hatian apabila terjadi transaksi hutang piutang hendaklah ada barang Jaminan / tanggungan adalah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum pelunasan pembiayaan/ utang pada saat penerima pembiayaan wanprestasi. Juga berdasarkan hadits yang diriwayatkan oleh 'Aisyah RA bahwa Nabi SAW membeli makanan dari orang Yahudi dengan tangguh dan beliau menjamin dengan menyerahkan baju besinyan. Hadits diriwayatkan oleh Bukhari⁷². Kemudian dalam Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang nomor 21 Tahun 2008 Tentang perbankan syariah⁷³ ditegaskan bank syariah dan / atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan atas nasabah penerima fasilitas untuk membayar kembali penggunaan dana yang disalurkan oleh Bank Syariah dan / atau UUS. Pasal 23

⁷⁰. Wahbah Zuhaili " *Alfiqhu al islam waadillatuhu* " darul fikri cet II Tahun 1985 hal .30

⁷¹. Ibid. Q Surat Al-Jum'ah (62):2

⁷². Abi Abdillah Muhammad bin Ismail Al-Bukhari " *Shahih Bukhary* " Juz II Maktabah Wahdan Indonesia hal.958.

⁷³. Afni Guza " *Undang-Undang Perbankan Syariah UUU RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syariah Negara* " Asa Mandiri 2008 hal.17-18



ayat (2) Undang Undang nomor 21 Tahun 2008 Tentang perbankan syariah⁷⁴ , menegaskan “untuk memperoleh keyakinan bank syariah wajib melakukan penelitian yang seksama terhadap watak, kemampuan , modal, agunan , dan prospek usaha calon nasabah penerima fasilitas . Kewajiban bank syariah tersebut secara tegas juga disebutkan dalam Pasal 35 ayat (1) Undang Undang nomor 21 Tahun 2008 Tentang perbankan syariah⁷⁵ ditegaskan ‘ bank syariah dan UUS dalam melakukan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati hatian , dan dalam Pasal 29 ayat (2) Undang Undang nomor 10 tahun 1998 Tentang Perubahan Undang Undang nomo 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan⁷⁶ ditegaskan :Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likiuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai prinsip kehati hatian .

Pembiayaan dalam perbankan syariah baik *Musyarakah, mudharabah , murabahah , ijarah*, diperlukan akad pelengkap . akad pelengkap ini tidak ditujukan untuk mencari keuntungan ,namun ditujukan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan seperti *rahn(jaminan)*⁷⁷. *Rahn(jaminan)* dipakai sebagai produk pelengkap artinya sebagai akad tambahan (Jaminan tambahan /*Collateral*) terhadap produk lain ⁷⁸. Dalam perbankan *Rahn* (Jaminan) termasuk salah satu jenis

⁷⁴. Ibid. hal 18

⁷⁵ Ibid hal.22

⁷⁶ . Ahmad Kamil of. cit .hal .39

⁷⁷ . Heri Sudarsono of.cit. hal 61-62

⁷⁸ . Muhammad Syafii Antonio of.cit. hal 130.

akad pelengkap ,sedangkan dalam pegadaian sebagai produk utama ⁷⁹. Akad *Rahn* maupun *Kafalah* (penjaminan / penanggungan) termasuk akad *asecoir* (*al -Aqad at- tab'i*).Kedua akad ini merupakan perjanjian untuk menjamin ,karena itu keduanya tidak ada apabila hak hak yang dijamin tidak ada.Terhadap akad jenis ini berlaku kaidah hukum Islam yang berbunyi “ Suatu yang mengikot mengikot (*at- tabi' tabi'*) .Artinya perjanjian *asesoir* ini yang mengikuti kepada perjanjian pokok,hukumnya mengikuti perjanjian pokok tersebut⁸⁰ . Perjajian yang merupakan perikatan antara kreditur (*shahibul mal*) dengan debitur (nasabah) atau pihak ketiga yang isinya menjamin pelunasan utang yang timbul dari pemberian kridit lazimnya disebut perjanjian jaminan kridit/ Pinjaman , sifat perjanjian ini lazimnya dikontruksi sebagai perjanjian yang *asescoir* yaitu senantiasa dikaitkan dengan perjanjian pokok , mengabdi pada perjanjian pokok ⁸¹. Suatu perjanjian jaminan tidak ada apabila tidak ada perjanjian pokok,tetapi sebaliknya ,perjanjian pokok tidak selalu menimbulkan perjanjian jaminan ⁸². Dengan demikian perjanjian kridit/ utang / Pembiayaan ini dibuat atau ada karena adanya perjanjian yang mendahului yaitu perjajian kridit (utang/pembiayaan).

Sesuai dengan tujuannya , perjanjian kridit memang dibuat untuk menjamin kewajiban dari debitur yang ada dalam perjajian kridit ,yaitu melunasi kridit

⁷⁹ . Abdul Ghafur Anshari “*Perbankan Syariah di Indonesia* “ Gajahmada University Press 2009 hal 171.

⁸⁰ . Zarqa',Mushhafa Ahmad az “*Al- Fiqh al-Islamifi Tsaubih al- Jadid al- Madkhal al Fiqhial- Amm*” Dar Al- Fikr Beirut jilid I hal .586

⁸¹ . Sri Soedewi Masjchoen Safwan “*Hukum Jaminan Indonesia Pokok Pokok Jaminan perorangan* “ Liberty Yogyakarta 1980 hal. 37.

⁸² . *ibid* .hal 41.



tersebut. Jadi tanpa adanya perjanjian kredit ,perjanjian jaminan kredit tidak akan ada .Dalam ilmu hukum perjanjian kredit adalah prjajian pokok (*principal*) sedang kedudukan perjanjian jaminan kredit tersebut sebagai perjanjian tambahan (*asescoirnya*) .

Adanya jaminan / tanggungan adalah untuk menjaga uang nasabah yang meng investasikan di lembaga keuangan atau lembaga perbankan agar tidak disalah gunakan ,yang merupakan salah satu bentuk penerapan manajemen resiko ,sehingga dengan terjaganya dana tersebut dapat bersaing dengan lembaga keuangan lain ,sehingga adanya jaminan , bergeser dari hukum mubah menjadi wajib , kecuali pembiayaan yng kecil yang dibiayai dengan qordul hasan.

Salah satu prinsip ekonomi syariah adalah mendahulukan kemaslatan umum atas kemaslatan pribadi⁸³.Hukum islam yang terbentuk dari tradisi selalu mengalami perubahan dari waktu kewaktu atau dari suatu tempat ketempat yang lain , tergantung pada perubahan tradisi tersebut ,dan apabila dalam perubahan tersebut hukum tidak mengalami perubahan maka akan terjadi kesenjangan antara kemauan hukum dan tuntutan realita akan amat memberatkan dan merugikan masyarakat ⁸⁴. Dan hal tersebut bertentangan dengan tujuan syariah yang menghendaki keringanan, kemudahan dan menghindari kesulitan menolak kerugian agar dunia ini nyaman dan teratur ⁸⁵ .

Ekonomi yang tidak mendukung kemaslahatan umum adalah merupakan kedhaliman yang dilarang

⁸³ .Faishal Rumayyan “ Assijil al-Ilmy li al-daurah al muqtasshah liqadhoi Indonesia “ tanggal 22-121429 H s/d 22-01-1430 H hal.18.

⁸⁴ .Ibid hal 18.

⁸⁵ .Ibid.

keras oleh syariah ⁸⁶ sebagaimana Q.Surat Al-rum (30):41⁸⁷: telah Nampak kerusakan didarat dan dilautan disebabkan karena perbuatan tangan manusia Allah menghendaki agar mereka merasakan dari (akibat) perbuatan mereka kembali kejalan yang benar⁸⁸.Kemaslahatan adalah asas yang paling penting dalam dunia ekonomi. Asas yang berkaitan dengan kehidupan dunia dan akhirat, berpadu antara satu dengan yang lainnya . Keseimbangan hak hak dan kewajiban yang berkaitan dengan aspek keadilan . Dalam masyarakat tidak ada yang terdholimi (dirugikan) dan tidak boleh juga berbuat dhalim (merugikan)⁸⁹ . sebagaimana Q.Surat. Al- Maidah (5) :2⁹⁰, janganlah engkau berbuat dhalim (merugikan) dan tidak didhalimi (dirugikan). Kepedulian terhadap sesama guna terbangunnya iklim ekonomi yang sehat adalah bagian dari semangat syariah ⁹¹ Hal tersebut sesuai pada qaidah Fiqih (*la dlarara wala dlihar*): Tidak boleh membuat kerusakan dan membalas kerusakan . Adapun arti dharar ialah kerusakan disisi/ terhadap orang lain .Jadi tidak boleh berbuat yang mengakibatkan kerusakan terhadap orang lain atau yang membawa kerusakan terhadap orang lain ⁹². Dalam perbankan termasuk perbankan syariah sesuai pasal 29 ayat (3) undang undang nomor 7 tahun 1992 yang diubah menjadi

⁸⁶ . Hamka Haq.of.cit hal 297.

⁸⁷ . Departemen Agama Yayasan Penyelenggara Penerbitan “Al-Qur’an dan terjemah “ of..cit Q.Surat Arrum (30):41

⁸⁸ . Ibid .Q. Surat Arrum (30):41

⁸⁹ .Hamka Haq of.cit . hal.299.

⁹⁰ .Departemen Agama Yayasan Penyelenggara Penerbitan “Al-Qur’an dan terjemah “ of..cit Q.Surat. Al- Maidah (5) :2

⁹¹ .Ibid hal 313

⁹² . Asmuni A.Rahman of cit. hal.97- 98.

undang undang nomor 10 tahun 1998 wajib menerapkan prinsip kehati hatian (*prudensiel principle*). Penetapan rambu rambu kesehatan perbankan tersebut bertujuan agar bank sebagai *financial intermediary institution* yang melakukan perkreditannya ,yang menggunakan dana masyarakat dan pihak ketiga lainnya ,harus selalu dalam keadaan sehat ⁹³. Dengan demikian adanya hak tanggungan tersebut membawa kemaslahatan dan terhindar dari masalah masalah yang menimbulkan madlarat dalam qaidah Fiqih (*al- Hukmu yatbau al - masalah al Rajihah*) hukum itu mengikuti masalah yang rajih ⁹⁴.

Dari uraian tersebut diatas dapat ditarik pengertian bahwa teori adanya jaminan / tanggungan dalam hukum islam diatur secara global dalam al - qur'an tegantung mausia untuk mengembangkan dengan menyesuaikan tempat sepanjang tidak bertentangan dengan norma yang ada dalam al-quran dan al-hadits dan jaminan / tanggungan dalam ekonomi syariah adalah merupakan perjajian asescoir/tambahan dari perjajian utang sebagai perjajian pokok , apabila perjanjian pokok gugur maka perjanjian tambahan ikut gugur. Hukum adanya jaminan hutang dalam ekonomi syariah adalah wajib ,karena untuk menjaga kemadlaratan/menerapkan prinsip kehati hatian terhadap dana nasabah atau dana pihak ketiga yang menginvestasikan dananya kelembaga keuangan syariah.

Syarat dan rukun Jaminan dalam ekonomi syariah

⁹³ . Remy Sjahdeini" *Perbankan Islam* " loc cit hal . 171.

⁹⁴ . Asmuni A.Rahman of cit .hal.71



Rukun akad Jaminan / Haktanggungan (*Rahn*) terdiri dari : Murtahin (Penerima jaminan / Tanggungan) , *rahin* (pemberi jaminan / tanggungan) , *marhun* (benda yang dijadikan jaminan / tanggungan) , *marhun bih* / utang , akad (*Sighat*, ijab dan Kabul / kesepakatan rahin dan murtahin dalam melakukan transaksi)⁹⁵

2 . Standar Kontrak Baku SKMHT dan APHT dalam Undang UUHT.

Kalau kita memperhatikan Undang Undang Hak Tanggungan ada beberapa pasal yang belum sepenuhnya berprinsip syariah diantaranya :

- a). Dalam Pasal 5 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah⁹⁶ , yang menyebutkan : suatu obyek HakTanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin lebih dari satu utang . kemudian dalam penjelasan pasal tersebut disebutkan , suatu obyek HakTanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan sehingga terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan seterusnya . Kalau membaca pembukaan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah⁹⁷ pada diktum huruf (a) , pembangunan nasional dibutuhkan

⁹⁵. Mahkamah Agung “*Kompilasi hokum Ekonomi Syariah*” log cit hal . 98.

⁹⁶. Indonesia legal center publishing “ *Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*” of.cit hal.49-80

⁹⁷. Ibid hal.45.



dana besar , sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum ,kemudian Pasal 1 angka (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ⁹⁸ , disebutkan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu . Ababila dalam pembukaan dan Pasal 1 angka (1) UUHT tersebut diatas digabungkan maka terdapat pengertian : Hak Tanggungan atas tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang memberikan kepastian hukum untuk pelunasan utang .

Kalau kita bandinngkan dengan isi Pasal 5 ayat (1) UUHT bahwa suatu obyek HakTanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin lebih dari satu utang , pasal ini adalah tidak jelas (maisir / digantungkan pada keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung untungan) , seharusnya karena fungsi Hak Tanggungan atas tanah adalah hak jamiminan yang memberikan kepastian hukum untuk pelunasan utang ,sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 23 ayat 2 Undang undang Nomor 21 Tentang Perbankan Syariah⁹⁹ , bahwa : Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak , kemampuan ,

⁹⁸ .Ibid.hal.47

⁹⁹ . Afnil Guza “ Undang Undang Perbankan Syariah UUU RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syariah Negara UUU Nomor 19 Tahun 2008 “ of.cit hal .17-50

modal, Agunan,dan prospek usaha dan calon nasabah penerima fasilitas. Dalam penjelasannya dalam menilai agunan apakah sudah memadai apabila penerima fasilitas kelak tidak dapat melunasi kewajibannya , agunan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali pembiayaan dari bank syariah dan /atau UUS yang bersangkutan . Dari penjelasan tersebut jelas bahwa agunan harus dinilai cukup untuk menjamin pelunasan utang ,maka perlu disinkronkan dengan dictum huruf (a), Pasal 1 ayat (1) UUHT, pasal 23 beserta penjelannya Undang Undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan tersebut diatas . Maka kalimat , guna menjamin lebih dari satu utang dalam Pasal 5 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 UUHT tersebut ditambah kalimat Hak Tanggungan dapat dibebaani lebih dari stu utang apabila nilai jaminan tersebut masih mencukupi untuk jaminan pelunasn utang .

- b). Dalam Pasal 11 ayat (2) hruruf (c) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Besrta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah¹⁰⁰ dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji janji antara lain , janji yang memberikan kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah

¹⁰⁰ . Indonesia legal center publishing “ Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan” of.cit hal.51-52



hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh sungguh cidra janji. Dalam pasal 11 ayat (2) hruruf (c) UUHT tidak adil (dholim/ ketidakadilan) menurut hukum islam . *Marhun* (benda Jaminan / Hak Tanggungan) dan manfaatnya milik rahin (pemberi Jaminan) pada prinsipnya Marhun (benda Jaminan) tidak boleh diamanfaatkan oleh Murtahin (Penerima benda jaminan) kecuali izin Rahin (Pemberi jaminan) dengan tidak mengurangi nilai Marhun (benda jaminan) dan pemanfaatannya sekedar pengganti biaya pemeliharaan dan biaya perawatannya tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlah pinjaman¹⁰¹. Tujuan akad Jaminan adalah memberikan kepercayaan dan menanggung hutang tidak dengan tujuan memberikan keuntungan , selama tujuannya untuk memberi keuntungan maka tidak halal penerima jaminan untuk memanfaatkan benda jaminan meskipun diizinkan oleh pemberi jaminan ¹⁰² . Kalau demikian mengelola obyek Hak Tanggungan tersebut bukan tujuan untuk memperoleh keuntungan kecuali diizinkan pemberi Hak Tanggungan ,dan apabila jaminan tersebut memberikan hasil maka hasil tersebut untuk biaya pemeliharaan dan sisanya untuk mengansur utang setelah dipotong biaya pemeliharaan , baru diperbolehkan .

¹⁰¹ . Fatwa Deawan Syariah Nasional Rahn loc cit.

¹⁰² . Sayid Sabiq “ Fiqhus Sunnah “ Darul Bayan Kuwait Cet . Tahun 1971 Juz.III hal .

- c) Begitu juga dalam Pasal 11 ayat (2) huruf (h) Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ¹⁰³ , janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pemberi hak Tanggungan atau dicabut kepentingannya untuk kepentingan umum , pasal ini adalah tidak jelas (maisir / digantungkan pada keadaan yang tidak pasti dan untung untungan) , karena kalimat pemberi Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya
- d) Selanjutnya dalam dalam Pasal 11 ayat (2) huruf (i) UU no 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ¹⁰⁴ , janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagaian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya , jika obyek Hak Tanggungan diansuransikan , pasal ini adalah tidak jelas (maisir / digantungkan pada keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung untungan) , karena kalimat pemberi Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang

¹⁰³. Indonesia legal center publishing “ Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan” of.cit hal .52

¹⁰⁴ . Ibid

asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya.

3. Pelaksanaan Kontrak Perjanjian Jaminan Hak Tanggungan Yang Sesuai Prinsip Syariah Dalam Praktek.

Pebankan syariah maupun lembaga keuangan syariah dalam menuangkan janji janji yang termuat dalam SKMHT maupun APHT belum menerapkan perjanjian yang berprinsip syariah melainkan masih terikat persis menggunakan blangko sesuai aturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan , Akte Pemberian Hak Tanggungan , tanpa dirubah menyesuaikan janji janji yang berprinsip syariah , sebagaimana terdapat dalam bukti :

1. Janji janji dalam praktek yang belum merespon perjanjian berprinsip syariah , yang berhubungan satu hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin lebih dari satu utang (hybrid contract). yang merujuk pada pasal 5 ayat (1) UUHT¹⁰⁵ terdapat dalam bukti T.A.10 putusan Pengadilan Agama Padang Sumatra Barat Nomor : 907/G/20011/PA.Pdg perkara pembatalan eksekusi lelang dalam Pasal 2 poin 2¹⁰⁶ Dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah , debitur dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing masing hak

¹⁰⁵. Indonesia legal center publishing “ Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan” of.cit hal..49.

¹⁰⁶ .Putusan Pengadilan Agama Padang Nomor : 907/G/20011/PA.Pdg of cit.

atas tanah tersebut yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi, bukti T.1.5.a pasal 2 poin 1 Putusan Pengadilan Agama Sintang Nomor 0079/Pdt.G/2017/PA Stg¹⁰⁷ yang isinya sama dengan bukti Putusan Pengadilan Agama Padang tersebut diatas, diamana dalam janji yang tidak disebutkan nilai jaminan tersebut masih cukup untuk menjamin lebih dari satu hak tanggungan atau tidak adalah maisir (transaksi yang digantungkan pada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan) yang tidak diperbolehkan oleh syariat, disamping itu tidak sinkron dengan dictum huruf a dan pasal 1 ayat (1) UUHT¹⁰⁸ dan pasal 23 beserta penjelasannya Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan syariah¹⁰⁹, bahwa tujuan jaminan adalah untuk menjamin kepastian hukum dan ditaksir harganya cukup untuk melunasi pembiayaan / pinjaman disaat pemberi jaminan / Hak Tanggungan wanprestasi. selain itu juga janji-janji yang ada di SKMHT dan APHT hasil riset tersebut diatas, tidak menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 29 ayat (2), Pasal 29 ayat (3) Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan¹¹⁰ dan pasal 35 ayat (1) Undang-Undang

¹⁰⁷. Putusan Pengadilan Agama Sintang Nomor 0079/Pdt.G/2017/PA Stg, of.cit

..¹⁰⁸. Indonesia legal center publishing "Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan" of.cit hal.45-47

¹⁰⁹. Afnil Guza "Undang-Undang Perbankan Syariah UU RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syariah Negara UU Nomor 19 Tahun 2008" of .cit hal.17-18

¹¹⁰. Ahmad Kamil "Kitab Undang-Undang Hukum Perbankan dan Ekonomi Syariah" of.cit.hal.39-40

Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan syariah¹¹¹, yaitu salah satunya bank harus menilai solvabilitas (Menilai kemampuan untuk membayar utang pada saat jatuh tempo nilai harta lebih tinggi dari pada utang) , hal tersebut ditempuh agar tidak merugikan bank dan tidak merugikan nasabah yang mempercayakan dananya ke bank..

2. janji janji dalam praktek yang belum menerapkan perjanjian berprinsip syariah, yang berhubungan dengan pemegang Hak Tanggungan dapat mengelola Hak Tanggungan apabila Pemberi Hak Tanggungan wanprestasi, tertuang dalam SKMHT maupun APHT , yang merujuk pada pasal 11 ayat (2) huruf (c) UUHT¹¹² , yang intinya Pemegang Hak Tanggungan dapat mengelola Hak Tanggungan disaat Pemberi Hak Tanggungan wanprestasi .hal tersebut adalah bertentangan dengan prinsip keadilan dalam hukum Islam(tidak sesuai dengan teori keadilan.

Terdapat dalam alat bukti : T.A.10 putusan Pengadilan Agama Padang Sumatra Barat Nomor : 907/G/20011/PA.Pdg perkara pembatalan eksekusi lelang, dalam Pasal 2 poin 5¹¹³ dalam hal Debitor sungguh sungguh cidra janji Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan , dan itu kuasa ,untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah

¹¹¹ . Afnil Guza “ Undang Undang Perbankan Syariah UUU RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syariah Negara UUU Nomor 19 Tahun 2008 “ of .cit hal. 22-23

¹¹². Indonesia legal center publishing “ Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan” of.cit hal..51-52

¹¹³ .Ibid.



hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan ,

Alat bukti SKMHT nomor 13/2008 tanggal 05 Pebruari 2008 APHT nomor 11/2008 tanggal 4 Maret 2008 Pasal 2 poin 3 dalam Perkara di Pengadilan Agama Yogyakarta nomor 002/Pdt.Eks/ 2015 PA Yk tentang permohonan eksekusi tanggungan¹¹⁴ isinya sama dengan bukti pada putusan Pengadilan Agama Padang tersebut diatas,

Alat bukti T.1.5.a pasal 2 Putusan Pengadilan Agama Sintang Nomor 0079/Pdt.G/2017/PA Stg¹¹⁵ , yang ketiga tiganya isinya sama. Jaminan / agunan/ Hak Tanggungan hanyalah sekedar untuk jaminan kepercayaan (*Akad tab'iyah / accessoir*), tujuan Hak Tanggungan adalah untuk menjamin kepastian pelunasan pembiayaan , sebagaimana dalam dictum huruf (a) dan Pasal 1 ayat (1) UUHT¹¹⁶ , bukan untuk mendapatkan hasil, kalau tujuannya mengambil hasilnya adalah haram , sesuai hadits Nabi “ *kullu qarddin jaral manfaat fahuwa riba* “ Setiap hutang piutang yang menarik keuntungan adalah riba¹¹⁷. Benda yang dijadikan jaminan tidak boleh ditutup dari pemilikinya / pemberi jaminan , baginya keuntungan dan tanggung jawabnyalah apabila ada kerugian (biaya)¹¹⁸ . Al Shan'any dalam syarah

¹¹⁴. Perkara di Pengadilan Agama Yogyakarta nomor 002/Pdt.Eks/ 2015 PA Yk tentang permohonan eksekusi tanggungan of.cit.

¹¹⁵. Putusan Pengadilan Agama Sintang Nomor 0079/Pdt.G/2017/PA Stg of.cit

¹¹⁶. Indonesia legal center publishing “ *Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*” of.cit hal.45-47.

¹¹⁷ . Syaih Imam Muhammad Ismail Al Amir Al Yamani Asl shon'any” *Subulussalam Syarah Bulughul Maram* “ of cit ha. hal.81

¹¹⁸ . Muhammad bin Al Yamani Al Shan'any “ *Subulus salam syarah Bulughul Maram* “ of.cit.. hal. 70



hadits tersebut : Nabi melarang jika benda jaminan tersebut keluar dari penguasaan pemberi jaminan dan dikuasai oleh penerima jaminan dengan alasan pemberi jaminan wanprestasi / ingkar janji¹¹⁹ Hal tersebut adalah dhalim (transaksi yang tidak memberikan keadilan terhadap kedua belah pihak) , .Kecuali pengelolaan Hak Tanggungan tersebut diizinkan oleh pemberi Hak Tanggungan itupun hanya sekedar untuk biaya pemeliharaan sebagaimana tersebut diatas ,dan kalau ada hasil lebih harus diberikan kepada pemberi Hak Tanggungan .

3. Janji janji dalam SKMHT maupun APHT dalam paraktek yang belum merespon perjanjian berprinsip syariah , yang memuat janji Pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya , apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya. Janji tersebut mendasarkan Pasal 11 ayat (2) huruf (h) UUHT¹²⁰

Dalam praktek terdapat dalam bukti : T.A.10 putusan Pengadilan Agama Padang Sumatra Barat Nomor : 907/G/20011/PA.Pdg perkara pembatalan eksekusi lelang¹²¹,dalam pasal 2 poin 6, Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas oleh pihak pertama ,pihak kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akte ini diberi dan menyatakan

¹¹⁹. Ibid. hal 71

¹²⁰. Indonesia legal center publishing “ Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan” of.cit hal .52

¹²¹. Putusan Pengadilan Agama Padang Sumatra Barat Nomor : 907/G/20011/PA.Pdg perkara pembatalan of.cit.



menerima kewenangan ,dan untuk itu kuasa ,untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang Debitur tersebut diatas;.kemudian dalam Pasal 2 poin 9¹²²tercantum janji janji , apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pihak pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum ,pihak kedua berhak mengambil seluruh atau sebagian ganti rugi dan lain lainnya tersebut guna pelunasan hutangnya. Alat bukti SKMHT nomor 13/2008 tanggal 05 Pebruari 2008 APHT nomor 11/2008 tanggal 4 Maret 2008 Pasal 2 poin 3 dalam Perkara di Pengadilan Agama Yogyakarta nomor 002/Pdt.Eks/2015 PA Yk tentang permohonan eksekusi tanggungan¹²³, dalam pasal 2 angka 7 tercantum janji janji¹²⁴ : apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pihak pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum ,sehingga hak pihak pertama atas obyek Hak Tanggungan berakhir , pihak kedua dengan akte ini oleh pihak pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan ,dan untuk itu kuasa untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan /atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau pihak ketiga lainnya , untuk itu menanda tangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan tindakan yang diperlukan dan berguna serta dipandang baik oleh pihak kedua serta

¹²² .Ibid..

¹²³ . Perkara di Pengadilan Agama Yogyakarta nomor 002/Pdt.Eks/ 2015 PA Yk tentang permohonan eksekusi tanggungan

¹²⁴ .Ibid

selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian ganti rugi dan lain lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya . janji tersebut adalah maisir (transaksi yang digantungkan pada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung untungan) , karena kalau ada kelebihan setelah untuk melunasi pembiayaan /pinjaman , sisa tersebut harus diberikan kepada pemberi Hak Tanggungan . selain itu janji tersebut tidak sinkron dengan penjelasan Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT¹²⁵ dan Pasal 40 ayat (3) Undang undang nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah¹²⁶ , dimana sisa penjualan Hak Tanggungan setelah untuk pelunasan utang adalah hak pemberi Hak Tanggungan.

4. Janji janji dalam SKMHT maupun APHT dalam paraktek yang belum merespon perjanjian berprinsip syariah , yang memuat janji Pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya jika obyek hak tanggungan diasuransikan . Dalam praktek terdapat dalam bukti : T.A.10 putusan Pengadilan Agama Padang Sumatra Barat Nomor : 907/G/20011/PA.Pdg perkara pembatalan eksekusi lelang¹²⁷, memberi kuasa kepada pihak kedua untuk menerima seluruh atau sebagian ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang .

¹²⁵ . Indonesia legal center publishing “ Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan” of.cit hal .80-93.

¹²⁶ . Afnil Guza “ Undang Undang Perbankan Syariah UU RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syariah Negara UU Nomor 19 Tahun 2008 “ of .cit hal. 25

¹²⁷ . putusan Pengadilan Agama Padang Sumatra Barat Nomor : 907/G/20011/PA.Pdg perkara pembatalan eksekusi lelang



Bukti SKMHT nomor 13/2008 tanggal 05 Pebruari 2008 APHT nomor 11/2008 tanggal 4 Maret 2008 dalam Perkara di Pengadilan Agama Yogyakarta nomor 002/Pdt.Eks/ 2015 PA Yk tentang permohonan eksekusi tanggungan¹²⁸ Pasal 2 poin 8 ¹²⁹ Pihak Pertama mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya bahaya kebakarn dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh pihak kedua dengan syarat syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua , dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya .Dalam hal kejadian kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan , dan untuk itu kuasa , untuk menerima seluruh atau sebagian ganti uang kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor .
Bukti bukti T.1.5.a Pasal 2 Putusan Pengadilan Agama Sintang Nomor 0079/Pdt.G/2017/PA Stg tentang gugatan perbuatan melawan hukum tentang eksekusi penjualan lelang tanggungan¹³⁰, dalam Pasal2 poin 9¹³¹ dalam hal terjadi kerugian atau kebakaran atau malapetaka lain atas obyek Hak

¹²⁸. Perkara di Pengadilan Agama Yogyakarta nomor 002/Pdt.Eks/ 2015 PA Yk tentang permohonan eksekusi tanggungan.

¹²⁹.Ibid

¹³⁰ . Putusan Pengadilan Agama Sintang Nomor 0079/Pdt.G/2017/PA Stg tentang gugatan perbuatan melawan hukum tentang eksekusi penjualan lelang tanggungan

¹³¹.Ibid



Tanggungan , pihak kedua dengan akte ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan , dan untuk itu kuasa , untuk menerima seluruh atau sebagian ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang. janji tersebut adalah maisir (transaksi yang digantungkan pada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung untungan) , karena kalau ada kelebihan setelah untuk melunasi pembiayaan /pinjaman , sisa tersebut harus diberikan kepada pemberi Hak Tanggungan . selain itu janji tersebut tidak sinkron dengan penjelasan Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT¹³², dan Pasal 40 ayat (3) Undang undang nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah¹³³ , dimana sisa penjualan Hak Tanggungan setelah untuk pelunasan utang adalah hak pemberi Hak Tanggungan.

Janji janji dalam SKMHT maupun APHT dalam praktek sebagaimana tersebut diatas terbukti. belum merespon perjanjian yang berprinsip syariah terhadap jaminan berupa benda tidak bergerak berupa tanah berprinsip syariah , dan belum mensinkronkan dengan pasal pasal yang terdapat dalam UUHT , maupun pasal pasal yang terdapat dalam undang undang lain yang mengatur hal yang sama , hanya khawatir yang berhubungan dengan keluarnya sirtipikat Hak Tanggungan , oleh karena itu harus ada perubahan undang undang Hak tanggungan yang berprinsip syariah .

¹³² . Indonesia legal center publishing “ Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan” of.cit hal .80-93

¹³³. Afnil Guza “ Undang Undang Perbankan Syariah UU RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syariah Negara UU Nomor 19 Tahun 2008 “ of .cit hal. 25



B. Konsep Perubahan Jaminan Hak Tanggungan Yang Sesuai Dengan Prinsip Dan Konsep penyelesaiannya

1. Konsep perubahan Undang Undang Hak Tanggungan Yang sesuai Prinsip syariah

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan maupun janji janji dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam akad yang berprinsip syariah dalam riset yang dilakukan oleh penulis yang masih memakai standar kontrak baku, seperti blanko yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan , sebagai aturan pelaksana Undang undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah , masih ada lima masalah yang masih perlu konsep perubahan sesuai prinsip syariah adalah :

- a). Janji yang berkaitan dengan hybrid contracts, suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Janji tersebut mendasarkan pada pasal 5 ayat (1) Undang undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah¹³⁴ . Yang tidak disebutkan nilainya , menimbulkan suatu perjanjian yang bersipat untung untungan (maisir) ,yang tidak memberikan kemaslahatan (tidak sesuai dengan teori masalah) dan bertentangan

¹³⁴ . Indonesia legal center publishing “ Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan” lo.cit hal.49.



dengan tujuan jaminan adalah untuk memberikan kepastian hukum untuk pelunasan pembiayaan disaat nasabah wanprestasi dan teori taqin/teori perundang undangan tidak sinkron dengan Pasal 29 ayat (3) Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang perubahan Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan¹³⁵ Pasal 35 Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang perbankan syariah , dan dalam Pasal 23 ayat (1) dan ayat (2) beserta penjelasannya ,Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang perbankan syariah¹³⁶ , bank harus mempunyai keyakinan terhadap nasabah penerima fasilitas untuk melunasi kewajiban pada waktunya . untuk memperoleh keyakinan diantaranya menilai agunan , apakah nilai agunan sudah memadai sehingga apabila nasabah penerima fasilitas kelak tidak dapat melunasi kewajibannya , agunan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali pembiayaan dari perbankan syariah. Prinsip jaminan dalam ekonomi syariah bahwa benda yang menjadi jaminan / Hak Tanggungan harus dapat dijual dan nilainya seimbang dengan besarnya pembiayaan .

Dalam praktek yang tetrdatap dalam **putusan Pengadilan Agama Padang nomor 907 /G/2011 PA Pdg¹³⁷** perkara pembatalan eksekusi

¹³⁵ . Ahmad Kamil “ Kitab Undang Undang Hukum Perbankan dan Ekonomi Syariah “ of.cit.hal.39-40

¹³⁶ . Afril Guza “ *Undang Undang Perbankan Syariah UU RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syariah Negara UU Nomor 19 Tahun 2008* “ of.cit hal.17-23

¹³⁷ .Putusan Pengadilan Agama Padang nomor 907 /G/2011 PA Pdg perkara pembatalan eksekusi lelang putus tanggal 15 Agustus 2012 M bertepatan dengan tanggal 27 Ramadlon 1433 H



lelang alat bukti yang diajukan oleh penggugat dengan kode alat bukti T.10 dalam APHT Pasal 2 poin 2 , alat bukti T.1.5a perkara di pengadilan Agama Sintang perkara nomor 079 /G/2017 PA Stg dalam APHT Pasal 2 poin satu ,yang bunyinya sama: Dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, debitur dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing masing hak atas tanah tersebut yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan , sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi . Nilai masing masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara pihak pertama dan pihak kedua

Maka janji janji dalam SKMHT maupun APHT yang tidak sesuai dengan prinsip syariah mendasarkan pada pasal 2 ayat (2) , pasal 5 ayat (1) Undang undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan , dirubah menjadi : pasal 2 poin satu ,yang bunyinya sama: Dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah



dirubah dan ditambah kalimat : *sepanjang nilai hak tanggungan masih mencukupi untuk menanggung pelunasan utang kesatu kedua dan seterusnya* , debitur dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara ansuran yang besarnya sama dengan nilai masing masing hak atas tanah tersebut yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan , sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi . Nilai masing masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara pihak pertama dan pihak kedua.

- 2). Janji penerima Hak Tanggungan diberi wewenang untuk mengelola Hak Tanggungan apabila pemberi hak Tanggungan wanprestasi. berdasarakan penetapan Ketua Pengadilan Negeri . Yang mendasarkan pada pasal 11 ayat (2) huruf (c) UUHT¹³⁸ adalah tidak memberikan keadilan terhadap pemberi Hak Tanggungan, hukum islam dalam tidak boleh kecualiizinkan itupun hanya sebatas gant upah pemeliharaan , dan kalau dipaksa berarti bertentangan dengan norma keadilan/ Teori keadilan dalam Islam

Janji penerima Hak Tanggungan /kreditor diberi wewenang untuk mengelola Hak Tanggungan apabila Debitor / pemberi hak Tanggungan wanprestasi berdasarakan penetapan Ketua Pengadilan Negeri , yang terdapat pada

¹³⁸ . Indonesia legal center publishing “ Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan” lo.cit hal.51



perkara berprinsip syariah ,**putusan pengadilan Agama Padang perkara nomor 907 /G/2011 PA Pdg**¹³⁹ perkara pembatalan eksekusi lelang, perkara Ekonomi Syariah **Putusan pengadilan Agama Sintang perkara nomor 0079 /G/2017 PA Stg**¹⁴⁰ Perkara Ekonomi syariah pembatalan eksekusi lelang. Dalam alat bukti yang diajukan oleh Tergugat dengan kode alat bukti T.1 dalam APHT pasal 2 poin 10 , perkara di pengadilan Agama Sintang perkara nomor 0079 /G/2017 PA Stg dalam alat bukti yang diajukan oleh Tergugat dengan kode alat bukti T.1.5a dalam APHT pasal 2 poin 4, **putusan Pengadilan Agama Yogyakarta perkara nomor 002/Pdt.Eks/2015 PA Yk**¹⁴¹ Perkara Eksekusi Hak Tanggungan , dalam alat bukti lampiran 23.b dalam APHT pasal 2 poin 3, dalam alat bukti yang terdapat pada putusan putusan tersebut janji jani yang terdapat dalam APHT bunyinya sama : Dalam hal debitur sungguh sungguh cidra janji Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akte ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan , dan untuk itu kuasa , untuk mengelola obyek Hak Tanggungan , berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan .

¹³⁹ .Putusan pengadilan Agama Padang perkara nomor 907 /G/2011 PA Pdg perkara Ekonomi Syariah Pembatalan eksekusi lelang

¹⁴⁰ . Putusan pengadilan Agama Sintang perkara nomor 0079 /G/2017 PA Stg Perkara Ekonomi syariah pembatalan eksekusi lelang.

¹⁴¹ . putusan Pengadilan Agama Yogyakarta perkara nomor 002/Pdt.Eks/2015 PA Yk Perkara Eksekusi Hak Tanggungan

Jaminan dalam prinsip syariah berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25 /DSN-MUI/III/2002 Tentang Rahn dalam angka dua disebutkan. Marhun (benda jaminan) dan manfaatnya tetap milik Rahin (pemberi Jaminan / pemberi Hak Tanggungan) pada prinsipnya marhun (benda jaminan) tidak boleh dimanfaatkan oleh Murtahin (Penerima jaminan) kecuali dengan izin Rahin (pemberi Jaminan) dengan tidak mengurangi nilai marhun (benda jaminan) dan manfaatnya itu sekedar pengganti biaya pemeliharaan dan perawatannya ¹⁴² . Pengelolaan benda jaminan harus ada izin dari pemberi jaminan , karena prinsip manfaat benda jaminan adalah milik pemberi jaminan yang mendasarkan hadits riwayat Daru Quthny dan Hakim bahwa Rasulullah bersabda : Benda yang dijadikan jaminan tidak boleh ditutup dari pemilik yang memberikan jaminan baginya keuntungan dan tanggung jawabnyalah apabila ada kerugian (biaya) ¹⁴³.Asas dalam ekonomi Islam adalah kemaslahatan , dan prinsip keadilan (teori keadilan) tidak boleh berbuat zalim Q.S.Al-Baqarah (2) : 297: Janganlalah engkau berbuat zalim (merugikan) dan tidak dizalimi (dirugikan). Dengan dasar tersebut maka janji yang ada di SKMHT maupun APHT bahwa Dalam hal debitur sungguh sungguh cidra janji Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akte ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan , dan untuk itu kuasa , untuk mengelola obyek Hak Tanggungan , adalah zalim (transaksi yang menimbulkan keadilan bai pihak lainnya) *maka harus ditambah dengan biaya perawatan dan pemeliharaan*

¹⁴² . Fatawa Dewan Syariah Nasional Nomor 25/ DSN-MUI / 2002 Tentang Rahn .

¹⁴³ . Muhammad bin Ismail Al-Amir Al-Yamani al-Shanany of.cit.hal.70.



dianggung oleh pemberi jaminan dan apabila ada hasil maka sisa hasil setelah dipotong biaya perawatan dan pemeliharaan untuk mengansur utang pemberi jaminan.

Kemudian janji yang tertuang dalam SKMHT dan APHT pihak kedua diberi kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk mengelola obyek Hak Tanggungan, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan yang berhubungan dengan Hak Tanggungan berprinsip Syariah adalah bukan kewenangan Pengadilan Negeri melainkan kewenangan absolut Pengadilan Agama, sebagaimana diatur dalam Pasal 49 huruf (i) Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama¹⁴⁴ menyebutkan: Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang ekonomi syariah. Dalam Pasal 55 ayat (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang perbankan syariah¹⁴⁵ menyebutkan: penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan agama. selanjutnya dalam Pasal 55 ayat (2) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang perbankan syariah¹⁴⁶ dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelesaian sengketa dilakukan sesuai isi akad. Kemudian penjelasan

¹⁴⁴ . Redaksi Sinar Grafika "Amandemen Undang-Undang Peradilan Agama UU RI No 50 Th.2009 dilengkapi dengan UU no 3 Th.2006 tentang Perubahan Atas UU RI No.7 Th 1989 tentang Peradilan Agama, UU RI No.7 Th.1989 tentang **Peradilan Agama**" of.cit hal.62-63

¹⁴⁵ . Afril Guza " Undang-Undang Perbankan Syariah UU RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syariah Negara UU Nomor 19 Tahun 2008 " of.cit hal..30.

¹⁴⁶ .Ibid



Pasal 55 ayat (2) Undang undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang perbankan syariah¹⁴⁷ tersebut ,yang dimaksud “ penyelesaian sengketa dilakukan sesuai akad “ adalah upaya sebagai berikut :

- a. Musyawarah.
- b. Mediasi perbankan .
- c. Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain dan / atau
- d. Melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum.

Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang perbankan syariah tersebut diajukan Yudicial review ke Mahkamah Konstitusi dan dalam putusannya Nomor ; 93/PUU-X/2012¹⁴⁸ Tentang Pengujian Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan syariah Terhadap undang undang Dasar Negara RI Tahun 1945, putus tanggal 29 Agustus tahun 2013 M.Akil Muchtar selaku Ketua majlis, Hamdan Zoelfa, Muhamma Alim , Akhmad Fadlil Sumadi, Anwar Usman , Maria Farida Indrati ,Arief Hidayat, dan Patrialis Akbar dengan didampingi Hani Adhani sebagai Panitera Pengganti , dalam perkara yang dalam perkara yang diajukan oleh: Ir Dadang Achmad Pekerjaan Direktur Bnua engenering consultant alamat Taman Cimang Rt002 Rw008 Kelurahan Kedung Jaya Kecamatan Tanah Sareal Kabupaten Bogor Jawa Barat .Yang putusannya dibacakan tanggal tanggal 29 Agustus Tahun 2013 yang isinya dalam nomor 1. Mengabulkan

¹⁴⁷ .bid. hal .61.

¹⁴⁸..Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor ; 93/PUU-X/2012 Tentang Pengujian Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan syariah Terhadap undang undang Dasar Negara RI Tahun 1945,

permohonan pemohon sebagian , nomr 1.1.penjelasan pasal 55 ayat (2) Undang undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang pebankan syariah bertentangan dengan UUD 45, nomor 1..2 penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang pebankan syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867) tidak mempunyai kekuatan mengikat . Dengan demikian berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi tersebut bahwa penyelesaian sengketa yang berhubungan dengan ekonomi syariah adalah kewengan Peradilan Agama . Oleh karena itu kalimat yang ada dalam SKMHT maupun APHT : pihak kedua diberi kewenangan dan untuk itu kuasa untuk mengelola obyek Hak Tanggungan , berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan , *harus ditambah dengan kalimat ; kecuali jika pemegang Hak Tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem Syariah maka kuasa untuk mengelola obyek Hak Tanggungan , berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Agama yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan.*

Sehingga Pasal 11 ayat (2) huruf (c) Undang undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah¹⁴⁹ , berbunyi : janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak

¹⁴⁹. Indonesia legal center publishing “ Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan” of.cit. hal. 51



Obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh sungguh cidera janji , dan kemudian diatur dalam aturan pelaksanaannya dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan¹⁵⁰ yang berbunyi : Dalam hal debitor sungguh sungguh cidera janji Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akte ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan , dan untuk itu kuasa , untuk mengelola obyek Hak Tanggungan , berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan . Pasal tersebut diatas yang kemudian aturan pelaksanaannya diatur dengan Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan, belum merespon perkembangan hukum ekonomi syariah , harus integrasi dengan Pasal 49 huruf (i) undang undang nomor 3 Tahun 2006 Tentang perubahan Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama¹⁵¹ , Pasal 55 ayat (1) Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah¹⁵² , Putusan Mahkamah Konstitusi nomor 93/PUU-X/2012 Tanggal 29 Agustus 2013¹⁵³ Tentang Pengujian Undang Undang Nomor 21

¹⁵⁰ .Ibid.. hal.190

¹⁵¹ . Redaksi Sinar Grafika “Amandemen Undang Undang Peradilan Agama UUU RI No 50 Th.2009 dilengkapi dengan UU no 3 Th.2006 tentang Perubahan Atas UU RI No.7 Th 1989 tentang Peradilan Agama ,UU RI No.7 Th.1989 tentang **Peradilan Agama** “ of.cit.hal .63.

¹⁵² . Afnil Guza “ Undang Undang Perbankan Syariah UUU RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syariah Negara UU Nomor 19 Tahun 2008 “ of.cit.hal .30.

¹⁵³ . Putusan Mahkamah Konstitusi nomor 93/PUU-X/2012 Tanggal 29 Agustus 2013.

Tahun 2008 Tentang Perbankan syariah Terhadap undang undang Dasar Negara RI Tahun 1945 , sehingga janji janji yang ada dalam Pasal 11 ayat (2) huruf (c) Undang undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah¹⁵⁴ dan janji janji: yang terdapat dalam SKMHT dan APHT yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana tersebut diatas harus dirubah dengan ditambah kalimat yang selengkapny sebagai berikut : Dalam hal debitur sungguh sungguh cidra janji Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akte ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan , dan untuk itu kuasa , untuk mengelola obyek Hak Tanggungan, *biaya perawatan dan pemeliharaan dianggung oleh pemberi jaminan dan apabila ada hasil maka sisa hasil setelah dipotong biaya perawatan dan pemeliharaan untuk mengansur utang pemberi jaminan* , berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan , *kecuali jika pemegang Hak Tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem Syariah maka kuasa untuk mengelola obyek Hak Tanggungan , berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Agama yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan.*

¹⁵⁴ . Indonesia legal center publishing “ Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan” of.cit. hal. 51.



- 3). Janji menerima seluruh ganti rugi atau sebagian untuk pelunasan utang apabila Hak Tanggungan dilepaskan haknya, yang tidak sesuai teori Keadilan dan Teori Taqin tidak sinkron dengan pasal lain yang ada dalam UUHT maupun undang undang lain .

Janji menerima seluruh ganti rugi atau sebagian untuk pelunasan utang apabila Hak Tanggungan dilepaskan haknya , yang terdapat pada perkara ekonomi syariah ,**Putusan Pengadilan Agama Padang nomor 907 /G/2011 PA Pdg**¹⁵⁵ perkara pembatalan eksekusi lelang alat bukti T.10 pasal 2 poin 5. Dalam alat bukti yang diajukan oleh Tergugat dengan kode alat bukti T.10 dalam APHT pasal 2 poin 9 , **Putusan Pengadilan Agama Sintang perkara nomor 0079 /G/2017 PA Stg**¹⁵⁶ Perkara Ekonomi syariah pembatalan eksekusi lelang. Dalam alat bukti yang diajukan oleh Tergugat dengan kode alat bukti T.1.5a dalam APHT Pasal 2 poin 7. **Putusan Pengadilan Agama Jakarta selatan nomor 1695 /G/2012 PA Jks**¹⁵⁷ Perkara sengketa ekonomi syariah tentang gugatan wanprestasi. Dalam alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dengan kode alat bukti P.6 APHT , dalam alat bukti APHT dalam putusan putusan tersebut diatas , yang bunyinya sama : apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pihak pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum ,sehingga hak pihak pertama atas obyek Hak Tanggungan berakhir , pihak kedua dengan akte ini oleh pihak pertama diberi dan

¹⁵⁵ .Putusan pengadilan Agama Padang perkara nomor 907 /G/2011 PA Pdg perkara pembatalan eksekusi lelang

¹⁵⁶.Putusan Pengadilan Agama Sintang perkara nomor 0079 /G/2017 PA Stg Perkara Ekonomi syariah pembatalan eksekusi lelang.

¹⁵⁷ . Putusan Pengadilan Agama Jakarta selatan nomor 1695 /G/2012 PA Jks Perkara sengketa ekonomi syariah tentang gugatan wanprestasi



menyatakan menerima kewenangan ,dan untuk itu kuasa untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan /atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau pihak ketiga lainnya , untuk itu menanda tangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan tindakan yang diperlukan dan berguna serta dipandang baik oleh pihak kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian ganti rugi dan lain lainnya tersebut guna pelunasan hutangnya . Kalimat pihak kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian ganti rugi dan lain lainnya tersebut guna pelunasan hutangnya adalah maisir (transaksi yang digantungkan pada keadaan yang tidak jelas dan bersifat untung untungan) bertentangan dengan prinsip keadilan dalam huku Islam (Teori keadilan) dan janji janji dalam SKMHT dan APHT yang diatur dengan Peraturan Memteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang mendasarkan pada Pasal 11 ayat (2) huruf (h) Undang undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah , dari teori taqni /teori perundang undangan ,tidak singkrun dengan penjelasan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah , disebutkan : Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan , dan tidak singkrun dengan penjelasan penjelasan pasal 6 dan penjelasan Pasal 20 ayat (1) Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan



Tanah¹⁵⁸ , disebutkan dalam hal hasil penjualan itu lebih besar dari pada piutang tersebut yang setinggi tingginya sebesar nilai tanggungan , sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan, juga tidak integrative terhadap Pasal 40 ayat (3) Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah¹⁵⁹ menyebutkan : dalam hal harga pembelian agunan melebihi jumlah kewajiban nasabah kepada Bank Syariah dan UUS , setelah jumlah kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada Nasabah setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang langsung terkait dengan proses pembelian agunan .

Oleh karena itu Pasal 11 ayat (2) huruf (h) Undang undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ¹⁶⁰ , dan kemudian Pasal tersebut diatas yang pelaksanaannya masih memakai standar kontrak yang diatur dengan Peraturan Memteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan¹⁶¹, adalah maisir (transaksi yang digantungkan pada keadaan yang tidak jelas dan bersifat untung untungan) , maka harus dirubah dan disinkronkan / dintegratifkan dengan penjelasan pasal 6 dan penjelasan Pasal 20 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan

¹⁵⁸. Indonesia legal center publishing “ Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan” of .cit.hal..80-93

¹⁵⁹ . Afrnil Guza “ Undang Undang Perbankan Syariah UUU RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syariah Negara UUU Nomor 19 Tahun 2008 “ of.cit .hal.25

¹⁶⁰ .Ibid..hal.52.

¹⁶¹ .Ibid hal.191.



Tanah¹⁶² ,serta Pasal 40 ayat (3) Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah ¹⁶³ , sehingg janji janji yang ada dalam Pasal 11 ayat (2) huruf (h) Undang undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan janji janji: yang terdapat dalam SKMHT dan APHT yang diatur dalam Peraturan Memteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana tersebut diatas harus dirubah dengan ditambah kalimat yang selengkapny sebagai berikut : janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak Tanggunan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum ,*dalam hal harga ganti rugi melebihi jumlah kewajiban nasabah untuk melunasi utangnya , maka jumlah kelebihan tersebut harus dikembalikan kepada Nasabah*

- 4). Janji apabila Hak Tanggungan diasuransikan apabila debitur wanprestasi , Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk mengambil hasil ansuransi sebagian atau seluruhnya untuk pelunasan utang yang dan belum integratif dengan pasal lain yang ada dalam UUHT maupun undang undang lain .

¹⁶².Ibid .hal .80-93.

¹⁶³. Afnil Guza “ Undang Undang Perbankan Syariah UU RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syariah Negara UU Nomor 19 Tahun 2008 “ of. cit .hal.25



Janji mengambil sebagian atau seluruhnya dari uang asuransi adalah bertentangan norma keadilan yang ada dalam Alqur'an atau Teori keadilan ,kewajiban nasabah adalah melunasi pembiayaan dan setelah untuk melunasi pembiayaan uang sisa harus diberikan kenasabah, disamping itu Pasal 11 ayat (2) huruf (i) dilihat dari teori perundang undangan / Teori Taqin tidak sinkron dengan Pasal Pasal lain baik dalam UUHT maupun undang undang yang lain

Janji apabila Hak Tanggungan diasuransikan apabila debitor wanprestasi , Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk mengambil hasil ansuransi sebagian atau seluruhnya untuk pelunasan utang, sebagaimana yang terdapat pada perkara ekonomi syariah , **putusan pengadilan Agama Padang nomor 907 /G/2011 PA Pdg**¹⁶⁴ perkara pembatalan eksekusi lelang Dalam alat bukti yang diajukan oleh Tergugat dengan kode alat bukti T.10 dalam APHT pasal 2 poin 10 , **Putusan pengadilan Agama Sintang perkara nomor 0079 /G/2017 PA Stg**¹⁶⁵ Perkara Ekonomi syariah pembatalan eksekusi lelang. dalam alat bukti yang diajukan oleh Tergugat dengan kode alat bukti T.1.5a dalam APHT Pasal 2 poin 9, **putusan pengadilan Agama Yogyakarta perkara nomor 002/Pdt.Eks/2015 PA Yk**¹⁶⁶ , Perkara Eksekusi Hak Tanggungan , dalam alat bukti lampiran 23.b dalam APHT pasal 2 poin 8, **putusan pengadilan Agama Jakarta**

¹⁶⁴ . **putusan pengadilan Agama Padang pputusan nomor 907 /G/2011 PA Pdg** perkara pembatalan eksekusi lelang.

¹⁶⁵. **Putusan pengadilan Agama Sintang perkara nomor 0079 /G/2017 PA Stg** Perkara Ekonomi syariah pembatalan eksekusi lelang.

¹⁶⁶. **putusan pengadilan Agama Yogyakarta perkara nomor 002/Pdt.Eks/2015 PA Yk., Eksekusi Hak Tanggungan .**



selatan perkara nomor 1695 /G/2012 PA Jks¹⁶⁷ Perkara sengketa ekonomi syariah tentang gugatan wanprestasi.. Dalam alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dengan kode **alat bukti P.6** , Janji janji yang terdapat dalam APHT yang terdapat dalam alat bukti pada putusan putusan tersebut diatas , bunyinya sama : dalam hal terjadi kerugian atau kebakaran atau malapetaka lain atas obyek Hak Tanggungan , pihak kedua dengan akte ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan , dan untuk itu kuasa , untuk menerima seluruh atau sebagian ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang debitur. berdasarkan pada Pasal 11 huruf (i) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah¹⁶⁸Kalimat pihak kedua dengan akte ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa , untuk menerima seluruh atau sebagian ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang debitur, adalah maisir (transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung untungan) dan janji janji dalam SKMHT dan APHT yang diatur dengan Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang berdasarkan pada Pasal 11 ayat (2) huruf (i) Undang undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang

¹⁶⁷ . Putusan Pengadilan Agama Jakarta selatan perkara nomor 1695 /G/2012 PA Jks Perkara sengketa ekonomi syariah tentang gugatan wanprestasi.

¹⁶⁸ .Indonesia legal center publishing " Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan".of.cit hal .52

Berkaitan Dengan Tanah¹⁶⁹ ,tidak singkrun dengan penjelasan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah , disebutkan : Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pembri Hak Tanggungan , dan tidak singkrun dengan penjelasan Pasal 20 ayat (1) Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah¹⁷⁰ , disebutkaalam hal hasil penjualan itu lebih besar dari pada piutang tersebut yang setinggi tingginya sebesar nilai tanggungan , sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan, juga tidak integrative terhadap Pasal 40 ayat (3) Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah¹⁷¹ menyebutkan : dalam hal harga pembelian agunan melebihi jumlah kewajiban nasabah kepada Bank Syariah dan UUS , setelah jumlah kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada Nasabah setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang langsung terkait dengan proses pembelian agunan .

Prisip dalam penjelasan Pasal 6 dan penjelasan Pasal 20 ayat (1) Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah¹⁷² dan Pasal 40 ayat (3) Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah¹⁷³, tersebut diatas bahwa setiap kelebihan uang

¹⁶⁹ .Ibid.

¹⁷⁰ . Ibid .hal .80-93.

¹⁷¹ . Afnil Guza “ Undang Undang Perbankan Syariah UU RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syariah Negara UU Nomor 19 Tahun 2008 ” of .cit.hal.25

¹⁷² . Indonesia legal center publishing “ Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan” .of.cit hal.80-93.

¹⁷³ . Afnil Guza “ Undang Undang Perbankan Syariah UU RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syariah Negara UU Nomor 19 Tahun 2008 ” loc cit.



setelah untuk pelunasan utang harus dikembalikan kepada nasabah .

Oleh karena itu Pasal 11 ayat (2) huruf (i) Undang undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah¹⁷⁴ , dan kemudian Pasal tersebut diatas yang pelaksanaannya diatur dengan Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan, adalah maisir (transaksi yang digantungkan pada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung untungan) , maka harus dirubah dan disingkrunkan dengan penjelasan Pasal 6 dan penjelasan Pasal 20 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah¹⁷⁵ ,serta Pasal 40 ayat (3) Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah¹⁷⁶ , sehingga janji janji yang ada dalam Pasal 11 ayat (2) huruf (i) Undang undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ¹⁷⁷ dan janji janji: yang terdapat dalam SKMHT dan APHT yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan maupun Akta Pemberian Hak

¹⁷⁴. Indonesia legal center publishing “ *Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*”loc.cit hal .52

¹⁷⁵.Ibid.hal.80-93

¹⁷⁶. Afnil Guza “ *Undang Undang Perbankan Syariah UU RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syariah Negara UU Nomor 19 Tahun 2008* ” of.cit.hal.25.

¹⁷⁷ . Indonesia legal center publishing “ *Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*”loc.cit hal.52



Tanggung¹⁷⁸ sebagaimana tersebut diatas harus dirubah dengan ditambah kalimat yang selengkapnya sebagai berikut : dalam hal terjadi kerugian atau kebakaran atau malapetaka lain atas obyek Hak Tanggungan , pihak kedua dengan akte ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan , *dan untuk itu kuasa , untuk menerima ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang debitur sedang sisanya dikembalikan kepada debitur..*

- 5). Janji pemegang Hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian hasil lelang untuk pelunasan utang debitur,

Janji pemegang Hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian hasil lelang untuk pelunasan utang debitur, Janji mengambil sebagian atau seluruhnya dari uang penjualan lelang adalah bertentangan norma keadilan yang ada dalam Alqur'an atau Teori keadilan ,kewajiban nasabah adalah melunasi pembiayaan dan setelah untuk melunasi pembiayaan uang sisa harus diberikan kenasabah .

Dalam praktek terdapat pada perkara ekonomi syariah **Putusan Pengadilan Agama Padang perkara nomor 907 /G/2011 PA Pdg¹⁷⁹** perkara pembatalan eksekusi lelang Dalam alat bukti yang diajukan oleh Tergugat dengan kode alat bukti T.10 dalam APHT pasal 2 poin 6 , **Putusan Pengadilan Agama Sintang perkara nomor 0079 /G/2017 PA Stg¹⁸⁰** Perkara Ekonomi syariah pembatalan eksekusi lelang. dalam alat bukti yang

¹⁷⁸.Ibid. hal.191.

¹⁷⁹ . Putusan Pengadilan Agama Padang perkara nomor 907 /G/2011 PA Pdg perkara pembatalan eksekusi lelang

¹⁸⁰ . **Putusan** Pengadilan Agama Sintang perkara nomor 0079 /G/2017 PA Stg Perkara Ekonomi syariah pembatalan eksekusi lelang



diajukan oleh Tergugat dengan kode alat bukti T.1.5a dalam APHT pasal 2 poin 5, **Putusan Pengadilan Agama Yogyakarta perkara nomor 002/Pdt.Eks/2015 PA Yk Perkara Eksekusi Hak Tanggungan**¹⁸¹, dalam alat bukti lampiran 23.b dalam APHT Pasal 2 poin 4 huruf (c), *Janji janji yang ada dalam APHT dalam alat bukti APHT yang ada dalam putusan putusan tersebut diatas, bunyinya sama* : Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas oleh pihak pertama, pihak kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akte ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama. dalam huruf c. termuat : mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang debitur tersebut diatas. hal tersebut sama dengan yang terdapat dalam blanko APHT yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan¹⁸² Pasal 2 item 6 huruf (e) yang bunyinya sama .

Kalimat pihak kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akte ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama. dalam huruf c. termuat : mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk

¹⁸¹. Putusan Pengadilan Agama Yogyakarta perkara nomor 002/Pdt.Eks/2015 PA Yk Perkara Eksekusi Hak Tanggungan .

¹⁸². Indonesia legal center publishing “ Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan” .of.cit hal.203-204.



melunasi hutang debitor tersebut diatas , adalah maisir (yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung untungan) dan janji janji dalam SKMHT dan APHT yang diatur dengan Peraturan Memteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan¹⁸³, adalah bertentangan dengan penjelasn dengan pasal 6 dan penjelasan pasal 20 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah¹⁸⁴ ,serta pasal 40 ayat (3) Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah¹⁸⁵ , karena Prinsip dalam penjelasan pasal 6 dan penjelasan pasal 20 ayat (1) Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah¹⁸⁶ dan pasal 40 ayat (3) Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah¹⁸⁷, bahwa setiap kelebihan uang setelah untuk pelunasan utang harus dikembalikan kepada nasabah .

Oleh karena itu blanko APHT yang diatur dalam Peraturan Memteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan pasal 2 item 6 huruf e harus

¹⁸³ .Ibid.

¹⁸⁴ .Ibid.hal .80-93

¹⁸⁵ . Afnil Guza “ Undang Undang Perbankan Syariah UU RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syariah Negara UU Nomor 19 Tahun 2008 “ of.cit.hal.25.

¹⁸⁶ . Indonesia legal center publishing “ Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan” loc.cit.

¹⁸⁷ . Afnil Guza “ Undang Undang Perbankan Syariah UU RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syariah Negara UU Nomor 19 Tahun 2008 “ loc.cit.

dirubah dan disinkronkan / integrasikan dengan penjelasan pasal 6 dan penjelasan pasal 20 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah¹⁸⁸ ,serta pasal 40 ayat (3) Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah¹⁸⁹ ,sehingga bunyi selengkapnya sebagai berikut : Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas oleh pihak pertama ,pihak kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akte ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan ,dan untuk itu kuasa ,untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak pertama . dalam huruf c. termuat : *dalam hal harga pembelian agunan melebihi jumlah kewajiban nasabah untuk melunasi utangnya , maka jumlah kelebihan tersebut harus dikembalikan kepada Nasabah setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang langsung terkait dengan proses pembelian agunan*

2. Konsep Penyelesaian Jaminan Hak Tanggungan pada perbankan syariah disaat nasabah wanprestasi

Konsep Proses penyelesaian Jaminan benda tidak bergerak berupa tanah manakala debitur wanprestasi dapat diselesaikan dengan dua cara yaitu setelah dikasih teguran , sesuai ketentuan pasal 1238 KUHPer, Fatwa Dewan Syariah Nasional Nasional Nomor : 25 / DSN MUI/III/2002 Tentang Rahn , dapat diselesaikan dengan

¹⁸⁸. Indonesia legal center publishing “ Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan” of.cit.hal 80-93.

¹⁸⁹. Afril Guza “ Undang Undang Perbankan Syariah UU RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berhaga Syariah Negara UU Nomor 19 Tahun 2008 “ of.cit hal.25.



dua cara yaitu secara non litigasi dan litigasi. Penyelesaian non litigasi dapat ditempuh lewat dua cara : First Way aut dan Second Way aut.

Penyelesaian lewan First Way aut yaitu jalan musyawarah , dengan cara memberikan kelonggaran dengan jalan Rescheduling, Reconditioning dan Restructuring, hal tersebut hanya dapat dilakukan terhadap nasabah yang mempunyai prospectus , sesuai POJK No.16/POJK.16/2014 yang kemudian dirubah lagi menjadi POJK no 19/POJK.03/2018 Tentang Perubahan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 16/POJK.03/2014Tentang penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah.

Apabila penyelesaian secara First Way aut , tidak dapat dilaksanakan karena nasabah tidak mempunyai prospectus maka diselesaikan dengan cara Secnd Way aut. Penyelesaian Secan Way aut, dapat ditempuh dua cara yaitu : penjualan dibawah tangan dan parate eksekusi .Penyelesaian penjualan dibawah tangan dapat dilaksanakan apabila diperjanjikan dan menguntungkan kedua belah pihak, Kalau penjualan dibawah tangan tidak dapat dilaksanakan maka dilaksanakan dengan cara parate eksekusi yaitu , pemegang Hak Tanggungan menjual langsung melalui KPKNL sebagai diatur dalam pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda yang berkaitan Dengan Tanah , parate eksekusi Hak Tanggungan ada komplik norma yang satu berpegang pada pal 6 dan yang satu berpegang pada dektum angka 9 penjelasan UUHT dan penjelasan pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT yang menjelaskan parate ekseusi Hak Tanggungan seperti pelaksanaan putusan pengadilan yang

merujuk pada pasal 224 HIR dan pasal 258 RBg sesuai hukum acara perdata.yang satu berpegang pada pasal 6 UUHT apabila debitor cidra janji pemegang Hak tanggungan dapat menjual langsung melalui kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum .Seharusnya penjelasan undang undang tidak boleh bertentangan dengan undang undang . yang kedua asas *lex specialis derogate legi generaly* artinya undang undang yang khusus mengalahkan yang umum. Oleh karena itu untuk memberi kepastian hukum Hak Tanggungan harus ada perubahan undang undang.. .

Apabila penyelesaian lewat non litigasi ,tidak dapat dilaksanakan maka ditempuh lewat litigasi yaitu penjualan lewat pengadilan Agama apabila akadnya berdasarkan akad syariah, atas permohonan lelang tersebut ketua pengadilan agama memberikan anmaning kepada kedua belah pihak setelah anmaning tidak tercapai ketua pengadilan agama memerintahkan panitera atau juru sita untuk menjual Hak tanggungan tersebut melalui KPKNL sesuai prosedur yang ditentukan undang undang dan apabila pembeli lelang sudah membayar lunas harga lelang , maka benda tidak bergerak berupa tanah tersebut diserahkan kepada pembeli lelang baik secara yuridis maupun actual sesuai pasal 1612 KUHPer, menyatakan penyerahan benda tidak bergerak telah sempurna terjadi dengan penyerahan nyata (*feitelijk levering* ,*actual delivery*) . Sedangkan penyerahan secara yudis diatur dalam pasal 37 ayat (1) jo pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah . Stelah diserahkan secara yuridis kemudian secara actual Terlelang tidak mau mengosongkan maka diajukan pengosongan ke Pengadilan Agama .

Setelah hasil lelang untuk melunasi pembiayaan yang diterima oleh terlenag maka sisanya diserahkan kepada



terlelang / Pemberi Hak Tanggungan sesuai penjelasan pasal 6 dan pasal penjelasan pasal 20 ayat (1) Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda yang berkaitan Dengan Tanah serta pasal 40 ayat (3) Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah . Apabila ternyata Pemberi Hak Tanggungan tidak mau menerima sisa hasil lelang setelah untuk pelunasan utang , maka untuk melindungi keadilan dan tertib administrasi uang tersebut dikonsinyasikan ke pengadilan Agama dan disimpan di bank sesuai SEMA nomor 04 tahun 2008 tentang pemungutan biaya perkara .



KONSEP JAMINAN HAK TANGGUNGAN
DALAM EKONOMI YANG SESUAI PRINSIP SYARIAH

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pembahasan prinsip jaminan benda tidak bergerak berupa tanah berprinsip syariah dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam praktek , perbankan syariah dalam kontrak yang berkaitan dengan jaminan Hak Tanggungan terutama dalam SKMHT maupun APHT , belum menggunakan perjanjian kontrak yang sesuai dengan prinsip syariah namun masih memakai standar kontrak baku dari peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk SKMHT,APHT , Bukti Tanah Hak Tanggungan dan Serttipikat Hak Tanggungan , oleh karena itu diperlukan perubahan UUHT yang merespon prinsip syariah.

2. Konsep perubahan undang Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang merespon Jaminan atas benda tidak bergerak berupa tanah berprinsip Syariah sebagai berikut :

Konsep perubahan pasal 5 ayat (1) UUHT bahwa suatu obyek HakTanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin lebih dari satu utang (ditambah sepanjang nilai hak tanggungan masih mencukupi untuk menanggung pelunasan utang kesatu kedua dan seterusnya)

Konsep perubahan pasal 11 ayat (2) hruruf (c) UUHT janji yang memberikan kewenangan kepada Pemegang



Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan (maka harus ditambah kalimat : kecuali diizinkan oleh pemberi Hak Tanggungan dan pemanfaatannya hanya sekedar upah pemeliharaan dan apabila ada kelebihan hasil maka sisa hasil setelah dipotong biaya perawatan dan pemeliharaan untuk mengansur utang pemberi jaminan) . berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri (harus ditambah dengan kalimat ; kecuali jika pemegang Hak Tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem Syariah maka kuasa untuk mengelola obyek Hak Tanggungan , berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Agama) yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh sungguh cidra janji

Konsep perubahan pasal 11 ayat (2) hruruf (h) . UUHT ,janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pemberi hak Tanggungan atau dicabut kepentingannya untuk kepentingan umum , (ditambah : dalam hal harga ganti rugi melebihi jumlah kewajiban nasabah untuk melunasi utangnya , maka jumlah kelebihan tersebut harus dikembalikan kepada Nasabah)

Konsep perubahan pasal 11 ayat (2) hruruf (i) . UUHT , janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya , jika obyek Hak Tanggungan diansuransikan (ditambah : dalam hal uang asuransi yang diterima melebihi jumlah kewajiban nasabah untuk melunasi utangnya , maka jumlah kelebihan tersebut harus dikembalikan kepada Nasabah)



3. Konsep Proses penyelesaian Jaminan benda tidak bergerak berupa tanah manakala debitur wanprestasi dapat diselesaikan dengan dua cara yaitu setelah dikasih teguran , sesuai ketentuan pasal 1238 KUHPer, Fatwa Dewan Syariah Nasional Nasional Nomor : 25 / DSN MUI/III/2002 Tentang Rahn , dapat diselesaikan dengan dua cara yaitu secara non litigasi dan litigasi. Penyelesaian non litigasi dapat ditempuh lewat dua cara : First Way aut dan Second Way aut.

Penyelesaian lewan First Way aut yaitu jalan musyawarah , dengan cara memberikan kelonggaran dengan jalan Rescheduling, Reconditioning dan Restructuring, hal tersebut hanya dapat dilakukan terhadap nasabah yang mempunyai prospectus , sesuai POJK No.16/POJK.16/2014 yang kemudian dirubah lagi menjadi POJK no 19/POJK.03/2018 Tentang Perubahan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 16/POJK.03/2014Tentang penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah.

Apabila penyelesaian secara First Way aut , tidak dapat dilaksanakan karena nasabah tidak mempunyai prospectus maka diselesaikan dengan cara Secnd Way aut. Penyelesaian Secan Way aut, dapat ditempuh dua cara yaitu : penjualan dibawah tangan dan parate eksekusi .Penyelesaian penjualan dibawah tangan dapat dilaksanakan apabila diperjanjikan dan menguntungkan kedua belah pihak, Kalau penjualan dibawah tangan tidak dapat dilaksanakan maka dilaksanakan dengan cara parate eksekusi yaitu , pemegang Hak Tanggungan menjual langsung melalui KPKNL sebagai diatur dalam pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda yang berkaitan Dengan Tanah , parate eksekusi Hak Tanggungan ada komplik norma yang satu

berpegang pada pasal 6 dan yang satu berpegang pada dektum angka 9 penjelasan UUHT dan penjelasan pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT yang menjelaskan parate ekseusi Hak Tanggungan seperti pelaksanaan putusan pengadilan yang merujuk pada pasal 224 HIR dan pasal 258 RBg sesuai hukum acara perdata.yang satu berpegang pada pasal 6 UUHT apabila debitor cidra janji pemegang Hak tanggungan dapat menjual langsung melalui kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum .Seharusnya penjelasan undang undang tidak boleh bertentangan dengan undang undang . yang kedua asas *lex specialis derogate legi generaly* artinya undang undang yang khusus mengalahkan yang umum. Oleh karena itu untuk memberi kepastian hukum Hak Tanggungan harus ada perubahan undang undang.. .

Apabila penyelesaian lewat non litigasi ,tidak dapat dilaksanakan maka ditempuh lewat litigasi yaitu penjualan lewat pengadilan Agama apabila akadnya berdasarkan akad syariah, atas permohonan lelang tersebut ketua pengadilan agama memberikan anmaning kepada kedua belah pihak setelah anmaning tidak tercapai ketua pengadilan agama memerintahkan panitera atau juru sita untuk menjual Hak tanggungan tersebut melalui KPKNL sesuai prosedur yang ditentukan undang undang dan apabila pembeli lelang sudah membayar lunas harga lelang , maka benda tidak bergerak berupa tanah tersebut diserahkan kepada pembeli lelang baik secara yuridis maupun actual sesuai pasal 1612 KUHPer, menyatakan penyerahan benda tidak bergerak telah sempurna terjadi dengan penyerahan nyata (*feitelijk levering* ,*actual delivery*) . Sedangkan penyerahan secara yudis diatur dalam pasal 37 ayat (1) jo pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah . Stelah diserahkan secara yuridis kemudian secara

actual Terlelang tidak mau mengosongkan maka diajukan pengosongan ke Pengadilan Agama .

Setelah hasil lelang untuk melunasi pembiayaan yang diterima oleh terlelang maka sisanya diserahkan kepada terlelang / Pemberi Hak Tanggungan sesuai penjelasan pasal 6 dan pasal penjelasan pasal 20 ayat (1) Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda yang berkaitan Dengan Tanah serta pasal 40 ayat (3) Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah . Apabila ternyata Pemberi Hak Tanggungan tidak mau menerima sisa hasil lelang setelah untuk pelunasan utang , maka unruk melindungi keadilan dan tertib administrasi uang tersebut dikonsinyasikan ke paengadilan Agama dan disimpan di bank sesuai SEMA nomor 04 tahun 2008 tentang pemungutan biaya perkara.

B.Saran - Saran

1. Jaminan benda tidak bergerak berupa tanah sudah diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda Benda Yang Berkaitan dengan Tanah , akan tetapi belum merespon jaminan benda tidak bergerak berupa tanah yang berprinsip syariah . Oleh karena itu Dewan Pengawas Syariah dan Bagian Hukum perbankan syariah dan pada lembaga yang bergerak dibidang ekonomi syariah mengajak umat islam yang konsen terhadap perkembangan ekonomi syariah untuk mengajukan perubahan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda Benda Yang Berkaitan dengan Tanah yang merespon jaminan benda tidak bergerak berupa tanah berprinsip syariah .



2. Sambil menunggu perubahan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, yang merespon jaminan benda tidak bergerak berupa tanah berprinsip syariah , Dewan Pengawas Syariah dan Bagian Hukum perbankan ekonomi dan pada lembaga yang bergerak dibidang ekonomi syariah bekerja sama dengan Notaris dan PPAT yang mau konsen terhadap ekonomi syariah dalam membuat perjanjian yang termuat dalam SKMHT dan APHT yang berprinsip syariah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Daftar Pustaka Berupa Buku

- Abi Abdillah Muhammad bi Ismail Al Bukhori “ *Shohih Bukhori*” jilid II Maktabah Wahdan Indonesia
- Abd. Aziz ibn ‘Abd al-Rahman ‘Ali al-Rabi’ah “ *Adillat al-Tasyri’ al-Mukhallaf fi al-Ijtihad* “ Muassasat al-Risalah 1399H/1979M,
- Abdul Azis Dahlan ,et.al. “ *Enssiklopedi Hukum Islam* “ cet ke-7, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta ,2006
- Adiwarman A. Karim “ *Fiqih Ekonomi Keuangan Islam* “ Darul Haq Jakarta et. I tahun 2004
- Abd. al-Wahab Khallaf “ *ilmu ushul al-Fiqh, al-Majlis al-A’la al-Indunisi li-Da’wa al-Islami*” Jakarta ,1972
- .Abdullah bin Muhammad bin Imrany “ *Al-uqud al-Murakkabah wadirasatu Fiqhiyyah Ta’shiliyyah Watah bibiqiyyah* “ Darul kunuz Isbiliya Tahun 2006
- Abu Dawud “ *Sunan Abi Dawud bi syararh ‘Awan al-Ma’bud* “ juz IX beyrut Dar al-Fikr ,1979 hal.509 Abu al-Husayn Ahmad bin Faris bin Zarkasyah “ *Maqâyis al-Lughah* “ juz II hal 91 Abu Zahraah “ *Ushul al-Figh* “ Mesir Dar al-Fikr al-‘Araby
- .Abas Husni Muhammad “ *Al- Fiq al-Islamy Afaquh wa Tathawwaruh* “ Makkah Rabithah al-Islami 1402
- Abdul Ghafur Anshari “ *Perbankan Syariah di Indonesia* “ Gajahmada University Press 2009 Amir syarifudin “ *Garis Garis Besar Ilmu Fiqih* “ Prenada Media Jakarta 2005
- Abu Ishaq Al-Shatibi “ *Al -Muwafaqat fi Ushul al Shari’ah* “ Dar Al M’arif Beirut 2004 , jilid I
- Abdul Manan “ *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama* “ Kencana Prenadamedia Group Jakarta 2012 hal.216



- Abdul wahab khalaf “ *Ilmu Ushul Fiqh* “ Jakarta ,Al-majlis Al-A’la al-Indunisia
- Abu walid Muhammad bin Ahmad bin Muhammad bin Ahmad bin Rusydy “ *Bidayatul Mujtahid*” Juz II , Maktabah Darul Fikri ,Beirut Libanon 2008
- Albert .Sahrani,Diana Wijaya “ *Kamus Ekonomi dan Bank* “ Restu Agung Jakarta tahun 1997.
- Ahmad Sukarja “ *Piagam Madinah dan Undang Undang Dasar NKRI 1945 Kajian Perbandingan Tentang Dasar Hidup Bersama Dalam Masyarakat Majmuk*” Sinar Grafika Jakarta 2012
- Al-Imam Taqiyuddin Abubakar al-Husaini “ *kifayatul Akhyar* “ Bina ilmu Surabaya 1997
- Al- Syathibi , *al-I’tisam dikutip Fathurahman DJamil*” Penerapan Hukum perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan syariah” Sinar Grafika ,Jakarta 2012
- Biro Perbankan Syariah “ *Produk Perbankan Syariah* “ Karim Business Consulting dan Bank Indonesia, Jakarta 2001 hal.1
- Boedi Harsono “ *Undang Undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan Isi Dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Di Indonesia* “ Djambatan Jakarta jilid I cet . ke 3Tahun 1970
- Budiono Kusumohamidjojo “ *Panduan Untuk Merancang Kontrak* “Grasindo ,Jakarta 2001
- Daud Ali “ *Hukum Islam Dan Peradilan Agama* “ PT Raja Grafindo Persada Jakarta Cet.ke 2. Tahun 2002
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan “ *Kamus Besar Bahasa Indonesia*” Balai Pustaka cetakan ke 9 tahun 1997
- Departemen Agama Yayasan Penyelenggara Penerbitan “*Al-Qur’an dan terjemah* “ Jakarta 1983
- .Faishal Rumayyan “ *Assijil al-Ilmy li al-daurah al muqtasshah liqadhoi Indonesia* “ tanggal 22- 12-1429 H s/d 22-01-1430 H

- Gemala Dewi “ *Aspek –Aspek Hukum dalam Perbankan dan Peransurashian Syariah di Indonesia* “ Kencana ,Prenada Media Grup , Jakarta 2004 ,
- Hamka Haq “ *Islam Rahmah untuk Bangsa* “ PT Wahana Semesta Indonesia Jakarta , 2009
- Heri Sudarsono “ *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah deskripsi dan Ilustrasi* “ penerbit Ekonesia cet.1 Tahun 2003
- Herowati Poesoko “ *Parate Exsecutie Obyek Hak Tanggungan Inkonsistensi Konflik Norma Kesesatan Penalaran dalam UUHT*” Laks Bang Pressindo Yogyakarta 2008
- Juhaya S.Praja” *Teori Hukum dan Aplikasinya* “ Pustaka Setia Bandung ,2011.
- Kartini Muljadi-Gunawan Wijaya “ *Seri Hukum Kekayaan Hak Tanggungan*” Kencana Prenada Media Gret. Ke 1
- Mahkamah Agung RI Direktorat Jendral Badan Peradilan Agama “ *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama Buku II* “ tahun 2013
- Majid Khadduri “ *The Islamic conception of Justice*(London Jhons Hopkin PressLtd.1984)
- Mariam Darus Badruzaman “ *Kompilasi Hukum Perikatan* “ PT Citra Aditya.Bakti Bandung Cet I tahun 2001
- Muhammad Ali Al-Sais” *Nasy’at al-Fiqh al-Ijtihadi Wa Athwaruh*” Qahirah : Majma’ al- Buhuts al-Islamiyah 1970.
- Muhammad bin Al Yamani Al Shan’any “ *Subulus salam syarah Bulughul Maram* “ Darul Hadits Kairo Tahun 2008 Jilid III.
- Muhammad Husyn al-Dzahaby “ *Syari’ah al-Islamiyyah ,Dirâsah Muqâranah bayn Madzâhib Ahl al-Sunnah wa Madzâhib al-Ja’fariyyah* “ Dar al-Kutub al-Hadîsah Mishr 1968
- Muhammad Ma’ruf al Dawalibi “ *al-Madkhal ila ‘ilm Ushul al-Fiqh*” cet.ke 5, Dar al-’ilm ,1975,



- Muhammad Syahrur alih bahasa Syahron Syamsuddin" *Prinsip dan Dasar Hermeuttika Hukum Islam Kontemporer* " Penerbit EL SAQ Press Depok Sleman Yogyakarta cet.ke lima tahun 2012
- Muhammad Syafi'I Antonio " *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek* " Gema insani Jakarta 2001
- M.Yahya Harahap " *Seegi Segi Hukum Perjanjian* " Alumni Bandung 1986 ,
- " *Ruang Lingkup Permasalahan eksekusiBidang Perdata* " Sinar Grafika Jakarta cetakan kedelapan Tahun 2017
- Nadrattuzaman Hosen dan Sarrawi Kartika Sari," *Tuntunan Praktis menggunakan jasa perbankan syariah* " PKES, Jakarta , 2007,
- Nindyo Pramono " *Mengemban Perbankan di Indonesia Sebuah pendekatan dari Perspektif Hukum Ekonomi* " Program Pasca Sarjana Gajahmada
- Pedoman Kerja Hakim Panitera Juru Sita Sewilayah Pengadilan Tinggi Agama Makassar Edisi revisi 2013.
- Peter Marzuki" *Penelitian Hukum*" Kencana purnada Media group Jakarta,2005
- Rachmad Syafii" *ilmu Ushul Fiqh*" cet ke -I Pustaka setia Bandung 1999
- Retnowulan Sutantio ,Iskandar Oeripkantawinato " *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*" Bandung 1979
- Ridhwan Khairandy " *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)* " FH UII Press Cetakan kedua 2014 hal 213.
- Rumayyan " *Al-Qadlo Al- Idari* " assijil Al- IImy liddaurah Al Mukhatsshah liqadloi Indonesia 12-12.1429 H s/d 22-01-1430
- Sayid Sabiq " *Fiqhussunnah* " jilid III Darul Bayan Kuwait 1971
- Sa'ud ibnu Sa'd Ali Dhuraib " *Al-Tanzhim al-Qadla'I Fi al-Mamlakah al-Arabiyah* " Riyadl al-Matabi' Li al-Usbet ,1978 .
- Salim HS.," *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* " PT Raja Grafindo Persada Jakarta cet.ke 6 Tahun 2012



- Soepomo “*Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*” Pradnya
Paramita Jakarta Cet.ke 11Tahun 1989
- Sri Soedewi Masjchoen Safwan “*Hukum Jaminan Indonesia Pokok
Pokok Jaminan perorangan*” Liberty Yogyakarta 1980
- Sri Wardah ,Bambang Sutiyoso”*Hukum Acara Perdata dan
Perkembangan di Indonesia* “ Gama Media Tahun 2007
- Subekti “*Hukum Perjanjian*” Intermedia , Jakarta 1984
-----”*Hukum Acara Perdata Indonesia* “ Penerbit Bina Cipta Jakarta
,1982
----- “*Aneka perjanjian*” cet. Kesembilan PT .Citra Aditya Bakti
Bandung Tahun 1992
- Sudikno “*Hukum acara perdata Indonesia*” Liberty Yogyakarta
cetakan ke 5 Tahun 1998
- Sutan Remy Sjahdeini “*Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam
Tata Hukum Perbankan Indonesia*” PT Kreatama Jakarta cet.II
Tahun 2005 .
-----”*Hak Tanggungan Asas Asas Ketentuan Ketentuan Pokok Dalam
Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan* “ Alumni Band ung
1999
- Syamsul Anwar “*Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Akad
dalam Fiqih Mamalat*” Pt GrafindoPersada Jakarta tahun 2007
- Tim Pengembangan Perbankan Syariah IBI (2001) “*Konsep Produk
,Dan Implementasi Operasional Bank Syariah* “ Djembatan ,
Jakarta
- Urip Santoso “*Hukum Agraria Kajian konprehensip* “cetakan kelima
2015 Prenadamedia Group Jakarta.
- Wahbah Zuhaili “*Alfiqhu al islam waadillatuhu* “ darul fikri cet II
Tahun 1985
- .Wiryono Prodjodikoro “*Azas Azas Hukum Perdata* “ cet ke 8 Sumur
Bandung ,1981 Wiryono Prodjodikoro “*Hukum Acara
Perdata Indonesia*” Sumur Bandung Cetakan ke 8 Tahun 1980



- Yan Pramadya Puspa “*Kamus Hukum Edisi Lengkap bah Belanda,Indonesia,Ingggris*” Aneka Ilmu Semarang 1977
- Yusuf Al-Qardawi “*al-siyasah al-syar’iyyah fi Daw’-I Nusus al-syar’yyah wamaqasiduha*” Maktabah Wahbah, Kairo,1998
- Zainul Arifin “*Dasar Dasar Menajemn Bank Syariah*” Alvabet Jakarta Tahun 2002
- .Zarqa’,Mushhafa Ahmad az “*Al- Fiqh al-Islamifi Tsaubih al- Jadid al-Madkhal al Fiqhial- Amm*” Dar Al- Fikr Beirut jilid I
- Zuhairi Misrawi dan Noviantroni “*Doktrin Islam Progressif memahami ajaran Islam Sebagai Rahmat*”(Jakarta:LSIP,2004)

B.Daftar Buku Berupa Makalah

- Iyus Suryana “*Mediasi sebagai upaya penyelesaian kredit macet melaluiproses eksekusi Hak Tanggungan atas tanah secara sederhana cepat dan biaya ringan*” Universitas Pasundan Bandung 2019
- Kristannti “*Prosedur Pembiayaan Perbankan Syariah*” Malang 05 Mei 2016.
- Nurjihad “*Reformulasi Pengaturan Jaminan Kebendaan Dalam Pembiayaan Syariah*” Program Studi Doktor (S3) Ilmu Hukum Fakultas Hukum UII Yogyakarta 2019
- Priyo Handoko “*Lembaga jaminan Hak Tanggungan sebagai pengaman perjanjian kredit bank*” Universitas Airlangga 2003
- Rangkuman Yurisprudensi MA Indonesia II “*Hukum Perdata dan Acara Perdata*” , 1977.
- Wahbah Zuhaily “*Maqasid Syariah Bidang ekonomi Syariah dan Keuangan Islam*” Forum Riset Ekonom Islam Syariah ke II BI-IAIE-UIN Syarif Hidayatullah Jakarta 13 Nopember 2013
- Taufiqul Hulam “*Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Islam dan Implementasinya Pada Akad Akad Perbankan Syariah Di*



Indonesia” Program Studi Doktor (S3) Ilmu Hukum Fakultas
Hukum UII Yogyakarta 2014

C. Daftar Buku Berupa Peraturan Perundang Undangan.

- Afnil Guza “ *Undang Undang Perbankan Syariah UU RI Nomor 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syariah Negara UU Nomor 19 Tahun 2008* “ penerbit Asa Mandiri hal 17-50
- Ahmad Kamil “ *Kitab Undang Undang Hukum Perbankan dan Ekonomi Syariah* “cetakan pertama 2007 Kencana Perdana Media Group Jakarta
- Departemen Agama “ *Undang Undang Republik Indonesia Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf*”
- Himpunan Peraturan Perundang-Undangan dilingkungan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI Direktorat Jendral Badan Peradilan Agama 2014
- Indonesia legal center publishing “ *Himpunan Peraturan Perundang Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*” Cetakan kedua Indonesia Legal Center Publising ,
- Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Edisi Revisi 2009, Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPHIMM) Jakarta.
- Kompilasi Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia cetakan keempat 2019 Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia
- POJK no 19/POJK.03/2018 Tentang Perubahan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 16/POJK.03/2014 Tentang penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah
- Redaksi Sinar Grafika “*Undang Undang Agraria ,Undang undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang berkaitan Dengan Tanah , Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan*



- Dasar Pokok Pokok Agraria”, cetakan ketiga 2003 Sinar Grafika Jakarta
- Redaksi Sinar Grafika “.Undang Undang Pemerintahan daerah 2004 (UUNo 32 Th 2004)” Cetakan pertama 2005 Sinar Grafika Jakarta hal.52
- Redaksi Sinar Grafika “Amandemen Undang Undang Peradilan Agama UU RI No 50 Th.2009 dilengkapi dengan UU no 3 Th.2006 tentang Perubahan Atas UU RI No.7 Th 1989 tentang Peradilan Agama ,UU RI No.7 Th.1989 tentang **Peradilan Agama** ” Cetakan kedua 2012 ,Sinar Grafika Jakarta.
- Redaksi Sinar Grafika“Undang Undang Perseroan Terbatas (**UURI NO.40 Th.2007**)” Cetakan pertama 2007 Sinar Grafika Jakarta.
- Tim Fokus Media “**Kompilasi Hukum Islam** dilengkapi dengan : undang undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf,Undang Undang Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1999 Tentang Pengelolaan Zakat “ Cetakan pertama 2005 Fokus Media Bandung .
- Undang Undang Ham Undang Undang Nomor 39 tahun Tentang **Hak Asasi Manusia** , cetakan kedua 2008 Visi Media Jakarta
- .Undang Undang RI Nomor 23 Tahun 2006 Tentang **Administrasi Kependudukan** dilengkapi UU No1 Tahun 1974 tentang perkawian UU no 9 Th 1992Tentang keimigrasian Undang undang no 23 th 2002 tentang **perlindungan anak** , Undang Undang No 12 th 2006 Tentang **Kewarga Negara**an Citra Umbara Bandung hal.35.
- Undang Undang Ham Undang Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia dan Undang Undang Nomor 26 Tahun 2000 Tentang **Pengadilan Hak Asasi Manusia**,cetakan kedua 2008 Visi Media Jakarta hal.3-5
- Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang Undang RI Nomor 20



Tahun 2011 Tentang Rumah Susun , cetakan pertama 2012
Citra Umbara Bandung (**UU Rumah Susun**)

Undang Undang AGRARIA Undang Undang RI Nomor 4 Tahun
1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda
Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang Undang
Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok
Agraria Dilengkapi Beberapa Undang Undang dan Peraturan
lain yang berkaitan dengan pertanahan , Sinar Grafika.

Undang Undang RI Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan
Kawasan Perumahan Dan Undang Undang RI Nomor 20
Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Cetakan pertama 2012
Citra Umbara Bandung.

D. Daftar Pustaka Berupa Peraturan Perundang-Undangan Hasil Terjemahan

Zainal Abidin Abubakar “Kumpulan Peraturan perundang
Undangan Dalam Lingkungan Peradilan Agama “ cetakan
ketiga 1993 Al -Hikmah Jakarta.

Salahudin “*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH PERDATA)* “
Cetakan kedua 2008 Visi media Jakarta (Sudah masuk
daftar) Salahudin “*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*
KUH PERDATA) “

E. Daftar Pustaka Berupa Peraturan Perundang-Undangan Data Elektronik.

Aturan Lelang Peraturan Penjualan Dimuka Umum Di Indonesia (
Ordonansi 28 19089, S.1908 -189, berlaku sejak April 1908)
dalam
<https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1908/189-1908-VR.htm>
akses tgl 9 mei 2016 jam 910

**Peraturan Bank Indonesia nomor 13/9/PBI /2011 Tentang
Perubahan Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/2008
Tentang Res trukturisasi Pembiayaan Bagi/ Bank Syariah**



Dan Unit Usaha Syariah dalam www.bi.go.id, peraturan)
perbankan) Documents.pdf PBI nomor 13/9/PBI/2011
akses 25 10 2016 jam,838.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran
Tanah dalam
https://m.hukumonline.com/pusatdata/detail/11693/node/677_pp24-1997_192016 akses Tgl 1-9 2016 jm 2.38

Peraturan Mahkamah Agung nomor 14 tahun 2016 Tentang Tata
Cara Penyelesaian perkara ekonomi syariah dalam
https://jdih.mahkamahagung.go.id/index.php?option=com_remository&Itemid=46&func=fileinfo&id=3872 Akses TGL
19-3-2018 JM 939

Undang Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris dalam
<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/38565/uu-no-2-tahun-2014> Akses tgl 13-5-2020 jam 1024.

Vendu lelang S.1908 No.190 dalam <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1908/4-1908-VI.htm> instruksi no190 akses 19-5-2015
jm 246

F. Daftar Pustaka Berupa Putusan Pengadilan

Putusam Mahkamah Konstitusi RI No.93/ PUU-X/2012 , Tentang
Pengujian Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang
Perbankan syariah

R O S I T A v. .1)PT. Permodalan Nasional Madani (Persero)2)
Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan
Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara
Cq. Kantor Wilayah Kalimantan Barat Cq. Kepala Kantor
Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pontianak, 3)Simon
Petrus, **Putusan pengadilan Agama Sintang perkara nomor
0079 /G/2017 PA Stg** Perkara Ekonomi syariah pembatalan
eksekusi lelang.



- Emidawati,C v 1). PT Permodalan Nasional Madani (Persero)
Pusat di Jakarta Yani cabang Padang 2).Pemerintah RI c/q
Kementerian Keuangan Ri di Jakarta c/q Direktorat Je
ndralKekayaan Negara di Jakarta c/q Kantor Wilayah III
Pekanbaru c/q Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan
Lelang Bukit Tinggi di Kota Bukit Tinggi **Putusan
Pengadilan Agama Padang putusan nomor 907 /G/2011 PA
Pdg** perkara pembatalan eksekusi lelang
- PT Bank BNI Syariah v . PT Bakti Guna Karya Makmur, **Putusan
Pengadilan Agama Yogyakarta perkara nomor
002/Pdt.Eks/2015 PA Yk** Perkara Eksekusi Hak Tanggungan .
- PT.Permodalan BMT Ventura v 1). Koperasi Baitul Mal Wat Tamwil
(BMT) Babussalam (BMT Babussalam) , 2). H.NanaSuryana,
3). Mamat Rahmad , **Putusan Pengadilan Agama Jakarta
selatan nomor 1695 /G/2012 PA Jks** Perkara sengketa
ekonomi syariah tentang gugatan wanprestasi.
- Marjono alias Marjono, M Fh v 10 Aguswardoyo 2) Nunik
Ismayawati **Putusan Pengadilan Agama Bantul Nomor
0318 /Pdt.G/ 2011/ PA.Btl** Gugatan ingkar janji (wanprestasi)
- PT.BANK SYARIAH MANDIRI,Perseroan Terbatas (PT) v 1).Majlis
Abriter Basyarnas , 2) PT Atriumasta Sakti , Perseroan Terbatas
**Putusan Pengadilan Agama Jakarta pusat nomor 792
/Pdt.G/2009/PA.JP.** perkara pembatalan putusan Badan
Abritase Syraiah Nasional putus tgl 10 Desember 2009
bertepatan dengan tanggal 22 Dzulhijjah 1430 H Majelis Hakim
Drs, H.Masrum MH,Drs.H.Uyun Kamiluddin SH,MH,Drs
Ujang Saleh SH.

G. Daftar Pustaka Berupa Data elektronik

- .Ahmad Syifauly Anam “ Implementasi Hukum Jaminan Lembaga
Mikro Syariah (Study Kasus BMT di Kota Semarang)”



dalam <http://eprints.undip.ac.id/24189/1/Anam.pdf> Akses tgl 4-12-2018 Jam 1.32

Emmi Rahmiwita Nasution “ *Kepastian Hukum Jaminan Atas Tanah Yang Tidak Terdaftar (Unregistered Land) Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Sumatera Utara* dalam <http://repositori.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/1238/098101017.pdf?sequence=1&isAllowed=y> akses tgl 17-12-2018 jam 325

Muhammad Ananda Salahuddin Al Ayyubi Basmallah “ *Kedudukan Jaminan Hak tanggungan Dalam Perspektif Bisnis Syariah* “ dalam <http://digilib.uin-suka.ac.id/15652/1/BAB%20I%2C%20V%2C%20DAFTAR%20PUSTAKA.pdf> Akses tgl 28-10-2015 jam 2.37

H. Daftar Pustaka Berupa Data Wawancara

Hasil Riset dengan Tutik Pegawai Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT Beringhajo kantor cabang Papingan Yogyakarta tanggal 6 Maret 2015 Tentang APHT No.98/20011Peminjam an Hatta Arief Andianto

Hasil wawancara dengan Icuk Sugiarto Pegawai Bank Syariah Mandiri Kota Gede Yogyakarta tanggal 9 Mei 2016 jam 09 WIB (hari senin)

Hasil wawancara pada saat pertemuan cakim angkatan 91 di Hotel Pelangi Malang tanggal 5 Mei 2016 dengan ibu Kristianti pemateri ekonomi syariah.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

I. KETERANGAN PERORANGAN

1	Nama	Drs. H. Maslihan Saifurrozi, S.H.,M.H.	
2	NIM	13932008	
		Mahasiswa S3 UII angkatan 2013	
3	Tempat / Tanggal Lahir	Pati / 15 Oktober 1952	
4	Jenis Kelamin	Laki-laki	
5	Agama	Islam	
6	Status Perkawinan	Kawin, Anak (3)	
8	Alamat Rumah	a. Jalan	Warungboto I UH 4 No. 755 C
		b. Kelurahan /Desa	Warungboto
		c. Kecamatan	Umbulharjo
		d. Kabupaten /Kota	Yogyakarta, Kota
		e. Propinsi	D.I Yogyakarta
9	Keterangan Badan	a. Tinggi(cm)	173
		b. Berat badan(kg)	75
		c. Rambut	Lurus
		d. Bentuk	Bulat



		Muka	
		e. Warna Kulit	Sawo Matang
		f. Ciri-ciri Khas	-
		g. Cacat Tubuh	-
10	Kegemaran (Hobi)		Olah Raga

II. PENDIDIKAN FORMAL

No	Tingkat	Nama Pendidikan	Jurusan	Tahun	Keterangan
1	Pascasarjana	Universitas Islam Indonesia Yogyakarta	Hukum Bisnis	2002	
2	Strata I	Universitas Darul Ulum Islamic Sudirman Guppi Ungaran	Ilmu Hukum	1997	
3	Strata I	IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta	Syariah	1980	
4	SLTA	Sekolah Persiapan IAIN	-	1972	



5	SLTP	Pendidikan Guru Agama Islam 6 Tahun	-	1970	
6	SD	Madrasah Ibtidaiyah	-	1969	

III PENGALAMAN KE LUAR NEGERI

No	Negara	Tujuan Kunjungan	Lamanya	Yang Membiayai
1	Arab Saudi	Pendidikan dan Pelatihan Ekonomi Syari'ah	60 hari	Negara

IV .PENGALAMAN JABATAN PEKERJAAN

No	Jabatan/ Unit Kerja	Instansi	TMT	Surat Keputusan	
				Nomor	Tanggal
1	CPNS Pengadilan Agama Morotai	Departemen Agama	01-11-1985	B.II/3-d/PB.I/10464	26-12-1985
2	PNS Pengadilan Agama Morotai	Departemen Agama	01-11-1987	B.II/3-d/12173	23-10-1987
3	Bendahara Pengadilan Agama Morotai	Departemen Agama	01-04-1988	PTA.v/Ku.00.1/366/88	28-03-1988



4	Pjs. Panitera Kepala Pengadilan Agama Morotai	Departemen Agama	08-11-1989	Kep/E/K p.07.5/144 /89	18-07-1989
5	Panitera Pengganti Pengadilan Agama Morotai	Departemen Agama	02-04-1990	PTA.v/KP .07.6/491/ 90	02-04-1990
6	Hakim Pengadilan Agama Rembang	Departemen Agama	14-07-1993	B.II/3/147 4/1993	26-02-1993
7	Hakim Pngadilan Agama Sleman	Departemen Agama	01-06-1997	B.II/3/104 22/1997	13-05-1997
8	Wakil Ketua Pengadilan Agama	Departemen Agama	28-02-2000	B.II/3/118 75/1999	13-12-1999
9	Ketua Pengadilan Agama Wates	Mahkamah Agung RI	01-05-2004	B.II/2/575 /2004	18-03-2004
10	Ketua Pengadilan Agama Sleman	Mahkamah Agung RI	10-12-2005	KMA/UP. IV/051/S K. TAHUN	20-10-2005



11	Hakim Tinggi Pengadilan Tin ggi Agama Palu	Mahkamah Agung RI	14-07-2008	012/SEK/ SK/V/200 8	05-05-2008
12	Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Agama Makassar	Mahkamah Agung RI	20-10-2010	152.A/KM A/SK/VII I/2010	23-08-2010
13	Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Agama Jakarta	Mahkamah Agung RI	26-09-2012	114/KMA /SK/IX/2 012	26-09-2012
14	Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Agama Maluku Utara	Mahkamah Agung RI	13-01-2015	184/KMA /SK/XI/2 014	21-11-2014
15	Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Agama Padang	Mahkamah Agung RI	05-04-2016	35/KMA/ SK/III/20 16	07-03-2016
16	Ketua Pengadilan Tinggi Agama Pontianak	Mahkamah Agung RI	28-07-2017	118/KMA /SK/VI/2 017	19-06-2017
--	Pensiun		01-11-2019		



V. TANDA JASA/PENGHARGAAN

No	Nama Tanda Jasa/Penghargaan	Instansi Pemberi	No. Piagam
1	Piagam Penghargaan Seminar Nasional Dibalik Harmoni Rumah Tangga, Kekerasan terhadap Istri	Rifka Annisa	-
2	Piagam Penghargaan Pertemuan Tokoh/Pakar tentang Perkawinan, Kewarisan, Perwakafan, Wasiat, Hibah dan Sadaqah	Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI	-
3	Piagam Penghargaan	Walikota Yogyakarta	140/09/2005
4	Satyalancana Karya Satya X Tahun	Presiden RI	138/TK/TAHUN N
5	Satyalancana Karya Satya XX Tahun	Presiden RI	52936/4/2011
6	Satyalancana Karya Satya XXX Tahun	Presiden RI	208/4/2016

VI. KETERANGAN KELUARGA

No	Nama	Tempat/Tgl Lahir	Agama	Jenis Kelamin	Hubungan Keluarga
1	Sri Hartati	Yogyakarta, 22-12-1963	Islam	P	Istri
2	Ulya noer Anjuni Kholidah, S.H., M.Kn.	Pati, 17-06-1988	Islam	P	Anak Kandung



3	Mayya Nur Lailiya, S.E, MAcc	Tobelo, 19-11-1992	Islam	P	Anak Kandung
4	Yusriya Nur Amaliya SH	Yogyakarta, 28-11-1999	Islam	P	Anak Kandung

Yogyakarta , 27
Januarai 2021
Yang Membuat,

Drs. H. Maslihan Saifurrozi, S.H.,M.H.

