

**PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP AKAD
MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PRODUK
PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH
DI BANK SYARIAH**

TESIS



Oleh :

Nama : Faradilla Meisya Valda

NIM : 23921090

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2026

**PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP AKAD
MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PRODUK
PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH
DI BANK SYARIAH**

TESIS



Oleh :

Faradilla Meisya Valda

23921090

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2026



**PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP AKAD
MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PRODUK
PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH
DI BANK SYARIAH**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal 23 Mei 2026



Yogyakarta, 23 Mei 2026
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Agus Triyanta, Drs., M.A.,
M.H., Ph.D.,



**PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP AKAD
MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PRODUK
PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH
DI BANK SYARIAH**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendararan
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 23 Mei 2026

Tim Penguji

- | | |
|------------|---|
| 1. Ketua | Agus Triyanta, Drs., M.A., M.H., Ph.D., |
| 2. Anggota | Dr. Solichin, S.H., M.Kn. |
| 3. Anggota | Nurjihad, Dr., S.H., M.H., |

Tanda Tangan



Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Budi Agus Riswandi, Prof., Dr., S.H., M.Hum.,
NIK. 014100109

HALAMAN MOTTO



*“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kasanggupannya,
Dia mendapat pahala dari kebajikan yang dikerjakan dan dia mendapat siksa
dari kejahatan yang diperbuatnya...”*

(QS. Surah Al-Baqarah Ayat 286)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirabbal'alamin

Dengan mengucapkan rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT, Tesis ini saya persembahkan untuk:

- 1. Allah SWT dan Nabi Muhammad SAW*
- 2. Orangtua saya, Ayah dan Bunda yang selalu memberikan doa, arahan, dan dukungan baik.*
- 3. Adik-adik saya, Dava Rizal Afghani, S.H. Kayla Jihan Az-zahra, dan Nayla Jihan Az-zahra yang saya sayangi*
- 4. Diri saya sendiri*
- 5. Teman-teman tersayang*
- 6. Keluarga besar*

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS
PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP AKAD
MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PRODUK
PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH
DI BANK SYARIAH



Yang bertandatangan di bawah ini, saya:

Nama : FARADILLA MEISYA VALDA

NIM 23921090

Adalah benar-benar Mahasiswa Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP AKAD
MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA PRODUK
PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH
DI BANK SYARIAH

Karya Tulis Ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang akan diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh kepada kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini benar-benar asli (orisinil) bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan “penjiplakan karya ilmiah”;

3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya tulis ilmiah ini ada padas saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangan, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas, saya sanggup menerima sanksi, baik sanksi administratif, akademik, bahkan pidana jika terbukti kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan saya tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, dan melakukan pembelaan atas hak-hak saya, serta menandatangani berita acara terakit yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan "Majelis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas apabila tanda-tanda plagiasi disinyalir ada terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini, oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 5 Mei 2026

A handwritten signature in black ink is written over a yellow rectangular stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem at the top, the number '10000' on the left, and the text 'METERAI TEMPEL' and 'JEANX396485063' at the bottom.

Faradilla Meisya Valda

KATA PENGANTAR



Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillahirabbil'alamin, segala puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penulis mampu menyelesaikan tugas akhir (tesis) ini dengan baik. Shalawat serta salam penulis haturkan kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW melalui petunjuk dan bimbingannya yang membawa kita dari zama jahiliyah menuju zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Tesis yang berjudul **Pemasangan Hak Tanggungan Terhadap Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Syariah** dalam rangka menyelesaikan program tugas akhir pada program Strata-2 (S2) Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, untuk meraih gelar Magister Kenotariatan. Sebagai mana manusia lainnya, penulis menyadari segala kekurangan dan ketidak sempurnaan dalam penulisan tesis ini, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun akan selalu penulis terima untuk kemajuan proses belajar penulis kelak dikemudian hari.

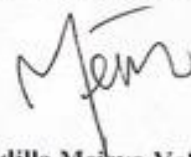
Pada kesempatan kali ini pula penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT, karena berkat rahmat, hidayah, dan pertolongan-Nya

peneliti dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan lancar.

2. Kedua orang tua, adik-adik saya Dava, Kayla, dan Nayla.
3. Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D. selaku Dosen Pembimbing satu dan Bapak Dr. Solichin, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing dua Tugas Akhir yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, pikiran, ditengah-tengah kesibukannya dan dengan penuh kesabaran serta ketulusan membimbing dalam penyelesaian tesis, serta memberikan pengarahan-pengarahan dan nasihat yang sangat berarti selama penyusunan penulisan tesis hingga selesai.
4. Teman-teman saya yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah menemani saya dalam susah dan senang yang telah menerima keluhan saya mengenai pengerjaan tugas akhir ini. Serta telah menjadi teman saya untuk berdiskusi mengenai segala hal.
5. Diri saya sendiri yang sudah berjuang dan bertahan sejauh ini.
6. Semoga Allah SWT senantiasa membalas semua kebaikan dari bantuan yang diberikan kepada penulis, hingga selesainya Tugas Akhir dan menjadikannya amal ibadah yang mulia disisi-Nya, *Allahuma 'amin.*

Yogyakarta, 5 Mei 2026



Faradilla Meisya Valda

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	vi
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Orisinalitas Penelitian	11
E. Landasan Teori	12
F. Metode Penelitian	16
G. Sistematika Penulisan	19
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG BANK SYARIAH, AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM PEMBIAYAAN RUMAH.....	22
A. Bank Syariah	22
1. Pengertian Bank Syariah.....	22
2. Fungsi Dan Tujuan Bank Syariah.....	24
3. Prinsip-Prinsip Bank Syariah	26
4. Dasar Hukum Perbankan Syariah.....	27
B. Akad Musyarakah Mutanaqishah	28
1. Pengertian Akad Musyarakah Mutanaqishah	28
2. Landasan Hukum	31
3. Rukun Dan Syarat.....	32
4. Mekanisme Pelaksanaan Akad Musyarakah Mutanaqishah.....	33
5. Wanprestasi Dalam Akad Musyarakah Mutanaqishah	35
6. Mekanisme Restrukturisasi Pembiayaan Mmq	36
7. Penyelesaian Pembiayaan Musyarakah Bermasalah.....	37
C. Jaminan Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Rumah.....	39
1. Definisi Jaminan Hak Tanggungan.....	39
2. Landasan Hukum Jaminan Hak Tanggungan.....	44

3. Jenis-Jenis Jaminan Dan Hak Tanggungan.....	45
4. Jaminan Pada Pembiayaan Perbankan Syariah	48
5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....	52
6. Sistematika Hak Tanggungan.....	55
BAB III PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN PADA AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH.....	59
A. Analisis Pemasangan Hak Tanggungan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada produk pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah	59
B. Tanggung Jawab Para Pihak Terhadap Akad Musyarakah Yang Dipasangi Hak Tanggungan.....	87
BAB IV PENUTUP	99
A. Kesimpulan	99
B. Saran.....	100
DAFTAR PUSTAKA	102

ABSTRAK

Penelitian ini membahas dan menganalisis mengenai pemasangan hak tanggungan terhadap akad *Musyarakah Mutanaqishah* dalam kepemilikan rumah di perbankan syariah. Masalah yang dirumuskan dalam penelitian ini *pertama*, tentang bagaimana pemasangan hak tanggungan pada akad *Musyarakah Mutanaqishah* dalam kepemilikan rumah di bank syariah dan *kedua* tentang bagaimana tanggung jawab para pihak jika terjadi resiko pembiayaan pada akad *Musyarakah Mutanaqishah* dalam kepemilikan rumah di bank syariah. Metode penelitian yang digunakan adalah normatif dengan pendekatan syariah untuk mengkaji kesesuaian akad dengan prinsip-prinsip Syariah, pendekatan perundang-undangan untuk menganalisis regulasi terkait, dan pendekatan konseptual untuk menelaah pemasangan hak tanggungan pada bank Syariah Indonesia. Dari hasil penelitian ini menunjukkan Salah satu isu hukum yang muncul dalam mekanisme pembiayaan MMQ adalah mengenai adanya kekaburan norma yang terdapat pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Kekaburan terjadi karena tidak diaturnya secara jelas mengenai pembiayaan syariah atau secara khusus pembiayaan dengan akad MMQ pada UUHT. Salah satu ketentuan yang mencerminkan ketidak jelasan hal tersebut adalah dengan mencermati uraian definisi atas hak tanggungan. Hasil penelitian menunjukan bahwa konsep hubungan utang piutang dalam pasal 3 UUHT tidak hanya terbatas pada hubungan hukum pinjam- meminjam sebagaimana dalam konsep perjanjian pinjam-meminjam dalam pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tetapi juga perjanjian lain yang memiliki sifat obligatoir. Tanggung jawab para pihak harus mematuhi apa yang menjadi kesepakatan dalam akad musyarakah mutanaqishah.

Kata kunci: *Bank Syariah, Akad Musyarakah Mutanaqishah, Jaminan Hak Tanggungan*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Menurut UU No.4 Tahun 1992, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Selain itu rumah juga merupakan salah satu langkah awal untuk mewujudkan keharmonisan keluarga. Keterbatasan pendapatan masyarakat yang masih tergolong rendah menjadi pertimbangan awal dalam mewujudkan kepemilikan rumah. Sehingga, banyak masyarakat yang lebih memilih membeli suatu rumah secara angsuran. Hal ini dikarenakan pembayaran secara tunai dianggap lebih berat dibandingkan dengan pembayaran secara kredit. Dengan adanya peluang ini, lembaga keuangan khususnya perbankan syariah memanfaatkan kesempatan ini untuk terus mewujudkan akan kebutuhan masyarakat.

Usaha untuk mendapatkan rumah saat ini tidak hanya dilakukan secara tunai, tetapi juga dengan kegiatan pembiayaan. Maka dari itu lahirlah pembiayaan pemilikan rumah yang dilakukan oleh dunia perbankan. Pembiayaan/ kredit merupakan salah satu jenis layanan yang diberikan bank kepada para nasabah yang berharap mendapatkan pelayanan untuk mendapatkan pinjaman dalam pemberian pembiayaan perumahan.¹ KPR muncul karena adanya kebutuhan yang tinggi dilakangan masyarakat untuk dapat memiliki rumah tanpa diimbangi dengan peningkatan daya beli di masyarakat. KPR sendiri pada awalnya merupakan salah satu produk yang

¹ Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hlm. 57.

dikeluarkan oleh bank konvensional. Akan tetapi seiring dengan perkembangannya juga telah banyak dilakukan oleh perbankan syariah.²

Perjanjian pada bank konvensional menggunakan sistem bunga/riba, sementara akad pembiayaan syariah didasarkan pada prinsip imbal hasil atau bagi hasil sesuai dengan kaidah syariah Islam. Perbedaan mendasar ini memengaruhi skema pembayaran, metode perhitungan angsuran, serta menimbulkan perbedaan konsekuensi hukum antara pembiayaan subsidi melalui bank konvensional dan pembiayaan subsidi melalui lembaga keuangan Syariah. Filosofi pembentukan lembaga keuangan syariah bersumber dari larangan riba di dalam Al-Quran dan Hadits, di antaranya Dasar dari Al-Quran: Surat Ali Imran ayat 130 yang berisi; “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda) dan bertakwalah kepada Allah agar kamu beruntung.”.³

Dalam kitab suci, terdapat penegasan bahwa transaksi jual beli diperbolehkan, sedangkan praktik riba dilarang. Mereka yang membenarkan riba dapat diartikan sebagai penentangan terhadap ketetapan hukum dari Dzat Yang Maha Mengetahui lagi Mahabijaksana. Adapun riba yang telah dipraktikkan sebelum turunnya larangan, jika pelakunya bertobat, maka tidak ada kewajiban untuk mengembalikannya dan akan diampuni. Namun, barangsiapa yang kembali melakukan riba setelah menerima peringatan, maka mereka adalah penghuni neraka yang kekal di dalamnya. karena itu, pada masa kini yang penuh dinamika, penting untuk senantiasa menjauhi praktik riba,

² Heykal, Mohamad, *Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan*, Binus Business Review, Vol.5 No. 2, (2024), hlm 114.

³ Al-imran: 130

termasuk dalam perbankan, agar terhindar dari hal-hal yang diharamkan maupun yang syubhat (situasi di antara halal dan haram).⁴

Bank Syariah adalah lembaga keuangan perbankan yang menjalankan aktivitas usahanya dengan berlandaskan prinsip syariah. Prinsip utama yang diikuti oleh bank syariah adalah larangan praktik riba dalam berbagai bentuk transaksi, melakukan kegiatan usaha dan perdagangan berdasarkan perolehan yang sah dan upaya menyuburkan zakat. Menurut UU No.10 Tahun 1998, Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha lainnya yang dinyatakan dalam syariah yaitu *mudhaarabah*, *musyarakah*, *murabahah*, *ijarah* dan *ijarah wa iqtina*. Pembayaran angsuran pada bank syariah tidak berubah, karena telah ditetapkan sejak awal melalui kesepakatan (akad) dua belah pihak dengan menggunakan konsep bagi hasil, tentu pada seharusnya hal ini menjadi pilihan bagi masyarakat muslim khususnya kaitannya dalam menjalankan syariat islam.⁵

Hadirnya pembiayaan pada Perbankan Syariah telah memberikan alternatif pembiayaan perumahan yang bebas dari riba (bunga). Salah satunya dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* yang memberi kepastian jumlah angsuran yang harus dibayar oleh nasabah ditiap bulannya. Pemberian pembiayaan kepemilikan rumah secara angsuran sebagai salah satu produk pembiayaan di dalam dunia perbankan dapat sangat membantu

⁴Dimas Hutomo, *Alasan Mengapa Riba Dilarang dalam Perbankan syariah*, dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/a/alasan-mengapa-riba-dilarang-dalamperbankan-syariah> It5c455168d3a59/, diakses pada 17 Juni 2025, Pukul 08.45 WIB.

⁵Ibnudin, *Implementasi Manajemen Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank BTN Syariah KCPS Indramayu*, Risalah Jurnal Pendidikan dan Studi, Vol.6. No. 1(2020), hlm 101.

masyarakat menengah ke bawah (pada umumnya) dalam memenuhi kebutuhan rumah tapi tidak memiliki cukup uang untuk membayar secara tunai.⁶

Menurut Otoritas Jasa Keuangan, Pembiayaan Syariah adalah pembiayaan jangka pendek, menengah atau panjang guna membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru atau bekas dengan prinsip/akad *Musyarakah Mutanaqishah* atau dengan akad lainnya.⁷ Berbeda dengan bank konvensional yang mendapatkan keuntungan dengan sistem bunga, pembiayaan bank syariah menggunakan sistem bagi hasil atau nisbah pada keuntungan pembelian aset nasabah. Sistem bagi hasil merupakan bentuk kerja sama antara shabihul mal (pemilik dana) dan mudharib (pengelola dana) dan kemudian ada pembagaian nisbah (perbandingan pembagian hasil usaha dari usaha kerjasama antara nasabah dan bank yang ditetapkan berdasarkan akad).⁸

Dalam hal ini Bank Syariah Indonesia dalam pembiayaan kepemilikan rumah lazimnya menggunakan akad *Murābahah* (akad jual beli) dan Akad *Musyārahah Mutanāqisah* (akad sewa-beli) dalam pembiayaannya. Syarat-syarat dan prosedur pada pembiayaan kedua bank tersebut berbeda.⁹

⁶Fitria Andriani, *Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia, Az-Zarqa'*, Vol 11. No.1, (2020), hlm 201.

⁷Moh Machith Masrufi dan Awanda R Pautina, *Analisis Implementasi Pembiayaan Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Murahabah Dengan Acuan PSAK 102 Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Gorontalo*”, *Jamak: Jurnal Mahasiswa Akuntansi*, Vol. 2 No.1 (2023), hlm. 20.

⁸Yunita Putri, dan I Ketut Martana Putri, *Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Mayestik Jakarta*”, *Jurnal Administrasi Bisnis*, Vol.1, No. 1, (2021),hlm. 9.

⁹Intan Ayu, Putri Wulandari, dan Sutiya Lestari, *Strategi Meningkatkan Funding Dimasa Pandemi Pada Bank Syariah Indonesia KCP Sumberejo Bojonegoro*”, *AL-IQTISHOD: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ekonomi Islam*, Vol. 10. No. 1, (2021), hlm. 113-130.

Pembiayaan KPR dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* dibolehkan dengan keluarnya Fatwa DSN MUI No.73 tahun 2008 tentang akad Musyarakah Mutanaqishah, akad ini sebagai alternatif pembiayaan untuk pemilikan asset (barang) atau modal. *Musyarakah Mutanaqishah* yang dikenal dengan bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.¹⁰

Pada dasarnya akad tersebut telah dibenarkan dalam syari'ah Islam. Namun, dalam praktiknya akad *Musyarakah Mutanaqishah* masih memiliki kesan yang negatif di kalangan masyarakat.¹¹ kesan negatif utama dari akad musyarakah mutanaqishah adalah potensi risiko dan kerugian finansial yang tidak terbatas, seperti kewajiban utang yang dapat membuat mitra kehilangan aset pribadi jika terjadi masalah dalam kemitraan. Kesan negatif lainnya meliputi ketidakjelasan akses informasi dan potensi kesulitan pengalihan hak kepemilikan, yang dapat menghambat kelancaran transaksi dan menimbulkan perselisihan.¹²

Munculnya Kesan negatif di tengah-tengah masyarakat tentu memiliki efek terhadap eksistensi perbankan syari'ah itu sendiri. Semakin banyak kesan

¹⁰M. Nur Rianto Al Arif, *Dasar-dasar Pemasaran Bank Syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2012), hlm. 44.

¹¹Mujahidin Akhmad, *Hukum perbankan Syariah*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2016), hlm. 32.

¹²Niluh Anik Sapitri, *Analisis Resiko Dalam Akad Shirkah Musyarakah Mutanaqishah Pada Perbankan Syariah*, Jumabi, Vol.3 No.1, 2025, hlm. 1-10.

negatif yang muncul di tengah masyarakat maka dikhawatirkan masyarakat cenderung memilih bank konvensional, sehingga misi dari perbankan syariah pun akan semakin sulit untuk direalisasikan.¹³ Dengan melihat pada kondisi tersebut di atas maka sangat perlu bagi para akademisi untuk membuat beberapa alternatif yang dapat mengembalikan kepercayaan masyarakat dan menghilangkan kesan negatif yang selama ini muncul.¹⁴

Salah satu alternatif yang sudah ada yaitu *musyarakah mutanaqishah*, selain harga yang relatif lebih rendah, Down Payment nya juga lebih rendah dibandingkan dengan pembiayaan *murabahah*, sehingga ketentuan ini akan membuat pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* pada produk KPR lebih unggul dibanding dengan menggunakan pembiayaan *murabahah*.¹⁵

Kebutuhan akan hunian yang layak merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang terus meningkat seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk dan perkembangan wilayah perkotaan. Namun, tingginya harga properti, khususnya rumah tinggal, menjadi kendala utama bagi masyarakat dalam memiliki rumah secara tunai. Oleh karena itu, pembiayaan kepemilikan rumah melalui lembaga keuangan menjadi solusi yang banyak diminati. Dalam konteks keuangan syariah, salah satu skema pembiayaan yang berkembang adalah akad *musyarakah mutanaqishah*, yaitu kerja sama kepemilikan antara

¹³By Finansialku, “Apa Bedanya KPR Syariah dan KPR Tradisional” <https://www.finansialku.com/perencana-keuangan/kpr-syariah-kpr-tradisional/>, diakses pada 20 Juni 2025, Pukul 10.00 WIB.

¹⁴Restianika Prisna Subroto, *Analisis Hukum Terhadap Kewenangan Bank Syariah dalam Melakukan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Transaksi Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) di Indonesia*, Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah, Vol. 8 No.2, (2020), hlm. 172.

¹⁵Febrian Dwi Laksono, dkk. ‘*Status Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)*’, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol.50 No.3, (2021), hlm. 112.

nasabah dan lembaga keuangan di mana porsi kepemilikan lembaga secara bertahap berkurang seiring dengan pembayaran yang dilakukan oleh nasabah hingga akhirnya kepemilikan penuh berpindah kepada nasabah. Skema ini dinilai lebih sesuai dengan prinsip syariah karena mengedepankan konsep kemitraan dan menghindari unsur riba.

Di sisi lain, sistem pembelian rumah secara inden yaitu pembelian rumah yang masih dalam tahap pembangunan semakin populer karena menawarkan harga yang relatif lebih terjangkau dan fleksibilitas pembayaran. Namun, sistem ini juga mengandung risiko, seperti keterlambatan pembangunan, ketidaksesuaian spesifikasi, hingga potensi wanprestasi dari pihak pengembang. Penggabungan antara akad musyarakah mutanaqishah dengan sistem inden dalam pembiayaan rumah menimbulkan berbagai persoalan yang perlu dikaji lebih lanjut. Di antaranya adalah kejelasan objek akad yang belum sepenuhnya terwujud saat akad dilakukan, mekanisme pembagian risiko antara bank dan nasabah, serta kesesuaian praktik tersebut dengan prinsip-prinsip syariah. Selain itu, aspek perlindungan konsumen dan kepastian hukum juga menjadi perhatian penting dalam implementasi skema ini.

Berdasarkan uraian tersebut, diperlukan kajian yang mendalam mengenai pelaksanaan pembiayaan pembelian rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah pada sistem inden, khususnya terkait dengan aspek hukum, risiko, serta kesesuaiannya dengan prinsip syariah. Hal ini penting untuk memastikan bahwa praktik pembiayaan yang dilakukan tidak hanya memberikan kemudahan akses kepemilikan rumah, tetapi juga tetap memenuhi

prinsip keadilan, transparansi, dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Regulasi saat ini terkait pembiayaan dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) menghadapi hambatan hukum akibat ketidakjelasan aturan mengenai pengikatan jaminan tanah. Kendala ini memunculkan isu hukum utama, yaitu kaburnya norma dalam Undang-Undang Hak Tanggungan pada mekanisme pembiayaan MMQ¹⁶ yang disebabkan dengan tidak diaturnya secara jelas mengenai pembiayaan syariah atau secara khusus pembiayaan dengan akad MMQ pada UUHT. Salah satu ketentuan yang menunjukkan adanya ketidakjelasan dapat dilihat dari uraian definisi mengenai hak tanggungan. Dalam penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), hak tanggungan diartikan secara terbatas sebagai hak jaminan yang dibebankan pada sebidang tanah guna menjamin pelunasan utang tertentu, serta memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan. Berdasarkan rumusan dalam UUHT tersebut, dapat diidentifikasi beberapa unsur pokok yang terkandung dalam pengertian hak tanggungan, yaitu sebagai berikut.:¹⁷

1. Hak Tanggungan adalah suatu hak jaminan yang diperuntukan sebagai pelunasan atas suatu hutang tertentu.
2. Obyek Hak Tanggungan adalah Hak Atas Tanah sesuai UUPA.

¹⁶Undang-Undang UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

¹⁷ *Ibid.*

3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya saja, tetapi dapat pula di bebankan berikut benda-benda lainnya yang menjadi satu kesatuan dengan suatu tanah tersebut.

4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.

5. Memberikan kedudukan-kedudukan yang diutamakan oleh kreditur lain

Dapat dipahami bahwa secara normatif, definisi hak tanggungan dalam UUHT lebih menekankan pada adanya hubungan hukum yang bersumber dari perjanjian pokok berupa hubungan utang-piutang, di mana terdapat pihak pemberi pinjaman (kreditur) dan pihak penerima pinjaman (debitur). Hal tersebut tercermin dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) UUHT yang menyatakan sebagai berikut:

“(1) Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan”.

Apabila dikaitkan dengan konsep pembiayaan kepemilikan rumah berbasis akad MMQ, hubungan hukum utama dalam perjanjian antara bank dan nasabah bukanlah utang-piutang, melainkan kerjasama penyediaan modal dengan prinsip (*profit and loss sharing*).¹⁸ Selain itu, dalam akad MMQ, bank bukan kreditur biasa, melainkan mitra yang memiliki sebagian kepemilikan properti

¹⁸Sutono, *Implikasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Perbankan Syari'ah (Studi Peluang dan Risiko di Bank Muamalat Surabaya, AL-IQTISHOD: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ekonomi Islam*, Vol 8 No. 2, (2020), hlm. 001-019.

yang dibiayai—sehingga bank juga berstatus sebagai pemilik aset tersebut. Ketidakjelasan UUHT mengenai pengikatan hak tanggungan atas hubungan kerjasama modal berbasis profit and loss sharing sebagai perjanjian pokok berpotensi menimbulkan kaburnya norma hukum dalam UUHT.¹⁹ Kaburnya norma dalam UUHT dapat memicu perbedaan pendapat terkait penerapan jaminan hak tanggungan pada perjanjian pembiayaan MMQ.

Menurut kelompok yang menentang penggunaan jaminan atau hak tanggungan pada akad *musyarakah* dikarenakan dalam akad *musyarakah* masing-masing pihak telah bersepakat untuk memberikan kepercayaan atas harta sebagai porsi modal dalam kerjasama. Artinya nasabah tidak dapat bertanggung jawab atas kehilangan atau rusaknya harta yang menjadi obyek kerjasama dan apabila ada jaminan dalam akad *musyarakah* maka jaminan tersebut dianggap batal/tidak berlaku.²⁰ Ketidakjelasan norma dalam UUHT berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum terkait pengikatan jaminan hak tanggungan di perbankan syariah, serta meningkatkan risiko hukum bagi bank pemberi pembiayaan kepemilikan rumah berbasis akad *Musyarakah Mutanaqisah*.²¹

¹⁹ Kartini Muljadi and Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, (Jakarta:Kencana,2005), hlm. 21.

²⁰ Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Parama Publishing,2012), hlm. 114.

²¹ Z AW, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta:Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm.43.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pemasangan hak tanggungan terhadap akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada produk pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah?
2. Bagaimana tanggung jawab para pihak jika terjadi wanprestasi pada pembiayaan akad *Musyarakah Mutanaqishah* yang dipasang hak tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pemasangan hak tanggungan terhadap akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan kepemilikan rumah di perbankan syariah
2. Untuk mengetahui tanggung jawab para pihak apabila terjadi wanprestasi dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* yang dipasang hak tanggungan di perbankan syariah.

D. Orisinalitas Penelitian

Penulis telah melakukan penelusuran terhadap penelitian-penelitian sebelumnya yang terdapat persamaan dan perbedaan sebagai berikut:

No	Penulis	Judul penulisan	Persamaan	Perbedaan
1.	Febrian Dwi Laksono	Status Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> (Tesis)	Peersamaan penelitian dengan peneliti terdapat pada penetapan hak tanggungungannya	Penelitian ini tidak memiliki obyek tertentu, sedangkan peneliti memiliki obyek yaitu bank BSI .
2.	Kasria A. Rachman	Analisis Implementasi Akad <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	Sama-sama melakukan penelitian terhadap Implementasi Akad <i>Musyarakah</i>	Penelitian ini berfokus pada pembiayaan ASN

		Pada Pembiayaan Asn Di Bank Ntb Syariah Cabang Sriwijaya (Tesis)	<i>Mutanaqishah</i> pada Perbankan Syariah	
3.	Agus Klukmanul Hidayat	Diskursus Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Musyarakah (Studi Kasus Di Pt. Bprs Mandiri Mitra Sukses) (Tesis)	Penelitian ini sama-sama meneliti tentang Hak Tanggungan dalam akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	Perbedaan nya yaitu terletak pada obyek penelitian nya
4.	A.M. Nur Atma Amir	Jaminan Hak Tanggungan Pembiayaan Perumahan Melalui Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> Di Bmi Cabang Makassar. (Tesis)	Penelitian ini sama-sama menilai dasar hukum prinsip ekonomi syariah	Penelitian ini memiliki obyek yangt berbeda dengan peneliti
5.	Nurwanda Pratiwi	Kedudukan Sistem Underlying Asset Dalam Akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> (Mmq) Pada Perbankan Syariah. (Tesis)	Penelitian ini Sama sama mengkaji tentang akad pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqishah</i>	Penelitian ini menganalisis kedudukan sistem Underlying Asset dalam Akad Pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> dalam perspektif hukum ekonomi islam

E. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan.

Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu.

Kepastian hukum pun diperlukan guna mewujudkan prinsip-prinsip dari persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Dari kata kepastian, memiliki makna yang erat dengan asas kebenaran. Artinya, kata kepastian dalam kepastian hukum merupakan suatu hal yang secara ketat dapat disilogisme dengan cara legal formal.

Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Sejalan dengan tujuan tersebut, Gustav Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri. Gustav Radbruch menjelaskan²², bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:

- a. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- b. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari

²² Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung:Citra Aditya Bakti, 2012), hlm 19.

kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.

d. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Berbeda pendapat dengan Gustav Radbruch yang mengungkapkan bahwa kepastian hukum adalah salah satu dari tujuan hukum, Sudikno Mertokusumo mengungkapkan bahwa kepastian hukum adalah sebuah jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya, artinya dengan kepastian hukum individu yang memiliki hak adalah yang telah mendapatkan putusan dari keputusan hukum itu sendiri.²³

Sudikno menjelaskan, bahwa meskipun kepastian hukum berkaitan erat dengan keadilan akan tetapi hukum serta keadilan itu sendiri adalah dua hal yang berbeda. Hukum memiliki sifat-sifat berupa umum, mengikat setiap individu, menyamaratakan, sedangkan keadilan sendiri memiliki sifat yang berbeda yaitu subyektif, individualistis serta tidak menyamaratakan. Dari sifat yang ada pada hukum dan keadilan itu sendiri, dapat dilihat dengan jelas bahwa keadilan dan hukum adalah hal yang berbeda.²⁴

Sehingga, kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum yang sesuai dengan bunyinya. Sehingga, masyarakat pun dapat memastikan bahwa hukum yang ada dan tercantum dapat dilaksanakan. Dalam memahami nilai-nilai dari kepastian hukum, maka ada hal yang harus diperhatikan yaitu, bahwa nilai tersebut memiliki relasi yang erat

²³ *ibid*

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 158.

dengan instrumen hukum positif serta peranan negara dalam melakukan aktualisasi pada hukum positif tersebut.²⁵

2. Teori Perlindungan Hukum

Setiap warga negara berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana diamanatkan dalam Undang–Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyebutkan: “Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial”.²⁶

Berdasarkan norma ini, seorang broker properti berhak untuk memperoleh kehidupan yang layak, selain untuk kelangsungan kehidupannya juga untuk kesinambungan pelaksanaan jabatannya. Kelayakan kehidupan bagi broker properti melalui sertifikasi.

Perlindungan hukum yang diberikan melalui Undang – Undang Perlindungan konsumen, Peraturan Presiden dan Peraturan Menteri Perdagangan yang saling berhubungan ini merupakan hal yang penting.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.²⁷ Satjipto Raharjo memberikan

²⁵ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Pt. Sinar Grafika, 2011), hlm 28.

²⁶ Undang – Undang Dasar Kesatuan Negara Republik Indonesia tahun 1945.

²⁷ Setiono, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, (Surakarta: Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004), hlm 3.

definisi, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak – hak yang diberikan oleh hukum.²⁸ Dalam hal tersebut, pentingnya sertifikasi seorang broker properti, agar bisa dilindungi hak dan kewajibannya, karena dengan sertifikasi yang diwajibkan dan terstandar sesuai dengan Peraturan Perundang–Undangan, tentu segala aktivitasnya menjadi jelas sesuai dengan aturan yang berlaku.²⁹

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Pendekatan dilakukan dengan menganalisis aspek hukum melalui studi terhadap norma, prinsip dan kaidan hukum yang terkandung dalam sumber-sumber hukum primer dan sekunder.³⁰ Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji hukum dalam sistem norma mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, perjanjian serta doktrin (ajaran).³¹ Focus penelitian ini untuk bisa memastikan jika penerapan hukum pada peristiwa hukum *in concreto* sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang

²⁸ Ibid. hlm.3.

²⁹ Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Referensi Hukum Perbankan “Hukum Jaminan”*, (Surabaya: Revka Petra Media, 2014), hlm 89.

³⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2001), hlm. 13.

³¹ Mukti Fajar, Yulianto Achmad,, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), hlm. 34.

berlaku atau apakah ketentuan telah dilaksanakan sebagaimana mestinya.³²

2. Obyek Penelitian

Objek penelitian ini akan fokus pada pemasangan hak tanggungan terhadap akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada produk Pembiayaan pemilikan rumah di bank Syariah.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan Syariah untuk mengkaji kesesuaian akad dengan prinsip-prinsip Syariah, pendekatan perundang-undangan untuk menganalisis regulasi terkait, dan pendekatan konseptual untuk menelaah pemasangan hak tanggungan pada Bank Syariah.

4. Sumber Data

a. Bahan hukum primer, terdiri dari:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2005 tentang Penjaminan Simpanan Nasabah Bank Berdasarkan Prinsip Syariah.

³²Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan penelitian hukum*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 14.

- 5) Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
- 6) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 16 /Pojk.03/2022 Tentang Bank Umum Syariah.
- 7) Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/Dsn-Mui/Xi/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah*.
- 8) Fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyaraqah Mutanaqisah* dalam Produk Pembiayaan.
- 9) Fatwa DSN DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Musyarakah*.
- 10) Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/31/PBI/2008 tanggal 7 Oktober 2008 Tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Bahan hukum sekunder, terdiri dari:

- 1) Buku-buku yang terkait dengan permasalahan hukum yang akan diteliti.
- 2) Hasil penelitian terkait
- 3) Jurnal-jurnal terkait

5. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan studi kepustakaan (library research) dan wawancara untuk menghimpun dan mengkaji sumber data primer dan

sekunder, keemudian hasil akan ditranskripsikan sebagai bahan analisis.³³

6. Analisis Data

Metode analisis menggunakan deskriptif kualitatif, yaitu sebagai hasil penelitian yang dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh pemahaman yang lebih spesifik, jelas dan langsung mengenai hasil penelitian, untuk mendeskripsikan atau menjelaskan subjek dan diolah berdasarkan kualitasnya yang relevan dengan tujuan dan masalah yang diteliti sehingga permasalahan dapat terjawab.³⁴

G. Sistematika Penulisan

BAB I, berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, orisinalitas, tinjauan pustaka, landasan teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II, berisi tinjauan umum tentang Bank Syariah, pengertian Bank Syariah, fungsi dan tujuan Bank Syariah, prinsip-prinsip Bank Syariah, dasar hukum perbankan Syariah. Akad *Musyarakah Mutanaqishah*, pengertian akad *Musyarakah Mutanaqishah*, landasan hukum, rukun dan syarat, mekanisme pelaksanaan akad *Musyarakah Mutanaqishah*, wanprestasi dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah*, mekanisme restrukturisasi akad *Musyarakah Mutanaqishah*, penyelesaian pembiayaan akad *Musyarakah Mutanaqishah* yang bermasalah. Jaminan

³³Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum : Edisi Revisi*, (Jakarta: Prenada Media, 2017), hlm 32.

³⁴Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial* (Jakarta: Bumi Aksara. Ed.3, 2017), hlm. 69.

Hak Tanggungan, definisi jaminan hak tanggungan, landasan hukum jaminan hak tanggungan, jenis-jenis jaminan dan hak tanggungan, proses pembebanan hak tanggungan, sistematika hak tanggungan.

BAB III, merupakan inti dari penelitian ini yang berfungsi menjawab pokok permasalahan yang telah dirumuskan sebelumnya. Pada bagian ini dipaparkan secara mendalam mengenai sub bab pertama yaitu *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan bagian dari akad *musyarakah* maka berdasarkan uraian diatas dapat dimengerti bahwa tidak ada fatwa DSN yang melarang penggunaan agunan dan pengikatan dengan hak tanggungan dalam pembiayaan syariah, khususnya dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Secara aspek prinsip Syariah dan aspek ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan tidak terdapat larangan dan juga tidak ada ketentuan yang dilanggar untuk menggunakan hak tanggungan sebagai pengikat agunan pada akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Dan sub bab kedua bahwasannya penerapan pembagian tanggung jawab kerugian pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah* apabila jika terjadinya kerugian yang disebabkan oleh akad maka pihak bank juga akan menanggung kerugian tersebut bersama dengan nasabah dan dibagi berdasarkan proporsi kepemilikan. Sedangkan jika terjadi kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau keteledoran nasabah maka seluruh kerugian ditanggung oleh nasabah dan pihak bank tidak ikut menanggungnya.

BAB IV, menjelaskan terkait dengan penutup atau akhir dari rangkaian dalam penulisan tesis, menjelaskan jawaban atas permasalahan

kesimpulan ini di dasarkan pada analisis dan pembahasan pada bab sebelumnya, dan saran dalam penulisan tesis yaitu berupa Solusi atau rekomendasi yang di berikan kepada pihak berwenang.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG BANK SYARIAH, AKAD *MUSYARAKAH* *MUTANAQISHAH* DAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM PEMBIAYAAN RUMAH

A. Bank Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Secara normatif Pasal 1 ayat 1 undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan Syariah mendefinisikan perbankan Syariah sebagai seluruh aspek yang meliputi bank Syariah dan unit usaha Syariah. Definisi ini mencakup aspek kelembagaan, kegiatan usaha, serta metode dan proses pelaksanaan kegiatan usahanya.

Secara normatif, berdasarkan Pasal 1 butir (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan, bank diartikan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dengan tujuan meningkatkan taraf hidup rakyat banyak

Istilah “Syariah” berasal dari Bahasa arab yang secara harfiah berarti jalan yang dilalui atau garis yang patut ditempuh. Secara terminology, Syariah merujuk pada peraturan dan hukum yang ditetapkan Allah, atau pokok-pokok ajaran yang diamanahkan kepada umat islam untuk ditaati. Syariah berfungsi sebagai penghubung antara muslim individu dengan Allah dan sesama manusia, singkatnya Syariah mengandung

aturan serta hukum yang menetapkan pedoman hidup bagi seorang muslim.

Istilah “Bank Islam” atau “Bank Syariah” muncul sebagai fenomena baru didunia ekonomi modern. Para ahli ekonomi islam percaya bahwa sistem konvensional berbasis bunga bisa digantikan dan diperbaiki oleh bank Syariah yang menerapkan prinsip bebas bunga, berdasarkan syariat islam dari Al-Quran dan sunnah. Dawan raharjo menjelaskan bahwasannya Bank islam merupakan Lembaga keuangan yang menjalankan operasionalnya berdasarkan prinsip-prinsip ajaran islam. Lembaga ini berperan sebagai badan usaha yang menyalurkan dana dari dan kepada masyarakat, atau sebagai perantara keuangan. Bank islam menjadi bagian dari sistem ekonomi islam yang mendasarkan diri pada doktrin utama, yaitu larangan praktik riba.³⁵

Bank Syariah di definisikan sebagai entitas yang meliputi semua aspek terkait, mulai dari kelembagaan hingga metode pelaksanaan kegiatan usahanya. Dengan demikian, bank Syariah bukan sekedar Lembaga keuangan, melainkan instrument penting untuk mewujudkan ekonomi yang selaras dengan nilai-nilai Islam.

Berdasarkan berbagai definisi yang telah diuraikan, Bank Syariah dapat disimpulkan sebagai Lembaga keuangan yang berperan dalam membangun sistem ekonomi sesuai prinsip syariat islam. Bank ini mengumpul dana masyarakat melalui simpanan, lalu menyalurkannya kembali sebagai kredit atau layanan lain guna meningkatkan

³⁵ Dawam Rahrdjo, *Islam dan Transformasi Sosial Ekonomi*, Cet. I (Jakarta: Lembaga Studi Agama dan Filsafat, 1999), hlm. 407.

kesejahteraan umat. Karakteristik utamanya adalah prinsip bebas bunga, merujuk pada ajaran islam dalam Al-Quran dan sunnah. Bank Syariah menjadi elemen tak terpisahkan dari sistem ekonomi islam yang melarang riba.

2. Fungsi dan Tujuan Bank Syariah

Bank Syariah memiliki fungsi sebagai berikut:³⁶

- a. Lembaga perbankan syariah berperan meningkatkan kesejahteraan sosial-ekonomi masyarakat dengan mengumpulkan dana publik, sehingga mengurangi kesenjangan sosial dan memperkuat pembangunan nasional. Prinsip bagi hasil memungkinkan pelaku usaha bermodal terbatas bermitra dengan bank syariah untuk mengembangkan bisnis, yang pada akhirnya melahirkan usaha baru, ekspansi usaha existing, serta penurunan angka pengangguran.
- b. Sebagai manajer investasi, bank syariah berwenang mengelola dana investasi dari nasabah.
- c. Sebagai penyedia jasa keuangan dan kliring pembayaran, bank syariah menyelenggarakan berbagai layanan perbankan konvensional.
- d. Pelaksanaan kegiatan sosial merupakan ciri khas entitas keuangan syariah, termasuk bank Islam, yang juga bertanggung jawab atas penerbitan dan pengelolaan zakat serta dana sosial

³⁶Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Konsep Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah* (Jakarta: Djambatan, 2002), hlm. 24.

lainnya, mencakup pengumpulan, administrasi, dan distribusinya.

Dari kalimat diatas bahwasannya Bank Syariah memiliki peran penting dalam mengurangi kesenjangan, menciptakan lapangan kerja, dan memperkuat pembangunan nasional melalui mitra bagi hasil untuk UMKM bermodal lemah sesuai prinsip Islam yang menyeluruh.

Bank Syariah memiliki tujuan yaitu meliputi:

- a. kegiatan ekonomi umat agar berjalan secara islami, khususnya dalam transaksi perbankan, yang bertujuan menghindari praktik riba atau usaha lain yang mengandung unsur gharar. Jenis usaha semacam itu tidak hanya diharamkan dalam islam, tapi juga menimbulkan dampak buruk bagi kehidupan ekonomi masyarakat.
- b. Bertujuan meningkatkan kualitas hidup umat melalui perluasan peluang usaha yang lebih luas, khususnya bagi masyarakat yang kurang mampu. Focus utamanya yaitu pada kegiatan usaha produktif guna mencapai kemandirian ekonomi.
- c. Bertujuan menagani masalah kemiskinan yang sering menjadi prioritas utama negara berkembang. Upaya Bank Syariah dalam mengatasi kemiskinan mencakup pembinaan nasabah melalui penekanan pada kebersamaan dalam siklus usaha yang menyeluruh

- d. Bertujuan membebaskan umat islam dari ketergantungan pada bank non-syariah, agar mereka beralih dan memanfaatkan layanan perbankan yang selaras dengan prinsip Syariah.

Dalam hal ini Bank Syariah bertujuan menjalankan kegiatan ekonomi Islami bebas riba dan gharar, meningkatkan kesejahteraan umat melalui usaha produktif, mengatasi kemiskinan via pembinaan kebersamaan, serta membebaskan umat dari ketergantungan bank konvensional.

3. Prinsip-prinsip Bank Syariah

Bank syariah menganut prinsip larangan riba, yang menolak bunga sebagai keuntungan tidak adil dan eksploitatif dalam transaksi keuangan. Dalam praktiknya, bank syariah mengutamakan perdagangan serta jual beli yang adil dan sesuai syariah. Prinsip kebersamaan dan tolong-menolong mencerminkan kolaborasi antarpihak untuk mencapai kesejahteraan bersama serta ekonomi berkelanjutan yang adil. Secara keseluruhan, fondasi bank syariah meliputi larangan riba, penekanan pada transaksi jual beli yang benar, keadilan, solidaritas, gotong royong, serta dorongan untuk prestasi optimal dalam menjalankan peran lembaga keuangan ini.³⁷ Dengan berpegang pada prinsip tersebut, bank syariah berkomitmen menyediakan layanan keuangan sesuai nilai Islam, menciptakan kesejahteraan ekonomi, dan mendukung pembangunan masyarakat yang berkelanjutan.

³⁷ Ibid.

4. Dasar Hukum Perbankan Syariah

Pada masa awal kemerdekaan hingga deregulasi perbankan 1998, perbankan konvensional sepenuhnya berbasis prinsip bunga (interest). Mengikuti tuntutan masyarakat akan lembaga keuangan bebas riba, diperlukan upaya yuridis dan kelembagaan untuk memenuhinya. Hal ini telah diakomodasi secara hukum melalui Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, yang secara implisit membuka ruang bagi operasional perbankan berbasis bagi hasil.³⁸

Pada 1998 diterbitkan Undang-Undang Nomor 10 tentang perbankan dual system (konvensional dan syariah). Dilanjutkan UU Nomor 23 Tahun 1999 yang mengatur kebijakan moneter berbasis syariah, Peraturan Bank Indonesia 2001 tentang kelembagaan dan operasional syariah, serta UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.³⁹

Kehadiran Undang-undang Perbankan Syariah akan menjadi legitimasi paling akurat untuk berjalannya praktik perbankan syariah. Selain itu, kehadirannya juga akan menjadi daya dorong kepada pemerintah pusat dan daerah serta pihak-pihak lain untuk melaksanakan sistem ekonomi dan perbankan syariah. Tanpa undang-undang, sosialisasi dan pengembangan perbankan syariah dinilai kurang efektif.⁴⁰

Pengaturan (regulasi) perbankan syariah bertujuan untuk menjamin

³⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perbankan Syariah*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2009), hlm. 36.

³⁹ Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, *Kebijakan Pengembangan Perbankan Syariah*, (Jakarta: Booklet Perbankan Indonesia, 2011), hlm. 5.

⁴⁰ Rahmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 85.

kepastian hukum bagi nasabah dan pihak bank serta memberikan keyakinan kepada masyarakat luas dalam menggunakan produk dan jasa dalam menggunakan produk dan jasa bank syariah.

B. Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

1. Pengertian Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Musyarakah juga dikenal sebagai syarikah atau syirkah. Secara bahasa, *musyarakah* berarti "*al-ikhtilath*" yang artinya pencampuran. Pencampuran ini merujuk pada seseorang yang menyatukan harta atau modalnya dengan harta atau modal orang lain.⁴¹ Menurut ulama fiqh, syirkah secara terminologis adalah penggabungan harta untuk modal usaha, di mana keuntungan maupun kerugian dibagi secara bersama.⁴²

Musyarakah Mutanaqisah merupakan produk turunan dari akad *musyarakah*, yaitu bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar *musyarakah* adalah syirkah, yang berasal dari *syaraka-yusyriku-syarkansyirkatan* (*syirkah*) yang berarti kerjasama, perusahaan, atau kelompok. Sementara *mutanaqisah* berasal dari *yatanaqishu-tanaqish-tanaqishan-mutanaqisun* yang berarti mengurangi secara bertahap.⁴³

Menurut Fatwa DSN-MUI No.73/2008, *Musyarakah Mutanaqisah* adalah akad syirkah di mana kepemilikan aset atau modal salah satu pihak berkurang secara bertahap akibat pembelian oleh pihak lain.⁴⁴ Menurut Pedoman Standar Akuntansi Keuangan (PSAK), *musyarakah*

⁴¹ Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2011), hlm 183.

⁴² Naf'an, *Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), hlm. 96.

⁴³ Nadrattuzaman Hosen, *Musyarakah Mutanaqishah*, Jurnal Al-Iqtishad, Vol.1, No.2, Juli 2009, hlm. 47.

⁴⁴ Fatwa DSN-MUI NO. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*

mutanaqisah merupakan kerja sama antara dua pihak atau lebih dalam kepemilikan barang atau usaha, di mana salah satu pihak secara bertahap mengambil alih porsi saham atau kepemilikan dari pihak lain hingga menjadi pemilik tunggal atas barang atau usaha tersebut .⁴⁵

Berdasarkan definisi tersebut, akad Musyarakah Mutanaqisah merupakan varian dari akad musyarakah berbasis bagi hasil, di mana dua pihak atau lebih bekerja sama memiliki aset objek akad. Porsi kepemilikan salah satu pihak berkurang secara bertahap melalui pembayaran bertahap, sementara porsi pihak lain bertambah, hingga perpindahan kepemilikan penuh di akhir periode. Proporsi kepemilikan ditentukan oleh kontribusi modal masing-masing dalam kontrak kerjasama.

Nasabah kemudian membayar secara bertahap modal milik bank syariah melalui angsuran bulanan, sehingga porsi kepemilikan bank menyusut sementara porsi nasabah bertambah. Pada akhir masa pembiayaan, seluruh modal bank telah lunas diambil alih nasabah, sehingga kepemilikan aset objek akad berpindah sepenuhnya ke nasabah yang sebelumnya tercatat atas nama bank sebagai pemodal dominan.

Selanjutnya, aset tersebut disewakan kepada nasabah untuk periode tertentu. Angsuran nasabah secara simultan mengurangi porsi kepemilikan bank, sementara biaya sewa terpisah dibayarkan sebagai

⁴⁵ Sugeng Widodo, *Modal Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam*, (Yogyakarta: Kaukaba, 2014), hlm 231.

imbalan atas fasilitas dan layanan bank. Proses ini berlanjut hingga akhir akad, ketika porsi bank mencapai 0% dan nasabah memperoleh kepemilikan penuh. Harga sewa ditetapkan berdasarkan nilai pasar saat pengajuan pembiayaan rumah, dengan tinjauan ulang setiap dua tahun sesuai kebijakan bank. Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah mengatur ketentuan akad ini sebagai berikut:

- a. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* terdiri dari akad *Musyarakah/syirkah* dan Bai' (jual-beli)
- b. Dalam *Musyarakah Mutanaqisah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN- MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, di antaranya:
 - 1) Melakukan pemberian modal dan/atau kerja merujuk atas kesepakatan yang terdapat dalam akad
 - 2) Mendapatkan keuntungan yang disadari dengan merujuk nisbah yang telah disepakati dalam akad
 - 3) Bertanggung jawab atas kerugian terjadi dengan menanggung kerugian sesuai dengan proporsi modal
- c. Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, pihak pertama (salah satu syarik, LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishshah-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik yang lain, nasabah) wajib membelinya.

- d. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- e. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hishsah LKS sebagai syarik, beralih kepada syarik lainnya (nasabah)

2. Landasan Hukum

Pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* didasarkan pada prinsip hukum Islam melalui akad musyarakah (bentuk kemitraan) dan ijarah (kontrak sewa). Hal ini karena akad musyarakah mutanaqisah secara esensial memadukan elemen syirkah dan ijarah.

Landasan hukum untuk *Musyarakah Mutanaqisah*, yakni;

a. Al-Quran

- 1) Allah SWT menyatakan dalam Al-Qur'an, Surat Shad (38): 24
“Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini”.
Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat.(Q.S Shad ayat 24)
- 2) Q.S Al-Maidah (5) ayat 1
"Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan

kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki." (QS. Al-Ma'idah Ayat 1)

b. Hadist

HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh Al-Hakim, dari Abu Hurairah:

Allah swt. berfirman: "Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyariat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka."

(HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh alHakim, dari Abu Hurairah).

c. DSN-MUI

Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 memuat regulasi tentang *musyarakah mutanaqisah*, yang lahir dari pertimbangan kebutuhan bantuan eksternal guna meningkatkan kesejahteraan dan kemudahan berusaha bagi masyarakat.

3. Rukun dan Syarat

Terdapat beberapa rukun akad *Musyarakah Mutanaqishah*, seperti:

- a. Subjek, Pihak yang melaksanakan syirkah (kontrak)
- b. Shigah, ucapan Ijab dan Qabul
- c. Objek
- d. Nisbah bagi hasil

Dalam akad musyarakah, unsur-unsurnya meliputi subjek yaitu para pihak yang melakukan kerja sama dan harus cakap hukum, shigah berupa ijab dan qabul sebagai bentuk kesepakatan yang dapat dinyatakan secara lisan maupun tertulis, objek berupa modal atau usaha yang halal dan jelas nilainya, serta nisbah bagi hasil yang disepakati sejak awal dalam bentuk persentase untuk pembagian keuntungan, sementara kerugian ditanggung sesuai proporsi modal masing-masing pihak.

Syarat-Syarat Akad *Musyarakah Mutanaqishah* meliputi:⁴⁶

- a. Para pelaku dalam Musyarakah Mutanaqishah harus cakap hukum dan baliqh
- b. Modal musyarakah mutanaqishah harus diserahkan secara tunai
- c. Modal yang sudah diserahkan oleh setiap mitra harus dicampurkan, tidak boleh dilakukan pemisahan untuk kepentingan khusus.
- d. Objek musyarakah mutanaqishah harus jelas
- e. Masing-masing pihak harus rela, tidak ada unsur paksaan.

4. Mekanisme Pelaksanaan Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Mekanisme *Musyarakah Mutanaqishah* berdasarkan Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 adalah

- a. Akad *Musyarakah Mutanaqishah* terdiri atas akad musyarakah/syirkah dan Bai (jualbeli)

⁴⁶ Sri Nurhayati dan Wasilah Abdullah, *Akuntansi Syariah di Indonesia, Ed. V* (Jakarta: Penerbit Salemba Empat, 2016), hlm. 147-148.

- b. Dalam *Musyarakah Mutanaqishah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSNMUI/IV/2000 tentang pembiayaan musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, diantaranya:
- 1) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - 2) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
 - 3) Menanggung kerugian sesuai proposi modal.
 - 4) Dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah*, pihak pertama (syarik) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishshahnya secara bertahap dan pihak kedua (syarik) wajib membelinya.
 - 5) Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 4) dilaksanakan sesuai kesepakatan
 - 6) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hishshah LKS beralih kepada syarik lainnya
 - 7) Aset *Musyarakah Mutanaqishah* dapat di ijarahkan kepada syarik atau pihak lain.⁴⁷

Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) berdasarkan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dalam Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 merupakan akad kerja sama (*musyarakah*) yang dikombinasikan dengan akad jual beli (*bai'*), di mana para pihak

⁴⁷ Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UUP STIM YKPN, 2016), hlm. 330

menyertakan modal, membagi keuntungan sesuai nisbah yang disepakati, dan menanggung kerugian berdasarkan proporsi modal. Dalam praktiknya, salah satu pihak (biasanya LKS/bank) secara bertahap menjual porsi kepemilikannya (hishshah) kepada pihak lainnya hingga seluruh kepemilikan beralih setelah pelunasan. Aset dalam MMQ juga dapat disewakan (ijarah) sesuai kesepakatan para pihak.

5. Wanprestasi dalam Akad *Musyarakah Mutanaqishah*

Wanprestasi pada akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) didefinisikan sebagai kelalaian atau kegagalan pihak khususnya nasabah—dalam memenuhi kewajiban kontrak, seperti pembelian bertahap porsi kepemilikan aset dari bank syariah. Perilaku ini melanggar prinsip syariah kemitraan yang adil, di mana nasabah berkewajiban menebus porsi bank secara periodik sesuai kesepakatan akad.

Secara umum, wanprestasi diatur dalam Pasal 1234 dan 1238 KUHPerdata sebagai tidak terpenuhinya prestasi akibat kesengajaan atau kelalaian debitur, yang dipicu melalui somasi. Khusus dalam konteks syariah MMQ (Fatwa DSN-MUI No. 73/2008), wanprestasi meliputi kegagalan pembayaran cicilan kepemilikan, penyalahgunaan aset, atau pelanggaran ketentuan akad.

Bentuk wanprestasi dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* meliputi:

- 1) Gagal membayar porsi kepemilikan bank tepat waktu, memicu somasi dan potensi eksekusi hak tanggungan.
- 2) Penyalahgunaan objek jaminan (misalnya properti rumah) atau tidak melaporkan kerusakan asset.
- 3) Pengakhiran akad sepihak tanpa alasan syar'i, seperti cidera janji.

6. Mekanisme Restrukturisasi Pembiayaan MMQ

Restrukturisasi pembiayaan merupakan upaya perbaikan yang dilakukan bank terhadap nasabah yang kesulitan memenuhi kewajiban pembiayaan. Bank dapat memberikan restrukturisasi kepada nasabah yang mengalami kesulitan pengembalian modal usaha, pembelian porsi kepemilikan, dan/atau penurunan hasil usaha, namun masih memiliki prospek bisnis atau pendapatan yang baik. Restrukturisasi ini dilakukan berdasarkan kesepakatan bersama antara bank dan nasabah.

Jenis restrukturisasi Pembiayaan *Musyarakah* antara lain dengan melakukan:

- 1) Perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah yang terdiri dari pembayaran bagi hasil, pengembalian dana/modal usaha, pembelian unit porsi, atau pembayaran sewa (ujrah) dalam akad ijarah pada Pembiayaan MMQ.
- 2) Perubahan jangka waktu Pembiayaan *Musyarakah*.
- 3) Perubahan nisbah bagi hasil.
- 4) Perubahan PBH.
- 5) Penambahan fasilitas pembiayaan.
- 6) Konversi Akad *Musyarakah* ke akad lainnya.

7) Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara.

Perubahan dalam restrukturisasi akad Pembiayaan Musyarakah wajib disepakati bersama bank dan nasabah dengan rincian eksplisit. Contohnya, pada Pembiayaan MMQ dengan skema sewa aset, bank dapat memodifikasi jangka waktu akad MMQ dan ijarah, nilai sewa, serta nisbah bagi hasil—secara keseluruhan atau parsial. Akad Musyarakah juga dapat dikonversi menjadi Pembiayaan MMQ refinancing melalui pembelian porsi aset milik nasabah, dengan hasilnya digunakan untuk melunasi Pembiayaan Musyarakah sebelumnya

7. Penyelesaian Pembiayaan Musyarakah Bermasalah

Penyelesaian adalah langkah yang dilakukan oleh bank untuk menyelesaikan hak dan/atau kewajiban bank terhadap nasabah sebagai akibat ta'addi, taqshir atau mukhalafatusy syuruth dari nasabah yang telah terjadi dan/atau yang telah melalui proses restrukturisasi. mBank dapat melakukan proses penyelesaian Pembiayaan Musyarakah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan pembiayaannya, dengan cara antara lain:

- 1) Penjualan aset MMQ.
- 2) Penjualan agunan.
- 3) Penggantian modal usaha.
- 4) Penjualan porsi kepemilikan.

Penyelesaian atas Pembiayaan Musyarakah melalui penjualan agunan dilakukan dengan Agunan dijual oleh nasabah kepada atau

melalui bank dengan harga pasar atau harga yang disepakati. Dalam Pembiayaan Musyarakah, nasabah mengembalikan modal usaha bank dan piutang bagi hasil (jika ada) dari hasil penjualan agunan sebesar sisa modal usaha bank dikurangi dengan nilai kerugian yang harus ditanggung oleh bank. Perhitungan nilai kerugian yang harus ditanggung oleh bank mengikuti ketentuan sebagaimana telah diatur. Dalam Pembiayaan MMQ, hasil penjualan agunan yang merupakan aset MMQ dibagi sesuai porsi modal bank dan nasabah. Hasil penjualan agunan yang menjadi hak nasabah digunakan untuk melunasi utang sewa nasabah kepada entitas syirkah. Apabila agunan yang dijual bukan merupakan aset MMQ, maka hasil penjualan agunan digunakan untuk membeli unit porsi bank dan/atau digunakan untuk melunasi utang sewa nasabah kepada entitas syirkah.

Penyelesaian kewajiban Pembiayaan Musyarakah yang telah disepakati atau berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) dapat dikonversi menjadi utang akibat ketidakmampuan nasabah, lalu dialihkan melalui hawalah kepada pihak ketiga. Pengalihan ini mengacu pada Fatwa DSN-MUI No. 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Hawalah, Fatwa No. 58/DSN-MUI/V/2007 tentang Hawalah bil Ujrah, serta fatwa terkait lainnya. Contohnya, apabila Pembiayaan Musyarakah jatuh tempo namun usaha nasabah rugi akibat ta'addi, taqshir, atau mukhalafatusy syuruth sehingga tidak mampu mengembalikan

modal, kewajiban tersebut disepakati sebagai utang karena tidak dapat diselesaikan segera

C. Jaminan Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Rumah

1. Definisi jaminan Hak Tanggungan

Hak tanggungan pada dasarnya merupakan hak jaminan atas tanah untuk menjamin pelunasan utang tertentu, yang memberikan posisi prioritas (*droit de préférence*) kepada kreditur pemegangnya dibandingkan kreditur lain. Jika debitur wanprestasi, kreditur berhak melelang tanah jaminan secara umum sesuai peraturan perundang-undangan, dengan hak precedence atas kreditur lainnya tanpa mengurangi preferensi piutang negara berdasarkan undang-undang yang berlaku.⁴⁸

Jaminan dalam hukum keuangan adalah aset atau harta yang diberikan debitur sebagai pengaman untuk meyakinkan kreditur bahwa utang akan terlunasi, sekaligus memberikan hak prioritas eksekusi aset jika terjadi wanprestasi. Berdasarkan Pasal 1131 KUHPdata di Indonesia, seluruh kekayaan debitur baik benda bergerak maupun tidak bergerak menjadi jaminan umum untuk seluruh utang, baik yang sudah ada maupun yang akan timbul di masa depan.⁴⁹

Jaminan dalam hukum keuangan adalah aset atau harta yang diberikan debitur sebagai pengaman untuk meyakinkan kreditur bahwa utang akan terlunasi, sekaligus memberikan hak prioritas eksekusi aset

⁴⁸ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2000), hlm. 55.

⁴⁹ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 179.

jika terjadi wanprestasi. Berdasarkan Pasal 1131 KUHPdata di Indonesia, seluruh kekayaan debitur baik benda bergerak maupun tidak bergerak menjadi jaminan umum untuk seluruh utang, baik yang sudah ada maupun yang akan timbul di masa depan.⁵⁰ Selain istilah jaminan, perbankan mengenal agunan. Pasal 1 ayat (23) UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan mendefinisikan agunan sebagai jaminan tambahan yang diserahkan nasabah (debitur) kepada bank untuk memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan syariah. Dengan demikian, agunan berfungsi sebagai jaminan aksesoir yang diberikan debitur guna mendapatkan pinjaman dana dari bank.

Berbeda dengan konsep jaminan secara umum, hukum jaminan memiliki pengertian khusus yang berbeda. Menurut J. Satrio, hukum jaminan (*zekerheidsrechten*) merupakan peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang kreditur terhadap debitur.⁵¹ Salim HS mendefinisikan hukum jaminan sebagai keseluruhan kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan terkait pembebanan jaminan untuk memperoleh fasilitas kredit.⁵²

Hukum jaminan merupakan bagian dari hukum kebendaan, sebagaimana diatur dalam Buku II KUHPdata yang membahas pengertian benda, pembedaan benda, serta hak-hak kebendaan baik untuk kenikmatan maupun jaminan. Ketentuan hukum jaminan yang

⁵⁰ Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, (Yogyakarta : UII Press Yogyakarta, 2017), hlm. 41

⁵¹ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 3

⁵² H salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 21

masih berlaku meliputi gadai (Pasal 1150–1161 KUHPerdara) dan sebagian hipotek (Pasal 1162–1232 KUHPerdara).⁵³ Ketentuan hukum Jaminan yang terdapat diluar KUH Perdata merupakan ketentuan-ketentuan Hukum yang tersebar diluar KUH Perdata yang meliputi :⁵⁴

- a. Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUHD) tentang Hipotek dan Kapal Laut
- b. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Agraria
- c. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1994 tentang Hak Tanggungan
- d. Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
- e. Undang-undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang pelayaran

Jaminan dalam lembaga keuangan merupakan implementasi prinsip kehati-hati dalam menyalurkan dana kepada masyarakat. Jaminan memberikan keyakinan kepada bank terhadap kemampuan debitur melunasi kredit, sebagai jaminan tambahan (*accessoir*) yang lahir dari hubungan utang-piutang pokok⁵⁵

Pada dasarnya, jaminan diperlukan kreditur untuk meminimalkan risiko ketidakmampuan debitur menyelesaikan kewajiban dari utang atau kredit yang diberikan. Jika debitur gagal bayar, kreditur dapat memaksa pelunasan melalui eksekusi jaminan tersebut.⁵⁶

⁵³ Ibid hlm. 11.

⁵⁴ Ibid hlm. 12.

⁵⁵ Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta:Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm. 285.

⁵⁶ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, (Yogyakarta : Pustaka Yustiti, 2010), hlm. 67.

Di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenali beberapa asas hak tanggungan, yaitu:⁵⁷

- a. **Hak tanggungan memberikan kedudukan prioritas kepada kreditur** Pemegang hak tanggungan memiliki posisi prioritas (Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996). Definisi hak tanggungan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT menunjukkan bahwa pemegangnya mendapat kedudukan diutamakan dibandingkan kreditur lain. Penjelasan Umum UUHT menegaskan bahwa jika debitur wanprestasi, kreditur pemegang hak tanggungan berhak melelang tanah jaminan secara umum sesuai peraturan perundang-undangan, dengan hak precedence atas kreditur lainnya.
- b. **Tidak dapat dibagi-bagi**, Hak tanggungan bersifat utuh dan tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996), sehingga membebankan seluruh objek beserta setiap bagiannya. Meski demikian, Pasal 2 ayat (1) jo. ayat (2) UUHT memungkinkan penyimpangan melalui kesepakatan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, khususnya jika hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah dengan pelunasan angsuran setara nilai masing-masing hak—sehingga hak tanggungan kemudian hanya membebani sisa objek untuk menjamin sisa utang yang belum lunas.
- c. **Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada** Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang sudah

⁵⁷ Sutan Remy Sjahdeini. *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, (Bandung: PDHRFHUI,1999) hlm. 11-34.

dimiliki pemberi hak tanggungan saat pendaftaran (Pasal 2 ayat (2) UU Nomor 4 Tahun 1996). Berdasarkan Pasal 8 ayat (2) UUHT, kewenangan melakukan perbuatan hukum atas objek hak tanggungan harus dimiliki pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran dilakukan.

- d. **Dapat dibebankan tidak hanya pada tanah tetapi juga benda-benda lain yang terkait dengannya** Hak tanggungan mencakup tanah sebagai objek utama beserta bangunan, tanaman, dan hasil karya yang menyatu dengannya yang disebut UUHT sebagai "benda-benda yang berkaitan dengan tanah" (Pasal 4 ayat (4) UU Nomor 4 Tahun 1996). Benda-benda tersebut dapat dibebani hak tanggungan, baik yang dimiliki pemilik tanah maupun yang bukan miliknya.

Dalam perbankan syariah, hak tanggungan berperan krusial khususnya pada akad Musyarakah Mutanaqisah, yaitu kerjasama kepemilikan properti antara bank dan nasabah di mana kepemilikan berpindah bertahap dari bank ke nasabah seiring cicilan. Hak tanggungan melindungi investasi bank selama periode pembayaran. Sesuai UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, penerapannya wajib selaras dengan prinsip syariah: adil, transparan, serta bebas dari riba dan gharar.⁵⁸ Hak tanggungan pada pembiayaan perumahan syariah seperti Musyarakah Mutanaqisah menjaga kestabilan sistem perbankan syariah. Menurut Syafi'i Antonio,

⁵⁸ Pasal 19, Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

mekanisme ini memotivasi nasabah melunasi tepat waktu karena kesadaran bahwa properti dapat dieksekusi jika wanprestasi selaras dengan prinsip keadilan Islam yang menyeimbangkan hak dan kewajiban.

2. Landasan Hukum Jaminan Hak Tanggungan

Landasan hukum jaminan dan hak tanggungan di Indonesia diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pasal 1131 KUHPer menyatakan bahwa seluruh harta debitur baik benda bergerak maupun tidak bergerak menjadi jaminan untuk semua utangnya, baik yang sudah ada maupun yang akan timbul di masa depan.⁵⁹ Pasal 1132 KUHPer menegaskan bahwa harta debitur harus dibagikan secara proporsional di antara para kreditur apabila terjadi likuidasi.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kerangka hukum khusus bagi hak tanggungan, meliputi prosedur pembebanan, pendaftaran, serta eksekusi hak tersebut. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.⁶⁰ Pendaftaran hak tanggungan dilakukan di Kantor Pertanahan, sehingga kreditur memperoleh sertifikat hak tanggungan yang sah secara hukum, memberikan wewenang untuk mengeksekusi tanah atau bangunan jika debitur wanprestasi.

⁵⁹ Pasal 1131-1132, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁶⁰ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Dasar keabsahan rahn menurut hukum Islam dapat ditelusuri dari beberapa kaidah fikih, di antaranya:

“Jaminan diberlakukan sesuai dengan yang dijaminan.”⁶¹

Kaidah syariah ini menegaskan bahwa Islam memperbolehkan penyerahan harta sebagai jaminan utang-piutang selama tidak melanggar ketentuan syariah lainnya. Oleh karena itu, hukum Islam membolehkan pengikatan hak kepemilikan tanah sebagai jaminan pelunasan utang melalui mekanisme hak tanggungan.

3. Jenis-Jenis Jaminan dan Hak Tanggungan

a. Jenis-jenis jaminan

Dalam hukum Indonesia, jaminan dibedakan menjadi dua kategori pokok: jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak prioritas kepada kreditur untuk mengeksekusi aset yang dijaminan, meliputi:

- 1) Gadai (*pawn*) Gadai merupakan jaminan kebendaan atas benda bergerak yang diserahkan kepada kreditur hingga utang lunas. Berdasarkan Pasal 1150 KUHPdata, kreditur berhak menjual benda gadai jika debitur wanprestasi. Gadai memberikan perlindungan optimal bagi kreditur karena benda jaminan berada dalam penguasaan fisik mereka.
- 2) Fidusia (*fiduciary*) Jaminan fidusia merupakan jaminan kebendaan di mana benda bergerak tetap dikuasai debitur,

⁶¹Abdul Hamid Hakim, *Al-Bai' fī al-Fiqh al-Islāmī Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah*, (NTB: IAIN Mataram, 2016), hlm. 54.

sementara hak kepemilikan dialihkan sementara ke kreditur hingga utang lunas. Diatur dalam UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, skema ini memungkinkan debitur memanfaatkan aset untuk bisnis harian, dengan kreditur berhak prioritas eksekusi saat wanprestasi.

- 3) Hipotek (*mortgage*) Hak tanggungan merupakan jaminan kebendaan atas benda tidak bergerak seperti tanah dan bangunan. Bentuk ini memberikan kreditur hak eksekusi properti jaminan jika debitur wanprestasi..⁶²

Sebaliknya, jaminan perorangan tidak memerlukan penyerahan benda, melainkan pengalihan tanggung jawab kepada pihak ketiga yang menjamin pelunasan utang debitur. Contohnya borgtocht atau penanggungan (Pasal 1820 KUHPdata), di mana penjamin wajib membayar jika debitur wanprestasi.

b. Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan

Hak tanggungan merupakan jaminan kebendaan khusus yang dibebankan pada hak atas tanah dan bangunan. Diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996, hak ini memberikan prioritas kuat bagi kreditur untuk mengeksekusi nilai objek jaminan guna melunasi utang. Berbeda dengan hipotek atau fidusia, hak tanggungan melekat pada objek itu sendiri, terlepas dari pemiliknya saat eksekusi..⁶³

⁶² Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis: Jaminan Fidusia*, (Jakarta:RajaGrafindo Persada,2010), hlm.35.

⁶³ Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis: Jaminan Fidusia*, (Jakarta:RajaGrafindo Persada,2000), hlm. 36-37

Hak tanggungan menjamin kreditur memperoleh prioritas atas hasil penjualan tanah atau bangunan jaminan. Hal ini memastikan piutang kreditur dilunasi terlebih dahulu dari hasil lelang sebelum kreditur lain tanpa hak tanggungan.⁶⁴ Hak tanggungan tidak hanya menjamin keamanan kreditur, tetapi juga kepastian perlindungan hukum atas hak mereka dalam transaksi tanah dan properti tidak bergerak. Jaminan kebendaan seperti gadai (*rahn*) dalam Islam serupa dengan hak tanggungan, di mana aset jaminan dapat dieksekusi saat gagal bayar dengan prioritas bagi kreditur. Hal ini selaras dengan kaidah fikih muamalah "*Al-kharaj bi al-dhaman*" (keuntungan harus diimbangi risiko)

Kaidah tersebut menegaskan bahwa keuntungan dari transaksi wajib diimbangi dengan risiko yang menyertainya. Dalam jaminan, kreditur yang mendapat prioritas atas aset juga harus menanggung risiko kepemilikan sementara. Pembebanan hak tanggungan pada objek pembiayaan sah menurut syariah karena prinsip keadilannya melindungi hak kreditur. Konsep ini serupa dengan *rahn* (gadai) dalam fikih klasik, di mana penguasaan barang tetap pada pemberi gadai, namun penerima gadai berhak menuntut pelunasan piutangnya.⁶⁵

⁶⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Hukum Jaminan: Aspek Yuridis, Ekonomi dan Sosial Dalam Pelaksanaan Hak Tanggungan*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 120.

⁶⁵ Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam* (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2018), hlm. 141

4. Jaminan Pada Pembiayaan Perbankan Syariah

UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menggunakan istilah agunan untuk jaminan. Agunan didefinisikan sebagai jaminan tambahan baik benda bergerak maupun tidak bergerak yang diserahkan pemiliknya kepada bank syariah/UUS guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah. Jaminan syariah berbasis prinsip Islam, dengan karakteristik utama tidak adanya bunga jaminan sebagai biaya tambahan bagi pemberi jaminan. Secara umum, jaminan dalam hukum Islam terbagi menjadi dua jenis, yaitu:

a. Kafalah

Kafalah adalah jaminan yang diberikan kafil (penjamin) kepada pihak ketiga atas kewajiban yang harus dipenuhi pihak kedua (tertanggung).⁶⁴ Menurut KHES, kafalah adalah jaminan/garansi yang diberikan penjamin kepada pihak ketiga/pemberi pinjaman untuk memenuhi kewajiban pihak kedua, atau pengalihan tanggung jawab tertanggung kepada penjamin. Menurut Bank Indonesia, kafalah merupakan akad pemberian jaminan (*makful alaih*) di mana kafil bertanggung jawab atas pelunasan utang yang menjadi hak penerima jaminan (*makful*).⁶⁶ Dalam perbankan konvensional sesuai KUHPerdara, al-kafalah setara dengan perjanjian borgtocht atau guarantee, baik personal maupun corporate guarantee. Fatwa DSN-MUI Nomor 11/DSN-MUI/IV/2000 tentang Kafalah menetapkan:

⁶⁶Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pebiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Garfika, 2012), hlm. 44-45.

Pertama, Ketentuan Umum Kafalah

- 1) Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
- 2) Dalam akad kafalah, penjamin dapat menerima imbalan (*fee*) sepanjang tidak memberatkan.
- 3) Kafalah dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.

b. **Rahn**

Ar-rahn merupakan jaminan berupa harta benda. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), ar-rahn adalah penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan. Berdasarkan Al-Qur'an dan hadits, ulama fikih sepakat bahwa ar-rahn adalah jaminan syar'i yang sah. Jumhur ulama membolehkan pelaksanaannya karena mengandung banyak kemaslahatan dalam muamalah serta mewujudkan moral ekonomi syariah.

Ar-rahn adalah penahanan salah satu harta milik nasabah (rahn) sebagai barang jaminan (marhun) atas pinjaman dari pegadaian Syariah.⁶⁷ Menurut syariah, rahn adalah penahanan suatu barang dengan cara syar'i yang memungkinkan pengambilannya kembali. Menurut Bank Indonesia, rahn merupakan akad penyerahan barang/harta (marhun) dari nasabah (rahn) kepada bank

⁶⁷ Zainuddin Ali, *Hukum Ekonomi*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 23.

(murtahin) sebagai jaminan seluruh atau sebagian utang, Objek jaminan dalam rahn tidak terbatas pada materi fisik, tetapi juga mencakup manfaat tertentu. Penyerahan barang jaminan tidak harus fisik, melainkan dapat simbolis melalui dokumen seperti sertifikat tanah/sawah.⁶⁸

Jaminan sangat diperlukan dalam bisnis Islam. Al-Qur'an menegaskan peran besar jaminan dalam transaksi bisnis sebagai tolok ukur keyakinan bank memberikan fasilitas. Pemberian jaminan dalam perbankan syariah merupakan aplikasi prinsip kehati-hatian bank sebagai lembaga intermediasi, sekaligus menjaga kelangsungan dan kesehatan bank.

Fatwa DSN-MUI Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn menyatakan bahwa pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan utang dalam skema rahn diperbolehkan, dengan ketentuan tertentu:

Pertama, Ketentuan Umum :

- 1) Murtahin (penerima barang jaminan) berhak menahan marhun (barang jaminan) hingga seluruh utang rahin (pemberi barang jaminan) terlunasi sepenuhnya
 - 2) Marhun beserta manfaatnya tetap menjadi milik rahin.
- Secara prinsip, murtahin tidak boleh memanfaatkan marhun kecuali atas seizin rahin, dengan ketentuan pemanfaatan

⁶⁸ Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT. RajaGarfindo Pesada,2004), hlm. 241.

tersebut tidak mengurangi nilai marhun dan hanya sebagai pengganti biaya pemeliharaan serta perawatannya.

- 3) Pemeliharaan dan penyimpanan marhun pada dasarnya menjadi tanggung jawab rahin, namun murtahin juga dapat melaksanakannya, dengan biaya pemeliharaan dan penyimpanan tetap ditanggung rahin.
- 4) Biaya pemeliharaan dan penyimpanan marhun tidak boleh ditentukan berdasarkan besarnya jumlah pinjaman.
- 5) Penjualan Marhun
 - a) jatuh tempo, murtahin wajib memperingatkan rahin agar segera melunasi utangnya.
 - b) Jika rahin tetap tidak mampu membayar, marhun dijual secara paksa melalui lelang sesuai syariah.
 - c) Hasil penjualan marhun digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan/penyimpanan yang tertunggak, serta biaya penjualan.
 - d) Kelebihan hasil penjualan menjadi hak rahin, sedangkan kekurangannya tetap menjadi tanggungan rahin.

Kedua, Ketentuan Penutup :

- 1) Jika terjadi wanprestasi atau perselisihan antar pihak, penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah musyawarah gagal mencapai kesepakatan.

- 2) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan, dengan ketentuan dapat diubah dan disempurnakan jika ditemukan kekeliruan di kemudian hari

5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Berdasarkan Penjelasan Umum angka 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, mekanisme pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui dua tahapan, yaitu:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang sebelumnya didahului oleh adanya perjanjian utang-piutang sebagai dasar penjaminan;
- b. Tahap berikutnya adalah pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang menjadi momen lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan tersebut.

Berdasarkan ketentuan yang berlaku, PPAT merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta terkait peralihan hak atas tanah maupun akta lain yang berkaitan dengan pembebanan hak atas tanah, dengan bentuk akta yang telah ditetapkan sebagai bukti atas dilakukannya perbuatan hukum tertentu terhadap tanah yang berada dalam wilayah kerjanya. Dalam kapasitas tersebut, akta yang dibuat oleh PPAT berkedudukan sebagai akta otentik.

Yang dimaksud dengan perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya menjadi kewenangan PPAT mencakup,

antara lain, pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria, serta pembuatan akta yang berkaitan dengan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dalam proses pemberian Hak Tanggungan, pihak pemberi Hak Tanggungan diwajibkan untuk hadir di hadapan PPAT. Apabila karena suatu alasan tidak dapat hadir secara langsung, maka ia harus menunjuk pihak lain sebagai wakilnya melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dalam bentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT tidak hanya dapat dilakukan oleh Notaris, tetapi juga diberikan kepada PPAT yang tersebar hingga tingkat kecamatan, guna mempermudah pelayanan bagi para pihak yang membutuhkan.

Pada saat penyusunan SKMHT maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan, Notaris atau PPAT yang bersangkutan harus memiliki keyakinan bahwa pihak pemberi Hak Tanggungan berwenang melakukan perbuatan hukum atas objek Hak Tanggungan yang dibebankan. Meskipun demikian, kepastian mengenai kewenangan tersebut secara formal baru menjadi syarat pada saat Hak Tanggungan tersebut didaftarkan.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan dari pihak pemberi kepada kreditur, Hak Tanggungan tersebut belum dianggap lahir. Hak Tanggungan baru memiliki keberadaan hukum setelah dicatatkan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Oleh sebab itu, kepastian

mengenai waktu pendaftarannya menjadi hal yang sangat krusial bagi kreditur.

Waktu tersebut tidak hanya menentukan posisi yang diutamakan dibandingkan dengan para kreditur lainnya, tetapi juga menetapkan peringkatnya dalam kaitannya dengan kreditur lain yang sama-sama memegang Hak Tanggungan atas tanah yang dijadikan jaminan. Untuk menjamin kepastian mengenai waktu pendaftarannya, Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan ditetapkan pada hari ketujuh sejak diterimanya secara lengkap dokumen yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Apabila hari ketujuh tersebut bertepatan dengan hari libur, maka penetapan tanggal buku tanah dilakukan pada hari kerja berikutnya.

Untuk menjamin kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan, ditetapkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta dokumen pendukung lainnya yang diperlukan untuk pendaftaran harus disampaikan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan paling lambat dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak penandatanganannya.

Selain itu, pelaksanaan kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud juga dibatasi oleh jangka waktu tertentu, yakni 1 (satu) bulan untuk tanah yang telah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk tanah yang belum terdaftar.

6. Sistematika Hak Tanggungan

Ditinjau dari sisi sistem dan subjek hukumnya, hak tanggungan melibatkan minimal tiga pihak utama, yaitu:⁶⁹

- a. Kreditur adalah pihak yang memberikan pinjaman atau kredit dan memperoleh Hak Tanggungan atas tanah milik debitur sebagai jaminan pelunasan utangnya. Dalam hal ini, kreditur disebut sebagai penerima Hak Tanggungan, dan dalam konsep rahn berposisi sebagai murtahin (penerima gadai).
- b. Debitur merupakan pihak yang memiliki kewajiban utang dan menjadikan tanah miliknya sebagai objek yang dibebani Hak Tanggungan. Dalam hal ini, debitur disebut sebagai pemberi Hak Tanggungan, dan dalam literatur fikih dikenal sebagai rāhin, yaitu pihak yang menyerahkan barang sebagai jaminan.
- c. Kantor Pertanahan berperan sebagai pihak ketiga yang melakukan pendaftaran serta menerbitkan sertifikat sebagai bukti adanya Hak Tanggungan atas tanah milik debitur. Dalam perspektif fikih, peran ini dapat dianalogikan dengan hakim (pengadilan) yang mencatat transaksi gadai dan memiliki kewenangan untuk menyelesaikan sengketa apabila timbul di kemudian hari.

Terdapat beberapa objek dan dokumen penting yang terkait erat dengan hak tanggungan, yaitu:⁷⁰

⁶⁹ Cholil Nafis, *Teori Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: UIN Jakarta Press, 2011), hlm. 98.

⁷⁰ Imam Koeswahyono, *Hukum Jaminan Hak Tanggungan* (Malang: Setara Press, 2015), hlm. 67.

- a. Sertifikat atas tanah yang menjadi jaminan hak tanggungan.
Sertifikat ini juga berfungsi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960.
- b. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar lahirnya Hak Tanggungan. Di dalam APHT tercantum informasi mengenai subjek dan objek Hak Tanggungan, termasuk jumlah utang yang dijamin.
- c. Sertifikat Hak Tanggungan merupakan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai bukti resmi bahwa Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan telah terdaftar. Sertifikat ini sekaligus memberikan kewenangan eksekutorial kepada pemegangnya.
- d. Surat perjanjian utang-piutang atau akad kredit yang menjadi landasan timbulnya kewajiban bagi debitur untuk melakukan pembayaran, baik secara bertahap maupun sekaligus di kemudian hari, sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.

Dalam perspektif hukum Islam, penggunaan jaminan pada dasarnya bertujuan untuk memastikan bahwa transaksi berlangsung secara adil dan tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Konsep Hak Tanggungan dapat dipadukan dengan prinsip *rahn* (gadai), yaitu menjadikan suatu benda, termasuk aset tidak bergerak seperti tanah atau properti, sebagai jaminan atas pelunasan utang.

Prinsip keadilan dalam Islam mengharuskan penerapan jaminan dilakukan secara terbuka dan transparan, serta tidak memberikan ruang

bagi kreditur untuk mengambil keuntungan yang berlebihan atau tidak sah dari pihak debitur. Dalam hal pendaftaran maupun pelaksanaan eksekusi jaminan, Islam menekankan pentingnya pemenuhan hak semua pihak yang terlibat agar tidak terjadi kezaliman. Hal ini sejalan dengan kaidah "Penentuan harta dalam transaksi adalah wajib"

Hal tersebut juga mendukung praktik pencatatan jaminan secara resmi agar seluruh pihak yang terlibat memiliki pemahaman yang jelas dan menyetujui status hukum dari aset yang dijadikan agunan. Di samping itu, dalam ajaran Islam terdapat pengakuan terhadap pentingnya menghindari unsur gharar (ketidakjelasan atau ketidakpastian) dalam suatu transaksi. Oleh karena itu, proses pendaftaran serta pendokumentasian hak tanggungan yang dilakukan secara jelas dan tertib menjadi hal yang sangat penting untuk mencegah terjadinya perselisihan di kemudian hari. Ketentuan ini sejalan dengan kaidah yang menyatakan bahwa:

Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan beberapa hal yang menyebabkan berakhirnya atau hapusnya hak tanggungan, yaitu:

- a. Utang telah dilunasi, sesuai dengan karakteristik hak tanggungan yang bersifat *accessoir*, yaitu keberadaannya bergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang tersebut hapus karena telah dibayar lunas atau sebab lain, maka secara otomatis hak tanggungan juga ikut berakhir.

- b. Pelepasan hak, yaitu penghapusan hak tanggungan yang dilakukan oleh pemegang hak tanggungan dengan memberikan pernyataan tertulis kepada pemberi hak tanggungan. Dengan adanya pelepasan tersebut, kedudukan pemegang hak tanggungan sebagai kreditor preferen berubah menjadi kreditor konkuren.
- c. Hak tanggungan dapat dihapus melalui penetapan Ketua Pengadilan atas permohonan dari pihak yang memiliki hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, agar tanah yang dibeli tersebut menjadi bebas dari beban jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Hak Tanggungan. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberikan perlindungan kepada pembeli objek hak tanggungan, sehingga tanah yang diperolehnya dapat terbebas dari beban hak tanggungan sebelumnya, terutama apabila hasil penjualan tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin.
- d. Berakhirnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan terjadi karena masa berlakunya telah selesai. Namun, apabila hak atas tanah tersebut diperpanjang sebelum jangka waktunya berakhir, maka hak tanggungan tetap melekat dan tidak ikut hapus mengikuti berakhirnya hak atas tanah tersebut.

BAB III

PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN PADA AKAD MUSYARAKAH

MUTANAQISHAH DI BANK SYARIAH

A. Analisis Pemasangan Hak Tanggungan Pada Akad *Musyarakah*

Mutanaqishah Pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Syariah

Jaminan dan agunan pada dasarnya merupakan dua istilah yang saling berkaitan. Jaminan secara sederhana diartikan sebagai tanggungan atas pembiayaan yang diterima.⁷¹ Yang mana biasanya digunakan untuk menjelaskan kredit bank yang memerlukan asset dari peminjam sebagai jaminan. Sedangkan agunan berdasarkan Undang-Undang No.10 Tahun 1992 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan adalah suatu jaminan tambahan yang diserahkan nasabah kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.⁷²

Adapun barang atau objek yang dijadikan jaminan atau agunan pada produk pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah pada bank syariah adalah berupa sertifikat rumah atau asset lainnya yang telah dimiliki oleh nasabah dengan atas nama nasabah pemohon sendiri atau pasangan jika sudah menikah, namun bisa juga menggunakan objek dari pembiayaan tersebut yang dijadikan agunan.

⁷¹A. Wangsawidjaja Z., *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012), Hlm.285

⁷² Undang-Undang No.10 Tahun 1992 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 “Tentang Perbankan”, hlm.6

Keabsahan akad Perbankan Syariah dengan pengikatan jaminan hak tanggungan, dengan adanya kewajiban jaminan pada Perbankan Syariah tentu membutuhkan peraturan hukum yang memberikan kepastian bahwa jaminan dapat digunakan sebagaimana mestinya, sehingga Hak Tanggungan dipilih sebagai peraturan yang mampu memberikan kepastian hukum tersebut. Untuk mengetahui keabsahan Hak Tanggungan pada akad Perbankan Syariah tentu kita harus menganalisa dasar hukum Hak Tanggungan yang bersumber pada hukum positif yaitu dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan menggunakan konsep jaminan menurut Hukum Islam.

Dalam pembiayaan pada perbankan syariah, jaminan dikenal dengan istilah agunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Agunan merupakan jaminan tambahan yang dapat berupa benda bergerak maupun tidak bergerak yang diserahkan oleh pemiliknya kepada Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS) sebagai penjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas. Dalam konteks perbankan syariah, agunan didasarkan pada prinsip syariah, di mana tidak dikenal adanya bunga atas jaminan sebagai biaya tambahan yang harus dibayarkan oleh pihak pemberi jaminan kepada pihak penerima jaminan.

Ketentuan mengenai adanya kewajiban jaminan dalam rangka pembiayaan pada Bank Syariah secara tegas telah diatur dalam ketentuan Pasal 23 Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

tersebut. sehingga tidak ada pilihan lain yang bisa dilakukan oleh Bank Syariah selain harus tunduk pada ketentuan pasal ini.

Aturan lain tentang Perbankan Syariah terdapat dalam Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, ketentuan jaminan diatur dalam Peraturan Bank Indonesia nomor 7/46/PBI/2005 tentang akad Penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Pada ketentuan pasal 8 huruf o Peraturan Bank Indonesia tersebut dijelaskan bahwa Bank dapat meminta jaminan atau agunan untuk mengantisipasi risiko apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana dimuat dalam akad karena kelalaian atau kecurangan.

Peraturan Bank Indonesia tidak ditemukan adanya aturan yang mengatur mengenai jaminan dalam pembiayaan syariah, namun karena Bank Indonesia telah mengakomodir Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia tentang prinsip syariah, dengan demikian secara tidak langsung, peraturan Bank Indonesia telah mengatur ketentuan jaminan dalam pembiayaan Syariah sesuai dengan fatwa yang deluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

Peraturan Bank Indonesia nomor 10/16/PBI/2008, pada pasal 1 angka 6, disebutkan *“sehingga, jika mengacu pada ketentuan pada peraturan Bank Indonesia tersebut, maka fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia yang menyangkut jaminan bisa digunakan sebagai dasar hukum atauran jaminan pada perbankan syariah.”*

Hak Tanggungan kerap digunakan karena memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan, yang dikenal dengan asas *parate eksekusi*. Namun, menurut pandangan penulis, penggunaan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan dalam akad perbankan syariah kurang tepat, mengingat pada dasarnya Hak Tanggungan diperuntukkan sebagai jaminan pelunasan utang. Hal ini berbeda dengan akad seperti musyarakah yang berlandaskan prinsip kerja sama, bukan hubungan utang-piutang. Meskipun demikian, karena belum tersedia lembaga jaminan lain yang secara khusus mengakomodasi kebutuhan dalam perbankan syariah, penggunaan Hak Tanggungan menjadi pilihan yang tidak terhindarkan. Oleh karena itu, penerapan Hak Tanggungan dalam akad perbankan syariah tidak seharusnya disamakan dengan praktik pada perbankan konvensional, melainkan harus disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah yang mendasarinya.

Ketentuan hukum perdata mengenai jaminan diatur dalam KUH Perdata Pasal 1131 yang menyatakan bahwa seluruh harta kekayaan debitur, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan atas segala perikatan pribadi yang dibuatnya. Dengan kata lain, debitur memiliki kewajiban untuk menjamin pelunasan utangnya kepada kreditur. Apabila tidak ditentukan jaminan secara khusus, maka secara otomatis seluruh kekayaan debitur, baik yang sudah dimiliki maupun yang akan diperoleh, tetap menjadi jaminan atas utang tersebut, meskipun hal ini tidak secara tegas dicantumkan dalam perjanjian.

Hak Tanggungan memiliki sifat aksesoir, sehingga penilaian keabsahannya tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokok yang melandasinya. Dengan demikian, keberadaan Hak Tanggungan sangat bergantung pada perjanjian utama; apabila perjanjian pokok tersebut dinyatakan batal, maka Hak Tanggungan juga otomatis menjadi tidak berlaku. Kewajiban penyediaan jaminan dalam pembiayaan pada perbankan syariah di Indonesia diatur dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang menyatakan bahwa:

1. Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada Nasabah Penerima Fasilitas.
2. Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas

Pasal 23 tersebut menjelaskan bahwa:

1. Kemauan berkaitan dengan iktikad baik dari Nasabah Penerima Fasilitas untuk membayar kembali penggunaan dana yang disalurkan oleh Bank Syariah dan/atau UUS. Kemampuan berkaitan dengan keadaan dan/atau aset Nasabah Penerima Fasilitas sehingga mampu untuk membayar kembali penggunaan dana yang disalurkan oleh Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah.

2. Penilaian watak calon Nasabah Penerima Fasilitas terutama didasarkan kepada hubungan yang telah terjalin antara Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah dan nasabah atau calon nasabah yang bersangkutan atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang dapat dipercaya sehingga Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah dapat menyimpulkan bahwa calon Nasabah Penerima Fasilitas yang bersangkutan jujur, beriktikad baik, dan tidak menyulitkan Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah di kemudian hari.

Penilaian terhadap kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas mengharuskan bank untuk menelaah secara cermat keahlian nasabah dalam bidang usahanya dan/atau kapasitas manajerial yang dimiliki. Hal ini dilakukan agar Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah memperoleh keyakinan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar dikelola oleh pihak yang kompeten. Selain itu, penilaian juga mencakup aspek permodalan calon nasabah, di mana bank perlu menganalisis kondisi keuangan secara menyeluruh, baik berdasarkan kinerja masa lalu maupun proyeksi ke depan, sehingga dapat diketahui sejauh mana kemampuan modal nasabah dalam mendukung pembiayaan proyek atau usaha yang akan dijalankan.

Dalam melakukan penilaian terhadap Agunan, Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah harus menilai barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan yang bersangkutan dan barang lain, surat berharga atau garansi risiko yang ditambahkan sebagai Agunan tambahan, apakah sudah cukup memadai sehingga

apabila Nasabah Penerima Fasilitas kelak tidak dapat melunasi kewajibannya, Agunan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali Pembiayaan dari Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah yang bersangkutan.

Penilaian terhadap proyek usaha calon Nasabah Penerima Fasilitas mengharuskan Bank Syariah untuk melakukan analisis mendalam terhadap kondisi pasar, baik domestik maupun internasional, mencakup data masa lalu serta proyeksi ke depan. Hal ini bertujuan untuk mengetahui potensi dan prospek pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon nasabah yang akan dibiayai melalui fasilitas pembiayaan.

Salah satu bank syariah yang menggunakan hak tanggungan sebagai jaminan yaitu Bank Syariah Indonesia. Akad pembiayaan yang digunakan oleh Bank Syariah tersebut, dengan jaminan hak tanggungan yaitu berupa akad pembiayaan *murabahah*, *mudharabah*, dan *musyarakah*. Prosedur pembebanan hak tanggungan pada bank syariah, sama seperti pembebanan hak tanggungan pada bank konvensional, yaitu menggunakan Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 sebagai landasan peraturannya

Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-undang hak tanggungan menyebutkan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang- piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak

Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemberian Hak Tanggungan juga wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dilakukan oleh PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, penyusunan akta oleh PPAT harus mengacu pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah (Perkaban Nomor 8 Tahun 2012). Peraturan ini menjadi pedoman bagi PPAT dalam menyusun berbagai akta, termasuk SKMHT dan APHT. Selain itu, dalam ketentuan tersebut juga telah disertakan bentuk baku SKMHT dan APHT yang harus dijadikan acuan oleh PPAT dalam pembuatan akta terkait pembebanan Hak Tanggungan.

Lampiran SKMHT dan APHT dalam Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 pada dasarnya dirancang untuk mengakomodasi kepentingan pembiayaan berbasis utang/kredit pada perbankan konvensional. Redaksi APHT dalam peraturan tersebut memuat penyebutan para pihak sebagai Debitor dan Kreditor, penggunaan frasa "...telah ditandatangani perjanjian utang piutang...", serta "...untuk menjamin pelunasan utang...". Formulasi tersebut merupakan standar yang dijadikan pedoman oleh PPAT dalam mengisi APHT saat membebankan Hak Tanggungan. Dengan demikian, dapat dipahami

bahwa keberadaan Hak Tanggungan sangat bergantung pada adanya perjanjian pokok berupa utang atau kredit.

Dalam praktiknya, redaksi yang tercantum dalam APHT dapat disesuaikan agar selaras dengan ketentuan perbankan syariah. PPAT dapat mengganti istilah perjanjian utang-piutang menjadi pembiayaan, menyebut debitor sebagai nasabah atau penerima fasilitas pembiayaan, serta mengubah kreditor menjadi penyedia dana atau bank. Penyesuaian ini dilakukan karena belum terdapat pengaturan khusus mengenai penjaminan dalam perbankan syariah. Oleh sebab itu, kantor pertanahan memberikan toleransi kepada bank syariah dalam penerapan pembebanan Hak Tanggungan sebagai jaminan.

Perjanjian pinjam-meminjam maupun perjanjian pengelolaan harta pada dasarnya memiliki kesamaan, yaitu sama-sama dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang bersifat obligatoir. Sifat obligatoir ini merujuk pada adanya kewajiban dalam suatu perjanjian, sebagaimana tercermin dalam pengertian perjanjian obligatoir itu sendiri. Perjanjian obligatoir merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban bagi salah satu pihak untuk melaksanakan prestasi kepada pihak lainnya. Adapun yang dimaksud dengan prestasi meliputi memberikan sesuatu, melakukan suatu perbuatan, maupun tidak melakukan suatu perbuatan tertentu.

Dapat dipahami bahwa hubungan utang-piutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak hanya terbatas pada hubungan hukum pinjam-meminjam sebagaimana diatur

dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi juga meliputi berbagai perjanjian lain yang bersifat obligatoir. Oleh karena itu, hak tanggungan dapat digunakan sebagai jaminan untuk memastikan terpenuhinya kewajiban yang timbul dari perjanjian obligatoir tersebut.

Pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan bentuk kesepakatan antara bank dan nasabah, di mana kedua pihak berkontribusi dalam penyediaan modal untuk memperoleh aset properti yang menjadi objek akad. Dalam skema ini, nasabah memberikan kontribusi modal berupa uang muka (*down payment/DP*), sedangkan bank menyediakan porsi pembiayaan sebagai bagian dari modalnya. Apabila properti tersebut kemudian menjadi objek ijarah dan nasabah bertindak sebagai penyewa, maka nasabah berkewajiban membayar imbalan sewa (*ujrah*) kepada pihak bank.

Fatwa DSN mengenai pembiayaan dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* mengatur bahwa nasabah memiliki kewajiban untuk secara bertahap membeli kembali porsi kepemilikan modal bank atas aset properti yang menjadi objek akad. Setelah seluruh porsi tersebut dilunasi, maka kepemilikan bank akan beralih sepenuhnya kepada nasabah. Kewajiban ini merupakan salah satu unsur utama yang harus dipenuhi oleh nasabah dalam hubungan pembiayaan dengan bank.

Kewajiban nasabah terhadap bank tersebut menjadikan perjanjian pembiayaan kepemilikan properti atau rumah dengan akad *Musyarakah*

Mutanaqishah memiliki sifat obligatoir. Perjanjian obligatoir sendiri merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban bagi salah satu pihak untuk memenuhi prestasi kepada pihak lainnya. Dalam hal ini, kewajiban nasabah untuk membeli secara bertahap porsi kepemilikan bank menimbulkan adanya piutang atau tagihan bagi pihak bank. Dengan demikian, hak tanggungan dapat dimanfaatkan sebagai jaminan guna memastikan terpenuhinya kewajiban nasabah kepada bank sesuai dengan ketentuan dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada pembiayaan kepemilikan properti.

Bank syariah menggunakan Hak Tanggungan sebagai salah satu instrumen jaminan dalam pembiayaan. Namun demikian, posisi Hak Tanggungan pada bank syariah berbeda dengan bank konvensional, karena dalam perbankan syariah jaminan bukan merupakan unsur utama dalam penyaluran pembiayaan. Konsep jaminan kebendaan dalam syariah dikenal sebagai **rahn**, yang diperbolehkan menurut prinsip syariah, tetapi tidak bersifat wajib dalam setiap akad pembiayaan karena penerapannya bersifat opsional. Pada dasarnya, jaminan dalam bank syariah tidak dimaksudkan sebagai pengganti utang, melainkan sebagai alat untuk menjamin pemenuhan kewajiban nasabah.

Pemasangan hak tanggungan dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* memiliki dua ciri utama yang membedakannya dari akad lainnya. Pertama, objek jaminan berupa properti merupakan milik bersama antara bank dan nasabah, sehingga setiap perubahan porsi kepemilikan

harus dicatat serta disepakati oleh kedua belah pihak. Kedua, hak tanggungan tetap didaftarkan atas nama nasabah, bukan atas nama bank, meskipun kepemilikan penuh baru akan diperoleh nasabah setelah seluruh cicilan dilunasi. Karakteristik ini memberikan perlindungan kepada bank dari risiko wanprestasi, sekaligus memberikan kepastian hukum bagi nasabah terkait status kepemilikan properti yang sedang dicicil.

Hak Tanggungan tidak mungkin dapat melepaskan diri dari ketentuan Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pasal 13 dan 14 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa:

“Hak Tanggungan sah dan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan jika telah didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang kemudian tersebut Sertifikat Hak Tanggungan”.

Keabsahan pemasangan hak tanggungan dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* bergantung pada maksud dan tujuannya. Hak tanggungan sah jika bertujuan menjamin amanah *musytarak*, dengan konsekuensi bahwa saat wanprestasi terjadi, hak tanggungan tidak langsung dilelang berdasarkan asas *parate eksekusi*. Sebaliknya, hak tanggungan menjadi tidak sah dan batal demi hukum jika digunakan untuk menjamin pengembalian modal *shahibul maal*. Menentukan Keabsahan mengenai akad perbankan syariah juga harus lebih dulu melihat pada KHES pasal

22 Bab III bagian kedua tentang Syarat Akad, disebutkan bahwa akad tidak sah apabila bertentangan dengan:

1. syariat islam
2. peraturan perundang-Undangan
3. Ketertiban umum
4. Kesusilaan

Ketentuan mengenai syarat sahnya suatu akad mensyaratkan bahwa isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam praktiknya, penggunaan jaminan pada perbankan syariah yang mengadopsi ketentuan hukum positif di Indonesia, seperti Hak Tanggungan, tetap diperbolehkan sepanjang belum terdapat pengaturan khusus yang secara spesifik mengatur mekanisme jaminan dalam perbankan syariah itu sendiri.

Pemasangan Hak Tanggungan dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* berperan sebagai mekanisme perlindungan penting bagi bank dari risiko wanprestasi yang dapat terjadi selama periode pembiayaan. Dalam pelaksanaannya, nasabah secara bertahap mengurangi porsi kepemilikan bank melalui pembayaran angsuran bulanan yang terdiri dari unsur sewa dan cicilan. Meskipun kepemilikan properti secara bertahap beralih kepada nasabah, keberadaan hak tanggungan memberikan kepastian hukum bagi bank untuk melakukan eksekusi apabila nasabah tidak memenuhi kewajiban pembayaran. Dalam kondisi tersebut, hak tanggungan memberikan hak prioritas kepada bank untuk menjual lelang objek jaminan dan menggunakan

hasilnya guna melunasi sisa kewajiban nasabah yang belum terselesaikan

Penerapan jaminan Hak Tanggungan dalam akad Musyarakah Mutanaqisah tidak hanya berkaitan dengan aspek hukum positif, tetapi juga harus sejalan dengan prinsip-prinsip ekonomi Islam. Prinsip tersebut menjadi dasar utama dalam operasional perbankan syariah yang menekankan transaksi yang berlandaskan keadilan, amanah, keamanan, kesejahteraan, serta nilai persaudaraan. Pada bagian ini, peneliti menjelaskan secara lebih mendalam bagaimana pelaksanaan jaminan Hak Tanggungan dalam akad Musyarakah Mutanaqisah di perbankan syariah dapat memenuhi dan mendukung prinsip-prinsip syariah dalam ekonomi Islam.

Jaminan dalam pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* pada Bank Syariah ini hanya mencakup besarnya pembiayaan tertentu yang diberikan oleh bank, bukan total biaya pembelian aset. Di dalam APHT juga wajib dituliskan secara jelas mengenai utang yang dijamin. Utang ini dapat berupa satu utang tertentu atau beberapa utang sebagaimana diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1) UUHT.

“Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan”.

Hal ini menegaskan sifat Hak Tanggungan yang tidak bisa berdiri sendiri, melainkan selalu melekat pada perjanjian pokok berupa utang-piutang.

Selain itu, APHT harus mencantumkan nilai tanggungan, yaitu jumlah nilai yang ditetapkan sebagai batas maksimal jaminan dari Hak Tanggungan. Nilai tanggungan ini berfungsi sebagai ukuran batas tanggung jawab objek jaminan apabila dilakukan eksekusi. Perlu dipahami bahwa nilai tanggungan belum tentu sama dengan jumlah utang, karena sifatnya adalah sebagai nilai jaminan.

Unsur terakhir yang wajib ada dalam APHT adalah uraian mengenai objek Hak Tanggungan. Uraian ini harus jelas dan lengkap, misalnya mencantumkan lokasi, luas, batas-batas tanah, serta data sebagaimana tercantum dalam sertipikat hak atas tanah. Dengan adanya uraian yang jelas, kepastian hukum terjamin dan tidak akan menimbulkan kerancuan mengenai tanah atau benda yang dijadikan jaminan.

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

berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Dalam pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah, hal pertama yang diperhatikan adalah kondisi dan keadaan calon nasabah. Kebijakan perkreditan bank telah diatur melalui keputusan Bank Indonesia yang mengharuskan adanya kebijakan tertulis, disetujui dewan komisaris, dengan mencakup minimal prinsip kehati-hatian pengkreditan, organisasi serta manajemen pengkreditan, persetujuan kredit, dokumentasi dan administrasi kredit, pengawasan kredit, serta penyelesaian kredit bermasalah.

Proses pembiayaan kepemilikan rumah di Perbankan Syariah terdiri atas beberapa tahapan utama, yaitu:

1. Tahapan persiapan dalam pembiayaan

Pada tahap pengumpulan dokumen, calon nasabah menyerahkan seluruh persyaratan umum dan administrasi yang telah ditetapkan kepada pihak bank serta mengisi formulir yang disediakan. Selanjutnya, dokumen tersebut diperiksa kelengkapannya; apabila masih terdapat kekurangan, bank akan meminta nasabah untuk melengkapinya. Namun, jika seluruh persyaratan telah terpenuhi, data akan dimasukkan ke dalam sistem daftar untuk diinput, kemudian dilakukan proses verifikasi oleh pihak verifikator internal (verin).

2. Verifikasi dokumen/Analisis pembiayaan

Dalam tahapan ini, nasabah memanfaatkan data yang sebelumnya telah diverifikasi oleh verifikator internal (verin) bank. Selanjutnya, pihak bank melakukan pencocokan ulang terhadap identitas calon nasabah serta keaslian seluruh dokumen melalui konfirmasi langsung oleh verifikator internal. Data yang telah tervalidasi kemudian diinput ke dalam aplikasi web Loan Origination System (LOS) guna mendukung kelancaran proses berikutnya dalam pemberian pembiayaan.

Setelah itu, dilakukan BI checking untuk menelusuri riwayat kredit nasabah, dengan tujuan memastikan bahwa calon nasabah tidak termasuk dalam kategori pembiayaan bermasalah. Di samping itu, dilakukan pula pemeriksaan internal (internal checking) yang turut menjadi faktor penentu dalam persetujuan atau penolakan permohonan pembiayaan oleh pihak bank.

3. Proses Taksasi Agunan

Pada tahap ini, proses penilaian dilakukan bersamaan dengan verifikasi internal, yaitu untuk menilai kondisi objek yang akan dijadikan agunan atau jaminan serta menentukan nilai dari rumah atau aset tersebut. Dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqisah, objek pembiayaan sekaligus berfungsi sebagai jaminan. Penilaian ini juga dilakukan melalui survei lapangan secara langsung oleh tim terkait, guna memastikan kesesuaian antara dokumen yang diajukan dengan kondisi nyata di lapangan.

4. Komite kredit

Setelah seluruh persyaratan dinyatakan terpenuhi oleh calon nasabah berdasarkan keputusan pimpinan verifikator internal (verin) dan pimpinan taksasi, selanjutnya dilakukan rapat komite kredit untuk menetapkan besaran pembiayaan (plafon) serta jangka waktu yang akan diberikan. Pada tahap ini, hasil keputusan rapat komite kredit menjadi penentu apakah permohonan pembiayaan kepemilikan rumah calon nasabah disetujui atau ditolak. Apabila disetujui, maka akan diterbitkan Surat Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) yang memuat hasil keputusan dari pihak verifikator dan tim taksasi.

5. Penandatanganan perjanjian akad

Setelah permohonan pembiayaan memperoleh persetujuan, dilakukan pemeriksaan ulang terhadap kelengkapan dokumen akad. Apabila seluruh dokumen telah lengkap, maka bank dan nasabah melaksanakan penandatanganan akad musyarakah mutanaqisah sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui sebelumnya. Selain itu, juga dilakukan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Proses ini dilaksanakan di hadapan notaris yang ditunjuk dengan dihadiri oleh para pihak terkait, yaitu nasabah beserta pasangan (apabila telah menikah), perwakilan bank, pihak penjual atau developer, serta notaris. Selanjutnya, seluruh dokumen perjanjian yang telah ditandatangani akan disimpan oleh pihak bank.

6. Pencairan dana

Setelah penandatanganan akad, tahap berikutnya adalah pencairan dana pembiayaan. Bagi nasabah yang belum memiliki rekening di BSI, diwajibkan membuka tabungan terlebih dahulu. Selanjutnya, bank akan menyalurkan dana sesuai dengan plafon yang telah disepakati melalui rekening tersebut, dengan ketentuan bahwa nasabah telah memenuhi kewajiban penyetoran porsi modalnya melalui pembayaran uang muka sebelumnya.

7. Pembayaran Angsuran

Selanjutnya, nasabah melakukan pembayaran angsuran setiap bulan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati sejak awal. Angsuran tersebut berfungsi sebagai pembayaran sewa atas pemanfaatan rumah berdasarkan akad ijarah, dengan besaran yang disesuaikan dengan plafon pembiayaan. Pendapatan dari sewa kemudian dibagi antara bank dan nasabah sesuai perjanjian, di mana bagian nasabah digunakan untuk meningkatkan porsi kepemilikan properti secara bertahap. Sementara itu, bagian yang diterima bank menjadi keuntungan, dan seiring berjalannya pembayaran angsuran, kepemilikan nasabah terus bertambah sedangkan porsi kepemilikan bank semakin berkurang.

Pembiayaan Musyarakah berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 menggunakan jaminan hanya untuk memastikan bank bahwa nasabah akan memanfaatkan dana sesuai

kesepakatan awal perjanjian pembiayaan.⁷³ Bank syariah menerapkan prinsip investasi dalam pembiayaan, yang melibatkan potensi keuntungan dan kerugian bagi semua pihak. Oleh karena itu, bank lebih mengedepankan kelayakan usaha calon nasabah/mitra serta aspek kemitraan. Secara prinsip, pembiayaan musyarakah tidak mensyaratkan jaminan, tetapi bank memintanya untuk mencegah penyimpangan oleh nasabah. Dengan kata lain, kedudukan jaminan bersifat pelengkap, bukan pokok, dalam akad musyarakah, semata untuk menjaga kehati-hatian bank syariah dalam pembiayaan nasabah.

Penggunaan hak tanggungan untuk mengikat agunan dalam akad Musyarakah Mutanaqisah melibatkan dua aspek utama, yakni aspek prinsip Syariah dan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan. Dari perspektif syariah, sebagaimana diuraikan dalam fatwa DSN tidak melarang pengikatan agunan pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah dengan hak tanggungan. Bahkan, fatwa DSN mengenai pembiayaan musyarakah.⁷⁴

Jaminan yang ada pada produk pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah diikat dengan hak tanggungan. Berdasarkan pasal 10 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta

⁷³Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Praktik Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Parama Publishing, 2016), hlm. 136.

⁷⁴ Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 8/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyarakah*

pemberian hak tanggungan (AHPT) oleh pejabat pembuat akta tanah. Hal ini dilakukan apabila terjadi penunggakan membayar sewa atau angsuran oleh nasabah pada produk pembiayaan kepemilikan rumah, maka pihak bank dapat melakukan penindakan lanjut, adapun tahapan penindakan tersebut yakni:

- a) Proses monitoring pembayaran angsuran atau sewa dilakukan oleh Unit kerja Payment Monitoring and collection. Jika nasabah tidak membayar sewa atau angsuran maka akan di monitoring pembayaran angsuran nasabah dilakukan setiap hari berdasarkan report tunggakan dan pihak bank akan menghubungi nasabah untuk mengingatkan keterlambatan pembayaran.
- b) Pada 30 hari pertama jika nasabah tidak mengindahkan peringatan dari pihak bank maka akan langsung turun kolektibility 3 yang mana disebut macet
- c) Setelah itu barulah pihak bank akan melakukan musyawarah dengan nasabah dan memberikan SP1 sampai dengan SP3
- d) Dan jika nasabah tidak mengindahkan lagi setelah 6 bulan nasabah akan turun kolektibility 4 (empat) dan bank akan kembali melakukan msuyawarah kepada nasabah terkait agunan untuk dilakukan eksekusi lelang atau nasabah sendiri yang akan menjual objek agunan tersebut dan melunasi kewajiban nasabah terhadap bank.

Eksekusi jaminan atau agunan di Perbankan Syariah dilaksanakan apabila nasabah mengalami tunggakan pembayaran melebihi 6 bulan

sejak tanggal jatuh tempo, disertai ketidakmampuan nasabah untuk melanjutkan pembayaran. Hal ini dilakukan setelah pihak bank sebelumnya telah menangani kasus tersebut dan mengeluarkan surat peringatan sebanyak tiga kali. Penunggakan ini timbul akibat kelalaian nasabah dalam melaksanakan kewajibannya kepada bank untuk membeli atau membayar bagian kepemilikan bank yang telah disepakati dalam akad. Dengan demikian, bank berwenang mengeksekusi aset jaminan atau agunan, baik lewat pelelangan maupun penjualan sukarela.

Eksekusi aset barang jaminan merupakan salah satu solusi atau cara penyelesaian pembiayaan, di mana hasil penjualan aset jaminan digunakan untuk mengembalikan modal bank yang belum dibayar oleh nasabah.

Berdasarkan uraian tersebut, penerapan jaminan atau agunan dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah dengan akad *musyarakah mutanaqisah* diperbolehkan dan sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah serta UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Dimana dinyatakan bahwa jaminan dalam suatu pembiayaan Syariah, secara spesifik pada konsep pembiayaan *musyarakah* hanya untuk menunjukan suatu kepastian kepada pihak pemberi pembiayaan bahwa pihak penerima pembiayaan akan menggunakan dana pembiayaan tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah dijanjikan dan untuk

mitigasi agar tidak terjadi suatu penyimpangan. Penerapan jaminan atau agunan ini mencerminkan prinsip kehati-hatian.

Hak tanggungan sebagai instrumen jaminan kebendaan memiliki peran strategis dalam menjaga keberlangsungan dan keamanan aset musytarak, khususnya dalam konteks pembiayaan berbasis syariah. Dalam praktiknya, hak tanggungan memberikan kepastian hukum bagi pihak pemberi pembiayaan (bank) tanpa menghilangkan hak pemanfaatan aset oleh musytarak sebagai pihak yang menerima pembiayaan. Dengan demikian, keberadaan hak tanggungan tidak hanya berfungsi sebagai alat mitigasi risiko terhadap kemungkinan wanprestasi, tetapi juga sebagai mekanisme perlindungan nilai ekonomi aset agar tetap terjaga selama masa akad berlangsung. Selain itu, penggunaan hak tanggungan mencerminkan prinsip kehati-hatian dengan tujuan melindungi kepentingan para pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Berdasarkan uraian diatas, dapat dipahami bahwa seecara aspek prinsip Syariah dan aspek ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan tidak terdapat larangan dan juga tidak ada ketentuan yang dilanggar untuk menggunakan hak tanggungan sebagai pengikat agunan pada akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Dengan demikian mengenai pemasangan hak tanggungan pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* tidak batal dan tetap memiliki kekuatan yang mengikat para pihak.

Pemasangan Hak Tanggungan terhadap akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada produk pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah dengan sistem inden pada dasarnya dilakukan melalui mekanisme bertahap yang menyesuaikan dengan kondisi objek jaminan yang belum sempurna secara hukum pada awal akad, di mana pada tahap pertama bank dan nasabah terlebih dahulu mengikatkan diri dalam akad MMQ sebagai bentuk kerja sama kepemilikan atas rumah yang akan dibangun, namun karena objek tersebut masih dalam tahap pembangunan dan sertifikatnya umumnya masih berupa sertifikat induk milik pengembang atau belum dilakukan pemecahan dan pendaftaran atas nama masing-masing pihak, maka secara yuridis belum memenuhi syarat untuk langsung dibebani Hak Tanggungan sebagaimana ketentuan hukum jaminan kebendaan.

Sehingga dalam praktik perbankan syariah digunakan instrumen pengikatan awal berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara nasabah dan pengembang serta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diberikan kepada bank sebagai bentuk perlindungan hukum sementara dan mitigasi risiko pembiayaan (*rahn*), yang selanjutnya setelah pembangunan rumah selesai, sertifikat telah dipecah menjadi SHM atau SHGB dan dilakukan balik nama sesuai dengan skema kepemilikan dalam akad MMQ, barulah dapat dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan ke kantor pertanahan sehingga Hak Tanggungan tersebut lahir secara sah, memiliki kekuatan eksekutorial,

serta memberikan kedudukan preferen kepada bank sebagai pihak yang memberikan pembiayaan, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pemasangan Hak Tanggungan dalam pembiayaan MMQ dengan sistem inden tidak dilakukan secara langsung sejak awal akad melainkan melalui tahapan pengikatan sementara dan penyempurnaan jaminan setelah objek memenuhi syarat hukum, yang mencerminkan adanya harmonisasi antara prinsip-prinsip syariah dalam akad pembiayaan dan ketentuan hukum positif terkait jaminan kebendaan di Indonesia.

Penerapan asas parate eksekusi Hak Tanggungan dalam akad perbankan syariah tidak dapat dilakukan secara langsung seperti pada Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit di bank konvensional. Hal ini karena apabila eksekusi dilakukan secara otomatis setelah terjadinya wanprestasi, maka konsep tersebut akan menyerupai sistem penjaminan pada perbankan konvensional yang berfungsi sebagai sarana pelunasan utang, sebagaimana definisi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.⁷⁵

Pasal 2 Undang-Undang Perbankan Syariah mengatur asas, tujuan, serta fungsi perbankan syariah, yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian dimaksudkan sebagai pedoman pengelolaan bank yang harus diikuti untuk mewujudkan perbankan yang sehat, kuat, dan efisien sesuai peraturan perundang-undangan.⁷⁶

⁷⁵ Pasal 1 ayat 1 Undang-undang Hak Tanggungan dimana pada pokoknya dijelaskan Hak Tanggungan adalah jaminan kebendaan untuk pelunasan utang tertentu.

⁷⁶ Undang-undang No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Penerapan jaminan dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah merupakan salah satu bentuk penerapan prinsip kehati-hatian yang dijalankan oleh pihak bank. Hal ini tidak hanya didasarkan pada kewajiban bank untuk menjaga dan mengembalikan dana masyarakat yang dihimpun melalui simpanan atau tabungan, tetapi juga berkaitan dengan stabilitas sistem moneter negara serta perlindungan terhadap kepentingan masyarakat luas. Oleh karena itu, prinsip kehati-hatian menjadi aspek yang sangat penting dan selalu diperhatikan dalam operasional perbankan syariah.

Keberadaan jaminan di lembaga keuangan menjadi upaya penerapan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan perannya sebagai penyalur dana ke masyarakat.⁷⁷ Untuk mewujudkan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan syariah pada perbankan, bank menekan risiko terjadinya pembiayaan bermasalah atau macet. Salah satu penerapannya adalah kewajiban nasabah menyerahkan agunan atau jaminan saat melakukan kontrak pembiayaan kepemilikan rumah dengan bank. Keberadaan agunan ini sangat penting di dunia perbankan, termasuk syariah, sebagai penjamin pelunasan utang nasabah atau debitur. Undang-Undang Perbankan Syariah mengatur jaminan sebagai tambahan berupa benda bergerak atau tidak bergerak yang diserahkan pemiliknya kepada bank syariah atau Unit Usaha Syariah untuk menjamin penyelesaian kewajiban nasabah penerima fasilitas pembiayaan.⁷⁸

⁷⁷ Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hlm. 1.

⁷⁸ *ibid*

Prinsip kehati-hatian diterapkan sesuai Undang-Undang Perbankan Syariah Tahun 2008 Pasal 35 sebagai pedoman kehati-hatian bank, termasuk SOP (*Standar Operasional Prosedur*) yang menjadi acuan memastikan kelancaran operasional organisasi atau perusahaan. Penerapan prinsip kehati-hatian oleh bank tidak hanya terkait kewajiban menghindari kerugian bagi nasabah dan masyarakat via kreditur, melainkan juga krusial bagi keberlangsungan sistem moneter yang menyangkut kepentingan publik luas, melampaui nasabah simpanan saja.⁷⁹ Kehati-hatian pihak bank dalam pembiayaan pada akad *Musyarakah Mutanaqishah* diperlukan untuk mengantisipasi terkait resiko nasabah tidak melakukan kewajiban pembayaran atas uang sewa, kondisi ini muncul Ketika nasabah merupakan pihak selaku penyewa atas property obyek *Musyarakah Mutanaqishah*.

Kehati-hatian lainnya yang perlu diperhatikan oleh bank terkait dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini adalah berhubungan dengan risiko nasabah penerima pembiayaan gagal memenuhi kewajiban untuk membeli porsi bank atas obyek asset *Musyarakah Mutanaqishah*. Sebagaimana diketahui pada penjelasan sebelumnya bahwa pembelian porsi atas obyek *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan unsur utama dan penting dalam konsep pembiayaan dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah*.

⁷⁹ Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, (Jakarta: kencana 2006), hlm 75.

Oleh sebab itu dengan pertimbangan pentingnya prinsip kehati-hatian dalam perbankan syariah diatur dalam pasal 2 Undang-Undang Perbankan Syariah menyebutkan dalam bab asas, tujuan dan fungsi pada Undang-Undang Perbankan Syariah. disebutkan sebagai berikut:⁸⁰

“Perbankan Syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan Prinsip Syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian”.

Pada bagian penjelasan Undang-Undang Perbankan Syariah terdapat uraian maksud dari prinsip kehati-hatian, dimana diatur dalam bagian penjelasan dari Pasal 2 yang mana berbunyi sebagai berikut:

“Yang dimaksud dengan “prinsip kehati-hatian” adalah pedoman pengelolaan Bank yang wajib dianut guna mewujudkan perbankan yang sehat, kuat, dan efisien sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Pada ketentuan pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perbankan Syariah mengatur juga kewajiban implementasi prinsip kehati-hatian pada perbankan syariah, dimana pasal tersebut mengatur sebagai berikut:

“Bank Syariah dan UUS dalam melakukan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian”.

Salah satu strategi untuk mewujudkan prinsip kehati-hatian bagi bank dalam pembiayaan syariah adalah dengan menekan terjadinya risiko pembiayaan macet. Mengingat pembiayaan macet memang tidak dapat

⁸⁰ Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

dihindari dari aktivitas pembiayaan, hal ini mengingat bisnis bank merupakan bisnis yang selalu dipenuhi oleh risiko khususnya dalam pemberian pembiayaan ataupun kredit kepada nasabah.

B. Tanggung Jawab Para Pihak Jika Terjadi Wanprestasi Terhadap Akad *Musyarakah* Yang Dipasangi Hak Tanggungan.

Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan kepemilikan rumah, pembagian kepemilikan para pihak merupakan salah satu karakteristik utama yang membedakan akad tersebut dengan pembiayaan pada sistem perbankan konvensional. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada dasarnya merupakan bentuk kerja sama kepemilikan antara bank syariah dan nasabah terhadap suatu objek tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi modal untuk memperoleh hak kepemilikan atas objek yang dibiayai, kemudian porsi kepemilikan salah satu pihak akan berkurang secara bertahap karena dialihkan kepada pihak lainnya. Dalam konteks pembiayaan kepemilikan rumah, bank dan nasabah secara bersama-sama menjadi pemilik atas rumah yang menjadi objek pembiayaan sesuai dengan proporsi modal yang disertakan pada awal akad.

Kepemilikan bersama tersebut menimbulkan hubungan hukum kemitraan yang didasarkan pada prinsip syariah, sehingga hubungan para pihak tidak semata-mata dipandang sebagai hubungan kreditur dan debitur, tetapi sebagai hubungan syirkah atau kerja sama usaha yang mengandung unsur partisipasi dan pembagian hak secara proporsional.

Pada tahap awal pelaksanaan akad *Musyarakah Mutanaqisah*, nasabah umumnya memberikan sejumlah modal awal atau uang muka

(down payment), sedangkan bank menyediakan sisa dana yang diperlukan untuk pembelian rumah. Besaran modal yang disetorkan oleh masing-masing pihak akan menentukan besarnya porsi kepemilikan terhadap objek rumah tersebut. Sebagai contoh, apabila nasabah memberikan kontribusi sebesar 20% dari harga rumah dan bank menyediakan pembiayaan sebesar 80%, maka sejak awal akad nasabah memiliki hak kepemilikan sebesar 20%, sedangkan bank memiliki hak kepemilikan sebesar 80% terhadap rumah yang dibiayai tersebut. Kepemilikan tersebut bersifat bersama atau musyarakah, sehingga secara hukum kedua pihak mempunyai hak atas objek rumah sesuai dengan persentase kepemilikan masing-masing.

Seiring berjalannya pelaksanaan pembiayaan, nasabah nantinya akan melakukan pembayaran secara bertahap kepada bank yang terdiri atas pembayaran untuk pengalihan porsi kepemilikan bank dan pembayaran imbalan sewa atas bagian kepemilikan bank yang masih digunakan oleh nasabah. Setiap kali nasabah melakukan pembayaran atas porsi modal bank, maka kepemilikan bank terhadap rumah tersebut akan berkurang dan secara bersamaan kepemilikan nasabah akan bertambah. Proses pengurangan porsi kepemilikan bank inilah yang menjadi dasar penggunaan istilah “*mutanaqisah*”, yang berarti berkurang secara bertahap. Dengan demikian, selama masa pembiayaan berlangsung akan terjadi perubahan komposisi kepemilikan antara bank dan nasabah secara terus-menerus hingga seluruh porsi kepemilikan bank beralih kepada nasabah.

Pembagian kepemilikan dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* juga memiliki konsekuensi hukum terhadap pembagian keuntungan dan risiko

yang timbul selama pelaksanaan akad. Karena rumah tersebut merupakan milik bersama antara bank dan nasabah, maka secara prinsip syariah risiko kerugian atas objek yang dibiayai seharusnya ditanggung secara proporsional sesuai porsi kepemilikan masing-masing pihak. Hal tersebut didasarkan pada prinsip “*al-ghunmu bil-ghurmi*”, yaitu setiap pihak yang memperoleh keuntungan juga harus menanggung risiko yang sebanding dengan bagian kepemilikannya. Oleh karena itu, selama kepemilikan bank terhadap rumah masih ada, bank juga secara prinsip memiliki keterlibatan dalam risiko yang melekat pada objek pembiayaan tersebut, meskipun dalam praktik perbankan sering kali risiko tertentu diatur lebih lanjut dalam akad pembiayaan.

Pada akhir masa pembiayaan, setelah seluruh kewajiban pembayaran nasabah telah dipenuhi dan seluruh porsi kepemilikan bank telah dialihkan, maka hak kepemilikan rumah sepenuhnya beralih kepada nasabah. Dengan beralihnya seluruh porsi tersebut, berakhir pula hubungan kemitraan antara bank dan nasabah dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Dengan demikian, pembagian kepemilikan para pihak dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* menunjukkan adanya mekanisme kepemilikan bertahap yang mencerminkan prinsip keadilan, kemitraan, dan keseimbangan dalam hukum ekonomi syariah, di mana masing-masing pihak memperoleh hak dan menanggung kewajiban sesuai dengan kontribusi modal yang diberikan selama pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah.

Dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah pada bank syariah, termasuk pada produk pembiayaan rumah hubungan hukum yang terjalin antara para pihak pada dasarnya menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan akad yang telah disepakati. Para pihak yang terlibat meliputi bank sebagai lembaga pembiayaan, nasabah sebagai penerima pembiayaan, dan dalam pembiayaan rumah dengan sistem inden juga melibatkan developer sebagai pihak penyedia atau pelaksana pembangunan rumah. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dalam akad, maka keadaan tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Bentuk wanprestasi dalam pembiayaan kepemilikan rumah dapat terjadi dalam berbagai macam keadaan, yaitu tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya, melaksanakan prestasi namun terlambat, atau melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian seharusnya tidak dilakukan.

Bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah pada umumnya berupa keterlambatan atau kegagalan dalam memenuhi kewajiban pembayaran angsuran pembiayaan sesuai jangka waktu yang telah ditentukan dalam akad. Nasabah dapat dianggap melakukan wanprestasi ketika secara sengaja maupun karena keadaan tertentu tidak melakukan pembayaran angsuran pokok dan bagi hasil sesuai jadwal yang telah disepakati, menggunakan dana pembiayaan untuk tujuan yang tidak sesuai dengan peruntukannya, memberikan data atau informasi yang tidak benar pada saat pengajuan

pembiayaan, maupun mengalihkan objek pembiayaan kepada pihak lain tanpa persetujuan bank. Keadaan tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi bank karena mengganggu arus pembayaran pembiayaan dan meningkatkan risiko pembiayaan bermasalah (*non-performing financing*), sehingga bank memiliki hak untuk melakukan upaya penyelesaian sesuai dengan ketentuan akad dan peraturan yang berlaku.

Sementara itu, bentuk wanprestasi yang dapat dilakukan oleh pihak bank dalam pembiayaan kepemilikan rumah dapat berupa tidak terpenuhinya kewajiban bank sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam akad, seperti keterlambatan pencairan dana pembiayaan tanpa alasan yang sah, tidak memberikan informasi yang jelas dan transparan terkait isi akad maupun risiko pembiayaan, melakukan perubahan ketentuan pembiayaan secara sepihak yang merugikan nasabah, atau tidak melaksanakan kewajiban administratif yang dapat menghambat proses pembiayaan rumah. Dalam prinsip perbankan syariah, bank tidak hanya berkedudukan sebagai kreditur sebagaimana pada sistem perbankan konvensional, tetapi juga sebagai mitra usaha dalam akad tertentu seperti akad Musyarakah Mutanaqisah, sehingga bank memiliki tanggung jawab untuk menjalankan prinsip keadilan, keterbukaan, dan itikad baik dalam pelaksanaan hubungan hukum dengan nasabah.

Pada pembiayaan rumah dengan sistem inden, developer juga memiliki kemungkinan melakukan wanprestasi apabila tidak melaksanakan kewajiban pembangunan rumah sesuai dengan spesifikasi, kualitas, dan waktu yang telah diperjanjikan.

Bentuk wanprestasi developer dapat berupa keterlambatan penyelesaian pembangunan rumah, pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan gambar atau spesifikasi yang telah disepakati, penggunaan material yang kualitasnya lebih rendah dari perjanjian awal, atau bahkan tidak menyerahkan rumah kepada konsumen meskipun pembayaran telah dilakukan sesuai ketentuan. Wanprestasi yang dilakukan developer dapat menimbulkan kerugian bagi nasabah karena menghambat hak nasabah untuk memperoleh rumah yang menjadi objek pembiayaan, dan dalam kondisi tertentu juga dapat menimbulkan dampak terhadap bank sebagai pihak yang telah menyalurkan pembiayaan.

Dengan demikian, bentuk wanprestasi dalam pembiayaan kepemilikan rumah tidak hanya dapat dilakukan oleh nasabah sebagai penerima pembiayaan, tetapi juga dapat dilakukan oleh bank maupun developer sebagai pihak yang terlibat dalam hubungan hukum pembiayaan tersebut. Oleh karena itu, untuk meminimalkan terjadinya wanprestasi diperlukan adanya pelaksanaan prinsip kehati-hatian, transparansi, itikad baik, serta pengaturan hak dan kewajiban yang jelas dalam akad agar tercipta kepastian hukum dan perlindungan terhadap seluruh pihak yang terlibat dalam pembiayaan kepemilikan rumah.

Penyelesaian wanprestasi dalam pembiayaan rumah selalu mengutamakan tahap persuasif dan kekeluargaan terlebih dahulu (peringatan, restrukturisasi, musyawarah, atau pengaduan internal) sebelum akhirnya beralih ke jalur hukum atau eksekusi/sita jaminan sebagai langkah terakhir.

Pada produk pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* berdasarkan Fatwa DSN MUI No.73 Tahun 2008 Tentang Akad *Musyarakah Mutanaqisah*, berlaku hukum sebagaimana telah diatur dalam Fatwa DSN MUI No.08 Tahun 2000 Tentang *Musyarakah*, dimana para pihak memiliki hak dan kewajiban diantaranya adalah mengenai keuntungan dan juga kerugian dari pembiayaan kepemilikan rumah. Yang mana masing-masing pihak memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati diawal akad, sedangkan jika terjadi kerugian dalam pembiayaan maka masing-masing pihak akan menanggung kerugian sesuai dengan proporsi kepemilikan atau modal.⁸¹

Hal ini artinya tidak dipernankan membagi kerugian berdasarkan nisbah kesepakatan, hal ini dikarenakan berpotensi merugikan salah satu pihak. Adapun hal ini merupakan keadilan dalam syariat bahwa kerugian harus ditanggung berdasarkan proporsi kepemilikan modal. Penerapan pembagian tanggung jawab kerugian pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* apabila jika terjadinya kerugian yang disebabkan oleh akad maka pihak bank juga akan menanggung kerugian tersebut bersama dengan nasabah dan dibagi berdasarkan proporsi kepemilikan. Sedangkan jika terjadi kerugian yang disebabkan oleh kelalaian atau keteledoran nasabah maka seluruh kerugian ditanggung oleh nasabah dan pihak bank tidak ikut menanggungnya.

⁸¹ Fatwa DSN MUI No.73 Tahun 2008 Tentang Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Selain melindungi bank, hak tanggungan juga dirancang untuk menjaga hak-hak nasabah dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Aspek krusial dalam perlindungan nasabah adalah transparansi proses pembayaran cicilan dan pengalihan kepemilikan properti. Pada akad *Musyarakah Mutamaqishah*, setiap pembayaran cicilan mengurangi porsi kepemilikan bank sekaligus meningkatkan porsi nasabah. Proses ini dilaksanakan secara terbuka dan didokumentasikan dengan rinci, sehingga nasabah dapat memantau langsung status pembayaran serta porsi kepemilikan yang telah dilunasi.

Adanya transparansi tersebut menjadi prinsip yang penting dalam ekonomi Islam, yang menuntut setiap transaksi berjalan adil tanpa unsur ketidakpastian (*gharar*). Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, bank berkewajiban menyediakan informasi transparan kepada nasabah tentang sisa cicilan, status hak tanggungan, serta kemajuan kepemilikan properti yang dicicil. Ini sejalan dengan prinsip '*adl*' (keadilan) syariah, yang mewajibkan semua pihak memahami hak dan kewajiban secara jelas dalam transaksi keuangan.

Penyelesaian terhadap wanprestasi dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah dilakukan dengan mengedepankan prinsip syariah, asas musyawarah, dan penyelesaian secara bertahap guna menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak. Pada dasarnya penyelesaian sengketa atau wanprestasi dalam pembiayaan rumah tidak secara langsung dilakukan melalui jalur litigasi atau pengadilan, melainkan diawali dengan upaya-upaya non-litigasi yang bersifat persuasif agar permasalahan dapat

diselesaikan secara damai serta menghindari kerugian yang lebih besar bagi para pihak. Hal tersebut dilakukan karena dalam prinsip perbankan syariah hubungan antara bank dan nasabah tidak semata-mata didasarkan pada hubungan kreditur dan debitur, tetapi juga mengandung nilai keadilan, itikad baik, serta tanggung jawab bersama untuk menyelesaikan permasalahan yang muncul selama pelaksanaan akad.

Apabila wanprestasi dilakukan oleh nasabah, misalnya berupa keterlambatan pembayaran angsuran atau ketidakmampuan memenuhi kewajiban pembayaran pembiayaan, maka langkah awal yang dilakukan bank biasanya berupa pemberian peringatan atau teguran secara bertahap melalui surat peringatan kepada nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai akad yang telah disepakati. Apabila nasabah mengalami kesulitan keuangan yang bersifat sementara dan masih memiliki kemampuan untuk melanjutkan pembiayaan, bank dapat melakukan restrukturisasi pembiayaan sebagai bentuk penyelamatan pembiayaan. Restrukturisasi tersebut dapat dilakukan melalui rescheduling atau penjadwalan kembali pembayaran angsuran, reconditioning atau perubahan sebagian syarat pembiayaan tanpa menambah kewajiban pokok, serta restructuring atau penataan kembali pembiayaan yang disesuaikan dengan kemampuan nasabah. Upaya tersebut dilakukan agar nasabah tetap dapat memenuhi kewajibannya dan mengurangi risiko pembiayaan bermasalah.

Apabila upaya restrukturisasi tidak memberikan hasil dan nasabah tetap tidak melaksanakan kewajibannya, maka penyelesaian dapat dilakukan melalui eksekusi terhadap jaminan yang telah disepakati

sebelumnya. Dalam pembiayaan kepemilikan rumah yang menggunakan jaminan berupa hak tanggungan atas tanah dan bangunan, bank dapat melakukan pelaksanaan hak eksekutorial sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Namun dalam pelaksanaannya, bank tetap mengutamakan penyelesaian secara musyawarah dan penjualan objek jaminan secara sukarela agar nilai ekonomi dari objek tersebut tetap terjaga serta tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi nasabah.

Apabila wanprestasi dilakukan oleh pihak bank, misalnya berupa keterlambatan pencairan pembiayaan, kurangnya transparansi informasi, atau pelaksanaan kewajiban yang tidak sesuai dengan akad, maka nasabah dapat menempuh penyelesaian melalui mekanisme pengaduan internal kepada bank sebagai tahap awal penyelesaian. Apabila penyelesaian secara internal tidak mencapai kesepakatan, nasabah dapat melanjutkan penyelesaian sengketa melalui lembaga alternatif penyelesaian sengketa atau melalui jalur peradilan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam konteks perbankan syariah, sengketa yang berkaitan dengan akad syariah dapat diajukan kepada Badan Arbitrase Syariah Nasional atau melalui Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui lingkungan Peradilan Agama yang memiliki kewenangan menyelesaikan sengketa ekonomi syariah.

Sementara itu, apabila wanprestasi dilakukan oleh developer pada pembiayaan rumah terutama dengan sistem inden, seperti keterlambatan pembangunan rumah, ketidaksesuaian spesifikasi bangunan, atau kegagalan menyerahkan rumah kepada konsumen sesuai waktu yang telah

diperjanjikan, maka penyelesaiannya terlebih dahulu dilakukan melalui musyawarah berdasarkan isi perjanjian kerja sama dan perjanjian jual beli yang telah disepakati para pihak. Developer dapat diminta memenuhi kewajibannya melalui pemberian teguran atau kompensasi tertentu atas keterlambatan maupun kerugian yang timbul. Apabila developer tetap tidak memenuhi kewajibannya, nasabah atau bank dapat menempuh upaya hukum melalui mediasi, arbitrase, atau gugatan ke pengadilan untuk memperoleh perlindungan hukum dan pemulihan atas kerugian yang dialami.

Dengan demikian, penyelesaian wanprestasi dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah dilakukan secara bertingkat mulai dari upaya preventif dan musyawarah, restrukturisasi pembiayaan, mediasi, arbitrase, hingga penyelesaian melalui pengadilan apabila cara-cara sebelumnya tidak mencapai hasil yang diharapkan. Mekanisme tersebut bertujuan untuk mewujudkan perlindungan hukum, kepastian hukum, dan keadilan bagi seluruh pihak yang terlibat dalam hubungan pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip syariah.

Selain transparansi, perlindungan nasabah juga diwujudkan melalui jaminan bahwa hak tanggungan tidak dieksploitasi bank untuk merugikan nasabah. Hak tanggungan sepenuhnya berperan sebagai mekanisme perlindungan, bukan alat untuk meraup keuntungan berlebih dari nasabah. Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, prinsip keadilan diwujudkan melalui mekanisme penyelesaian wanprestasi yang memberi nasabah kesempatan perbaikan sebelum eksekusi hak tanggungan. Prosesnya

bersifat bertahap, dengan prioritas pada solusi damai yang adil bagi para pihak.

Berdasarkan uraian di atas, Penyelesaian terhadap wanprestasi dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank Syariah dilakukan dengan mengedepankan prinsip syariah, asas musyawarah, dan penyelesaian secara bertahap guna menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak. Pada dasarnya penyelesaian sengketa atau wanprestasi dalam pembiayaan rumah tidak secara langsung dilakukan melalui jalur litigasi atau pengadilan, melainkan diawali dengan upaya-upaya non-litigasi yang bersifat persuasif agar permasalahan dapat diselesaikan secara damai serta menghindari kerugian yang lebih besar bagi para pihak. Hal tersebut dilakukan karena dalam prinsip perbankan syariah hubungan antara bank dan nasabah tidak semata-mata didasarkan pada hubungan kreditur dan debitur, tetapi juga mengandung nilai keadilan, itikad baik, serta tanggung jawab bersama untuk menyelesaikan permasalahan yang muncul selama pelaksanaan akad.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka akan diuraikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa secara aspek prinsip Syariah dan aspek ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan tidak terdapat larangan dan juga tidak ada ketentuan yang dilanggar untuk menggunakan hak tanggungan sebagai pengikat agunan pada akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Agunan ini digunakan demi menjaga asset musytarak. Jaminan dalam pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* pada bank syariah hanya mencakup besarnya pembiayaan yang diberikan oleh bank, bukan total biaya pembelian aset. Dengan demikian mengenai pemasangan hak tanggungan pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* tidak batal dan tetap memiliki kekuatan yang mengikat para pihak.
2. Penerapan pembagian tanggung jawab para pihak pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah* yaitu apabila terjadi wanprestasi dalam akad musyarakah mutanaqishah para pihak bertanggung jawab menyelesaikan sengketa sesuai porsi kepemilikan modal secara musyawarah dan restrukturisasi, sebelum akhirnya melakukan penjualan aset jaminan secara adil untuk membagi hak serta kewajiban masing-masing pihak.

B. Saran

Berdasarkan pemaparan dalam penelitian ini dapat disampaikan saran sebagai berikut:

1. Bahwasannya Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) perlu membuat aturan pelaksana yang menjelaskan dan memberikan pedoman atas pengikatan jaminan property dengan hak tanggungan yang berkaitan dengan pembiayaan Syariah secara umum dan pembiayaan dengan akad Musyarakah Mutanaqishah secara khusus. Hal ini diperlukan untuk membantu mewujudkan kepastian hukum atas perbankan Syariah.
2. Bahwa lembaga perbankan syariah perlu mempertegas ketentuan mengenai pembagian risiko kerugian dalam akad Musyarakah Mutanaqishah secara tertulis, jelas, dan transparan dalam perjanjian, agar nasabah dapat memahami secara menyeluruh hak serta kewajibannya sejak awal. Selain itu, bank harus memastikan bahwa penggunaan hak tanggungan tetap sejalan dengan prinsip syariah dan asas keadilan, yakni semata-mata sebagai instrumen perlindungan dan mitigasi risiko, bukan sebagai sarana untuk memperoleh keuntungan tambahan. Selain itu, diperlukan peningkatan edukasi kepada nasabah mengenai risiko pembiayaan serta penguatan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam analisis pembiayaan agar potensi kerugian akibat kelalaian dapat diminimalisir. Bagi regulator, diharapkan adanya pengawasan dan pedoman yang lebih rinci terkait implementasi pembagian risiko dalam MMQ agar

tercipta kepastian hukum dan perlindungan yang seimbang bagi kedua belah pihak.

DAFTAR PUSTAKA

UNDANG-UNDANG

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

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

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2005 tentang Penjaminan Simpanan Nasabah Bank Berdasarkan Prinsip Syariah.

Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 16 /Pojk.03/2022 Tentang Bank Umum Syariah

Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/Dsn-Mui/Xi/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah

Fatwa DSN DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Musyarakah

Fatwa DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah dalam Produk Pembiayaan.

SEBI Nomor 10/31/DPBs Tahun 2008 Tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

BUKU

A. Wangsawidjaja Z., *Pembiayaan Bank Syariah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 2012.

Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2018.

Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perbankan Syariah*, PT Refika Aditama, Bandung, 2009.

- Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2009.
- Abdul Manan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, PT Dana Bakti Prima Yasa, Yogyakarta, 1997.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan penelitian hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Adiwarman Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan Edisi dua*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat(Hukum Perdata Islam*, UII Press, Yogyakarta, 2019.
- Ahmad Wardi Muslich, *Hukum Jaminan: Aspek Yuridis, Ekonomi dan Sosial Dalam Pelaksanaan Hak Tanggungan*, Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Ahmad Yani dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis: Jaminan Fidusia* Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010.
- Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, PT. Raja Garfindo Pesada, Jakarta, 2004.
- Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustiti, Yogyakarta 2010
- Cholil Nafis, *Teori Hukum Ekonomi Syariah*, UIN Jakarta Press, Jakarta 2011
- Dawam Rahrdjo, *Islam dan Transformasi Sosial Ekonomi, Cet. I*, Lembaga Studi Agama dan Filsafat, Jakarta, 1999
- Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Praktik Perbankan Syariah*, Parama Publishing, Yogyakarta, 2016.
- Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah*, Parama Publishing, Yogyakarta, 2012.
- Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pebiayaian Bermasalah di Bank Syariah*, Sinar Garfika, Jakarta, 2012.
- H salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014

- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2008.
- Imam Koeswahyono, *Hukum Jaminan Hak Tanggungan*, Setara Press, Malang, 2015
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Kartini Muljadi and Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2005.
- Komariah, *Hukum Perdata*. UMM Press, Malang, 2013.
- M. Amin Aziz, *Mengembangkan Bank Islam di Indonesia*, Bangkit, Jakarta, 1990.
- M. Nur Riant Al Arif, *Dasar-dasar Pemasaran Bank Syariah*, Alfabeta, Bandung, 2012.
- Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, UUP STIM YKPN, Yogyakarta, 2016.
- Muhammad, *Hukum dan Azas-azas Ekonomi Islam*, Gramedia, Jakarta, 2000.
- Mujahidin Akhmad, *Hukum perbankan Syariah*, PT Rajagrafindo, Persada, Depok, 2016.
- Mukti Fajar, Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2017.
- Naf'an, *Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014
- Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012.
- Peter Mahmud Marzuki, *“Penelitian Hukum : Edisi Revisi”*, Prenada Media, Jakarta, 2017.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2000.
- Rahmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta 2012

- Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press Yogyakarta, Yogyakarta, 2017.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- Setio Sapto Nugroho, *Harmonisasi Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*, Dokumentasi dan Informasi Hukum, Bagian Hukum, Biro Hukum dan Humas, Jakarta, 2009.
- Setiono, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2001.
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Sri Nurhayati dan Wasilah Abdullah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Ed. V, Penerbit Salemba Empat, Jakarta, 2016.
- Sugeng Widodo, *Modal Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam*, Kaukaba, Yogyakarta, 2014.
- Suhrawardi K, *Lubis Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Sutan Remy Sjahdeini. Hak Tanggungan : *Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah- Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Rajawali Pres, Jakarta, 2009
- Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Konsep Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah*, Djambatan, Jakarta 2002.
- Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Hukum Perbankan "Hukum Jaminan"*, Revka Petra Media, Surabaya, 2014.
- Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta , 2012.
- Z AW, *Pembiayaan Bank Syariah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2012.
- Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007

JURNAL

- Fitria Andriani, *Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia, Az-Zarqa'*, Vol 11. No.1, 2020.

- Heykal, Mohamad. *Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan*, Binus Business Review, Vol.5 No. 2, 2024.
- Ibnudin, *Implementasi Manajemen Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank BTN Syariah KCPS Indramayu*, Risâlah, Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam , Vol. 6, no. 1, 2020.
- Intan Ayu, Putri Wulandari, dan Sutiya Lestari, *Strategi Meningkatkan Funding Dimasa Pandemi Pada Bank Syariah Indonesia KCP Sumberejo Bojonegoro*, AL- IQTISHOD: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ekonomi Islam, Vol. 10. No. 1, 2022.
- Moh Machith Masrufi dan Awanda R Pautina, *Analisis Implementasi Pembiayaan Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Murahabah Dengan Acuan PSAK 102 Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Gorontalo*, Jamak: Jurnal Mahasiswa Akuntansi, Vol. 2 No. 1, 2023.
- Nadrattuzaman Hosen, *Musarakah Mutanaqishah*, Jurnal Al-Iqtishad, Vol.1, No.2, Juli 2009, hlm. 47.
- Niluh Anik Sapitri, *Analisis Resiko Dalam Akad Shirkah Musarakah Mutanaqishah Pada Perbankan Syariah*, Jumabi, Vol.3 No.1, 2025.
- Restianika Prisna Subroto, *Analisis Hukum Terhadap Kewenangan Bank Syariah dalam Melakukan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Transaksi Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) di Indonesia*, Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah, Vol. 8 No. 2, 2020.
- Satriak Guntoro, Heri Sunandar, Hendro Lisa, dan Nurnasrina, *Pengertian, Ruang Lingkup Perbankan, Latar Belakang, Prinsip Dan Sejarah Perbankan Syariah Di Indonesia*, Jurnal Riset Indragiri 1, no. 3, 2022.
- Sutono, *Implikasi Akad Musarakah Mutanaqishah Perbankan Syari'ah (Studi Peluang dan Risiko di Bank Muamalat Surabaya)*, AL- IQTISHOD: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ekonomi Islam, Vol 8 No. 2, 2020.
- Yunita Putri, dan I Ketut Martana Putri, *Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Mayestik Jakarta*, Jurnal Administrasi Bisnis, Vol.1 No. 1, 2021.

INTERNET

- Dimas Hutomo, 2020 "Alasan Mengapa Riba Dilarang dalam Perbankan Syariah" <https://www.hukumonline.com/klinik/a/alasan-mengapa-riba-dilarang-dalam-perbankan-syariah-lt5c455168d3a59/>

By Finansialku, 2022, “*Apa Bedanya KPR Syariah dan KPR Tradisional*”
<https://www.finansialku.com/perencana-keuangan/kpr-syariah-kpr-tradisional/>

