



PENGATURAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH DALAM PERSPEKTIF EKONOMI SYARIAH

PROVISION OF THE GARANTIES OF THE RIGHTS TO THE RETURN OF REMUNERATIONS IN SYARIAH'S ECONOMIC PERSPECTIVES

Yeni Eriana Rizky

Prodi Hukum , Universitas Pelita Bangsa

E-mail : yenieriana24@gmail.com

Wulan Windiarti

Prodi Hukum , Universitas Pelita Bangsa

E-mail: wulanwindiarti@pelitabangsa.ac.id

Abstrak

Perbankan Syariah menggunakan istilah agunan untuk memaknai jaminan. Sedangkan Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan. Pasal 1 angka 5 UU Hak Tanggungan memberikan definisi APHT adalah akta yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Dalam pembiayaan Murabahah untuk pembebanan hak tanggungan tidak dapat dilakukan hanya mempergunakan akad Murabahah sehingga diperlukan “PENGATURAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH” pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 508 K/Ag/2018. Jo putusan Pengadilan Tinggi Nomor 0041/Pdt.G/2017/PTA.Pdg. untuk mengetahui apakah putusan hakim pada putusan tersebut sudah sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normative. Manfaat dari penelitian ini memberikan pengetahuan bagi para pembaca bahwa konsep Hak Tanggungan apabila diterapkan pada akad pembiayaan perbankan syariah akan menjadi satu hal yang rancu, karena pada dasarnya Hak Tanggungan digunakan untuk jaminan atas perjanjian utang-piutang antara debitur dengan kreditor. Akan tetapi pada putusan hakim dalam putusan tersebut hakim mengabulkan atas lelang hak tanggungan pada akad pembiayaan murabahah.

Kata Kunci : Murabahah, Ekonomi Syariah, Jaminan, Hak Tanggungan, Perbankan.

Abstract

Sharia banking uses the term collateral to mean collateral. Meanwhile, Mortgage Rights is a material guarantee institution. Article 1 point 5 of the Mortgage Rights Law defines APHT as a deed containing the granting of Mortgage Rights to certain creditors as collateral for the repayment of their receivables. In Murabahah financing, the imposition of mortgage rights cannot be carried out using only a Murabahah contract, so it is necessary to “REGULATE GUARANTEES FOR MONITORING RIGHTS IN MURABAHAH FINANCING AGREEMENTS” in Supreme Court Decision Number 508 K/Ag/2018. Jo High Court decision Number 0041/Pdt.G/2017/PTA.Pdg. to find out whether the judge's decision on the decision is in accordance with the Compilation of Sharia Economic Law (KHES). The method used in this research is normative juridical. The benefit of this research is to provide readers with knowledge that the concept of Mortgage Rights when applied to sharia banking financing contracts will be ambiguous, because basically Mortgage Rights are used as collateral for debt and receivable agreements between debtors and creditors. However, in the judge's decision, the judge granted the auction of mortgage rights in the murabahah financing contract.

Keywords: Murabahah, Sharia Economics, Guarantee, Mortgage, Banking.

A. PENDAHULUAN

Sistem perbankan merupakan peran sentral bagi perekonomian suatu negara. Indonesia memiliki 2 (dua) jenis system perbankan, yaitu Sistem Perbankan Konvensional dan Sistem Perbankan Syariah. Bank Konvensional adalah Lembaga keuangan yang menganut prinsip ekonomi konvensional yaitu menggunakan system perhitungan bunga kredit. Berbeda dengan Bank Syariah yang menganut prinsip ekonomi syariah yang menggunakan prinsip kehati-hatian dalam menerapkan system bagi hasil¹. Prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah². Agunan merupakan jaminan tambahan pada system Perbankan Syariah, baik untuk benda bergerak ataupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah (UUS) untuk menjamin pelunasan utang-piutang yang dilakukan oleh nasabah³. Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang dikenal sebagai lembaga jaminan ialah Hak Tanggungan, guna menjamin dalam pelunasan utang-piutang, dengan hak mendahului dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria⁴. Hanya dalam yang telah dibuat perjanjian pokok berupa akad yang mengikat hubungan hukum antara utang-piutang yang pelunasannya dijamin dengan hak tanggungan barulah hak tanggungan itu diberikan⁵. Hak Tanggungan hanya diberikan dengan perjanjian tertulis pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)⁶. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ialah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mana di dalamnya memuat pemberian Hak Tanggungan untuk kreditor guna jaminan pelunasan utang-piutang⁷. Pada saat ini Bank Syariah melayani para nasabahnya dengan melakukan pembiayaan menggunakan akta Hak Tanggungan sebagai penjamin utang-piutang pada akad murabahah. Jika dicermati, akan terlihat bahwa syarat-syarat yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak ada kaitannya dengan perjanjian pembiayaan yang merupakan perjanjian utama. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) belum mampu menerapkan standar kepatuhan syariah dalam kontrak pembiayaan.

Akad Murabahah merupakan perjanjian pembiayaan yang berprinsip jual beli, namun pada praktiknya karena perkembangan keperluan Masyarakat, akad pembiayaan murabahah ini menjadi seperti regulasi utang-piutang yang mana dilekatkan pada suatu agunan (jaminan). Pembiayaan murabahah merupakan suatu perjanjian jual beli yang melibatkan pengambilan keuntungan, namun juga mempunyai syarat-syarat yang jelas yang disepakati kedua belah pihak untuk mencegah riba⁸.

1 Sudirman. 2023. Harmonisasi Akad Pembiayaan Syariah Terhadap Jaminan Hak Tanggungan. *Media Iuris*. Vol.6 No.1. hlm. 158. Retrieved from <https://e-journal.unair.ac.id/MI/article/view/40113>

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

3 Rahmawati Triamita. 2021. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pembiayaan di Perbankan Syariah. *Jurnal Officium Notarium*. Vol 1 No.1 hlm. 381 Retrieved from <https://jurnal.uui.ac.id>.

4 Sudirman. 2023. Harmonisasi Akad Pembiayaan Syariah Terhadap Jaminan Hak Tanggungan. *Media Iuris*. Vol.6 No.1. hlm. 154. Retrieved from <https://e-journal.unair.ac.id/MI/article/view/40113>

5 *Ibid*

6 Pasal 10 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

7 *Op. Cit.* hlm.154

8 Setiady Tri. 2014. Pembiayaan Murabahah Dalam Perpektif Fiqih Islam. Hukum Positif dan Hukum Islam. *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*. Vol.8 No.23. hlm 522. Retrieved from <https://jurnal.fh.unila.ac.id/index.php/fiat/article/view/311>

Riba sangat dilarang dalam prinsip islam, karena tertera pada QS. Al-Baqarah ayat 278-279

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ ۚ ٢٧٨

“Wahai orang-orang yang beriman! Bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang beriman”

فَإِن لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِّنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِن تُبْتِغُوا فَلَئِمَّ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَّا تَطْلُمُونَ وَلَا تَظْلُمُونَ ۚ ٢٧٩

“Jika kamu tidak melaksanakannya, maka umumkanlah perang dari Allah dan Rasul-Nya. Tetapi jika kamu bertobat, maka kamu berhak atas pokok hartamu. Kamu tidak berbuat zalim (merugikan) dan tidak dizalimi (dirugikan).”

Ayat ini mendefinisikan riba, menyoroti perbedaan antara riba dan jual beli, dan mewajibkan umat Islam untuk membatalkan segala kewajiban yang melibatkan riba. Oleh karena itu, umat Islam dilarang membayar atau menerima bunga atas uang yang mereka pinjam atau pinjamkan. Bank Syari’ah sebenarnya menerapkan prosedur keuangan yang didasarkan pada moralitas dan etika Islam. Skema bagi hasil digunakan oleh Bank Syari’ah dalam operasi keuangannya. Hal inilah yang membedakan mereka dalam menjalankan bisnis, termasuk dalam pengaturan pendanaan⁹.

Pembiayaan murabahah ialah akad yang dijalankan menggunakan sistem jual beli dengan mengambil keuntungan namun dengan rincian yang jelas dan juga disepakati oleh dua belah pihak agar terhindar dari riba. Mekanisme pembayaran murabahah dapat dilakukan secara langsung maupun melalui kredit. Banyak Masyarakat saat ini menggunakan sistem kredit, yang mana pada sistem kredit memiliki risiko telat dalam pembayaran atau hingga gagal bayar. Oleh karena itu, keterlambatan pembayaran dianggap sebagai kecerobohan. Bank dapat menyelenggarakan lelang sendiri atau mengajukan permohonan kepada Pengadilan Agama atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk pelaksanaan lelang. Sama halnya pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 508 K/Ag/2018. Jo putusan Pengadilan Tinggi Nomor 0041/Pdt.G/2017/PTA.Pdg. Pada awalnya pihak pelawan telah melakukan perjanjian dan menandatangani sebuah kredit dengan akad pembiayaan murabahah dengan jaminan berupa sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang tercantum di dalam Serifikat hak Milik Nomor 44/Nagari Balai Gurah, Kecamatan IV Angkek Canduang, Kabupaten Agam, Provinsi Sumatera Barat atas nama Ir. Azwar Salim seluas 1.015 M2. Kemudian pada tanggal 29 Januari 2015 pihak Pelawan mengalami kemacetan sehingga terjadi gagal bayar pokok margin yang dibebankan oleh Terlawan I. Oleh sebab itu, pihak Terlawan I (Bank Pembiayaan Rakyat Syari’ah) mengajukan permohonan aan maning dan permohonan lelang hak eksekusi hak tanggungan.

Dengan paparan diatas, , terkait dengan Hak Tanggungan di dalam akad ekonomi syariah masih terdapat kerancuan dalam pengaturannya, dari sinilah penulis tertarik untuk mengkaji putusan tersebut baik dalam pemutusan persoalan eksekusi hak

9 Pramesti et al., n.d. 2023. Perbandingan Regulasi Hukum Perbankan Dalam Sistem Operasional Bank Konvensional dan Bank Syariah: Studi Kasus Terhadap Kepatuhan Terhadap Prinsip-Prinsip Syariah. *Jurnal Justitia*. Vol.6 No.2. hlm.597. Retrieved from <http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/Justitia/article/view/13534>

tanggung pada fasilitas pembiayaan murabahah pada putusan Mahkamah Agung Nomor 508 K/Ag/2018. Jo putusan Pengadilan Tinggi Nomor 0041/Pdt.G/2017/PTA.Pdg.

B. METODE

Sesuai dengan paparan di atas, perlu dilakukan analisa dan pengkajian melalui penelitian ilmiah terhadap Analisis Yuridis terhadap Pengaturan Jaminan Hak Tanggungan Pada Akad Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Ekonomi sehingga menghasilkan hasil yang menggambarkan dampak substansial dari penerapan ketentuan dalam aturan tersebut.

Terdapat 2 rumusan masalah yang penulis rumuskan sesuai dengan penjelasan di atas, yakni :

1. Bagaimanakah substansi jaminan hak tanggungan pada akad pembiayaan murabahah berdasarkan Undang-undang yang berlaku di Indonesia?
2. Bagaimanakah pertimbangan hakim terkait jaminan hak tanggungan pada akad pembiayaan murabahah dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 508 K/Ag/2018. Jo putusan Pengadilan Tinggi Nomor 0041/Pdt.G/2017/PTA.Pdg?

Pada penulisan ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum yuridis-normatif yang artinya melakukan pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah pendekatan teori-teori, konsep-konsep, mengkaji peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan penelitian ini atau pendekatan perundang-undangan., menggunakan metode pendekatan; Pendekatan Undang-Undang (*Statue Approach*), Pendekatan Kasus (*Case Approach*).

Menggunakan 2 sumber bahan hukum, yaitu :

1. Sumber Bahan Hukum Primer, terdiri dari norma dasar yaitu Perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian,
2. Sumber Bahan Hukum Sekunder, sumber-sumber bahan sekunder ini memiliki hubungan dengan Bahan Hukum Primer yaitu Buku, Jurnal, Kamus, Artikel dan lainnya.

Penelitian ini menggunakan Teknik penelusuran studi kepustakaan (*library research*) untuk memperoleh data bahan hukum. Analisis bahan-bahan hukum pada penelitian ini mengarah pada kajian-kajian yang bersifat teoritis dalam bentuk asas-asas hukum, konsep-konsep hukum, serta kaidah-kaidah hukum, maka dari itu dipilih metode deskriptif sekaligus kualitatif. Yang mana penulisan ini akan dipaparkan secara terperinci dan menganalisis pemaparan hasil-hasil penulisan dengan kajian dari teori-teori hukum dan hukum positif.

C. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

1. Substansi Jaminan Hak Tanggungan Pada Akad Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku di Indonesia.

Perbankan Syariah mengartikan “Akad” sebagai kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah (UUS) dengan pihak lain yang mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak berdasarkan Prinsip Syariah¹⁰. Sesuai definisi ini, jelas

10 Pasal 1 ayat 13 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

bahwa Akad berisi berbagai hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, yaitu Bank Syariah dan nasabah sebagai pemohon Akad Pembiayaan Murabahah. Hubungan antara pihak-pihak yang diatur dalam Akad Pembiayaan Murabahah adalah hubungan hukum yang bisa menimbulkan akibat hukum tertentu. Ketika Bank Syariah menyalurkan dana kepada nasabah, tentu bank tersebut tidak ingin mengalami kerugian dari hubungan hukum ini. Di sisi lain, nasabah dapat memanfaatkan dana yang dipinjam dari Bank Syariah untuk keperluan bisnis, seperti memperluas pemasaran produk, meningkatkan kualitas produk, pengadaan peralatan kerja, dan lainnya¹¹.

Dalam hukum Islam, jaminan dikenal dengan dua istilah, yaitu rahn (jaminan berupa benda) dan kafalah (jaminan berupa orang). Rahn artinya menjadikan barang yang bernilai sebagai jaminan utang, sesuai dengan syariat, sehingga memungkinkan seseorang untuk mengambil utang atau memanfaatkan sebagian barang tersebut. Dalam konteks perbankan di Indonesia, rahn dikenal sebagai agunan, yaitu barang yang dijadikan jaminan. Jaminan pada murabahah adalah sesuatu yang diperbolehkan. Tetapi, ini tidak selalu harus ada dalam pembiayaan murabahah yang diberikan. Pencantuman jaminan untuk menghindari terjadinya wanprestasi oleh pihak debitur pada akad pembiayaan murabahah, serta agar debitur tetap berkomitmen pada barang yang dipesannya dan memenuhi kewajiban pengembalian pembiayaan murabahah dengan sungguh-sungguh, Baitul Ma'al Wat Tamwil (BMT) diizinkan menetapkan adanya jaminan. Penetapan jaminan ini bertujuan sebagai langkah pencegahan terhadap kemungkinan ingkar janji atau wanprestasi oleh debitur. Ketentuan ini sesuai dengan Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan Pasal 127 KHES. Jaminan fidusia sering digunakan oleh lembaga keuangan mikro syariah dalam memberikan pembiayaan. Menurut Badruzaman, dalam praktiknya, bank lebih menyukai jaminan kebendaan, termasuk jaminan fidusia sebagai lembaga atas benda bergerak¹².

Konsep jaminan dalam pembiayaan syariah merujuk pada penilaian apakah suatu peristiwa atau kegiatan selaras dengan hukum Islam, serta apakah sudah berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Artinya, teori-teori yang terkandung pada hukum Islam harus sesuai dengan praktik yang terjadi di lapangan. Prinsip-prinsip dalam ekonomi syariah (mu'amalah) yaitu :

- a. Pada dasarnya, segala bentuk muamalah dalam Islam diperbolehkan (mubah) kecuali ada dalil dari Al-Quran atau Hadits yang melarangnya. Ini menunjukkan bahwa hukum Islam sangat terbuka terhadap perkembangan bentuk dan jenis muamalah baru sesuai dengan perubahan zaman dan kebutuhan hidup masyarakat yang terus berkembang.
- b. Ekonomi syariah (mu'amalah) harus dilakukan secara sukarela (taradhi) tanpa paksaan (ikrah). Prinsip ini menyatakan bahwa setiap transaksi harus didasarkan pada kerelaan antara para pihak yang terlibat. Kerelaan ini dianggap sebagai elemen penting dalam suatu transaksi. Prinsip ini juga menegaskan bahwa kebebasan kehendak dari pihak-pihak yang terlibat dalam akad harus selalu diperhatikan. Selain itu, dalam ekonomi syariah, aktivitas ekonomi harus didasarkan pada prinsip ketidakterpaksaan. Prinsip

11 Rejeki Fanny Yunita Sri. 2013. Akad Pembiayaan Murabahah Dan Praktiknya Pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Manado. *Jurnal Lex Privatum*. Vol.I No. 2 hlm.29. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/1700>

12 Putri Dwi Ramadhani. 2021. Implementasi Jaminan Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bmt Mulia Magetan. Skripsi: Fakultas Hukum Muhammadiyah Surakarta. hlm.8. Retrieved from <https://eprints.ums.ac.id/90088/1/NASKAH%20PUBLIKASI>

ini adalah prinsip dasar dalam fiqh muamalah dan juga merupakan prinsip dasar dalam hukum perjanjian (akad).

- c. Penerapan prinsip pelayanan sosial bertujuan untuk meringankan beban ekonomi mereka yang kurang mampu. Dalam ekonomi syariah, meskipun diperbolehkan mengambil keuntungan, perhatian terhadap kondisi sosial sekitar harus tetap dijaga. Prinsip ini sangat relevan untuk diterapkan di semua lembaga keuangan syariah, terutama perbankan syariah. Lembaga keuangan syariah menunjukkan keberpihakan kepada Usaha Kecil Menengah (UKM) sebagai upaya implementasi prinsip hukum ekonomi syariah ini, sehingga kesejahteraan ekonomi dapat dirasakan oleh seluruh masyarakat.
- d. Prinsip keadilan dan keseimbangan dalam pelaksanaan akad mengharuskan para pihak untuk jujur dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah dibuat, serta melaksanakan semua kewajiban. Prinsip ini berkaitan erat dengan asas kesetaraan yang merupakan kebalikan dari kezaliman
- e. Tidak ada tipu daya dalam transaksi ekonomi syariah, yang berarti tidak adanya unsur gharar. Menurut Imam al-Khithabi, gharar adalah setiap jual beli yang tujuannya tidak diketahui atau tidak bisa diukur.
- f. Setiap kegiatan ekonomi diharapkan menghasilkan keuntungan. Dalam ekonomi syariah, semua kegiatan ekonomi harus diorientasikan pada profit. Syariah tidak melarang pengambilan keuntungan dalam kegiatan ekonomi, bahkan menganjurkan perdagangan, asalkan perdagangan tersebut menguntungkan..
- g. Muamalah dilakukan dengan mempertimbangkan manfaat dan menghindari mudharat. Segala bentuk muamalah yang dapat merusak atau mengganggu kehidupan masyarakat, seperti perjudian, prostitusi, dan penjualan obat terlarang, tidak dibenarkan.

Pembiayaan murabahah terdiri dari 2 (dua) kata, yakni : “Pembiayaan” dan “Murabahah”. Pembiayaan dalam prinsip islam penyediaan dana atau tagihan sejenisnya sesuai dengan kontrak antara bank dengan pihak ketiga, yang mengamanatkan agar pihak penerima pembiayaan membayar kembali dana atau tagihan sejenisnya dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran atau bagi hasil¹³. Pengaturan mengenai rukun akad pembiayaan murabahah, yang meliputi empat elemen utama: pertama, adanya pihak-pihak yang berakad; kedua, obyek akad; ketiga, tujuan akad; dan keempat, adanya kesepakatan antara pihak-pihak tersebut¹⁴. Ketentuan mengenai jaminan dalam akad pembiayaan murabahah tidak termasuk dalam rukun dan syarat-syarat murabahah. Namun debitur perlu memberikan jaminan kepada kreditur agar dapat memenuhi syarat pembiayaan murabahah. Jaminan diperbolehkan dalam transaksi murabahah, dan bank diperbolehkan meminta jaminan dari nasabahnya sesuai dengan Fatwa DSN MUI. Selain itu, penjual dapat meminta jaminan kepada pembeli atas barang yang dibeli dengan akad murabahah¹⁵. Oleh karena itu, penjual berhak meminta jaminan kepada pembeli berdasarkan akad jual beli murabahah¹⁶.

Dalam praktik perbankan modern, sistem jaminan ialah tambahan penting untuk prasarana yang dialokasikan oleh pihak bank. Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia merupakan jaminan kebendaan yang paling umum digunakan. Tujuannya yaitu untuk

13 Pasal 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1999 Tentang Perbankan.

14 Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah.

15 Pasal 127 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah.

16 Herlina Yessy et al. 2017. Analisis Hukum Islam Terhadap Kebolehan Adanya Jaminan Pada Akad Murabahah Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional LMajelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 04/DSN MUI/IV/2000 Tentang Murabahah Dan Pasal 127 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. *Karya Ilmiah Unisba*. Vol.3 No.2 hlm. 337. Retrieved from <https://karyailmiah.unisba.ac.id>

memastikan bahwa kreditur (Bank) yang menyediakan dana memiliki kepastian mengenai pelunasan utang oleh debitur (nasabah). Ini juga berlaku di perbankan syariah di Indonesia, di mana Bank Syariah juga menggunakan sistem jaminan tersebut untuk memastikan pembayaran dari nasabah yang menggunakan fasilitas pembiayaannya. Salah satu fasilitas pembiayaan yang sering digunakan oleh masyarakat adalah Akad Murabahah. Fuqaha mendefinisikan murabahah sebagai bentuk jual beli berdasarkan kepercayaan, di mana penjual menginformasikan harga pokok barang dan keuntungan kepada pembeli, sehingga ada transparansi dan kepercayaan dalam transaksi tersebut. Penyedia dana merupakan jaminan pelunasan utangnya oleh debitur (nasabah). Hal ini juga berlaku untuk perbankan syariah di Indonesia, karena bank syariah mengandalkan struktur jaminan ini untuk memastikan bahwa nasabah yang menggunakan opsi pembiayaan mereka membayar. Akad Murabahah merupakan salah satu fasilitas keuangan yang sering dimanfaatkan oleh masyarakat luas. Menurut Fuqaha, murabahah adalah jenis jual beli berdasarkan kepercayaan di mana penjual mengungkapkan kepada pelanggan harga barang dan margin keuntungan untuk menumbuhkan transparansi dan kepercayaan dalam kesepakatan¹⁷.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 508 K/Ag/2018. Jo putusan Pengadilan Tinggi Nomor 0041/Pdt.G/2017/PTA.Pdg. Dalam kasus ini, Azwar (Pelawan/Pembanding) merupakan pemilik sertifikat atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang tercantum pada Hak milik Nomor 44/Nagari Balai Gurah seluas 1.015 M2. Yang kemudian di jaminkan untuk perjanjian murabahah yang telah kedua belah pihak tanda tangani pada 29 Juni 2015 Nomor 150.008979/MRH/LX/29062015 kepada PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Ampek Angkek Canduang / BPR Syariah. Kasus ini diajukan oleh Pelawan kepada Pengadilan Agama Bukittinggi karena pihak PT. BPR Syariah mengajukan permohonan aan maning dan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan milik Pelawan dengan alasan Pada tanggal 29 Januari 2015, usaha Azwar selaku Pelawan/Pembanding mengalami kemacetan yang kemudian menyebabkan pembayaran atas perjanjian murabahah tersebut tersendat-sendat. Dalam rincian perlawanan Pelawan, pada bulan Juli 2015 sampai dengan Juli 2016 pihak pelawan melakukan pembayaran angsurannya secara rutin, namun setelah itu Pelawan berhenti melakukan pembayaran karena adanya permintaan aan maning dan adanya permintaan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut.

Pada kasus di atas, bahwasannya peraturan di Indonesia, jaminan atas hak tanggungan diberikan berdasarkan perjanjian utang piutang. Pada dasarnya, setiap sebelum pemberian Hak Tanggungan, harus ada suatu ikatan yang dibuat dalam perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang, yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan akan diberikan sebagai jaminan atas pelunasan utang tertentu. Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang harus menjadi landasan jaminan hipotek. Namun dalam perbankan syariah, khususnya dalam transaksi murabahah, yang sebenarnya terjadi adalah perjanjian jual beli, bukan perjanjian utang piutang¹⁸.

Dalam praktik akad murabahah di Indonesia, pemberlakuan Hak Tanggungan sebenarnya terjadikarenaBankKonvensionaldanBankSyariahharusmempertimbangkan risiko gagal bayar dari nasabah. Oleh karena itu, akad murabahah di Indonesia sering kali mencakup Hak Tanggungan, serupa dengan perjanjian kredit yang diterapkan oleh

17 Djamil, H. Fatturrahman. 2012. *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika. hlm.108.

18 Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

bank konvensional. Namun, implementasi Hak Tanggungan pada akad murabahah masih menghadapi berbagai kendala di Indonesia, terutama terkait dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk pembiayaan syariah. Perbedaan dalam penerapan prinsip antara bank konvensional dan syariah sering kali menjadi penyebab utama masalah ini. Dampaknya adalah potensi munculnya gugatan atau sengketa di sektor perbankan syariah. Sebagai contoh

Pembebanan hak tanggungan umumnya merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian utang-piutang yang menjadi perjanjian pokok. Sesuai Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menjelaskan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dikenakan pada hak atas tanah, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak ini memberikan keistimewaan kepada kreditor tertentu dalam hal pelunasan utang tertentu terhadap kreditor lainnya. Konsekuensinya, karena sifatnya yang saling bergantung, maka hak tanggungan dan pengaturan utang piutang tidak dapat berdiri sendiri atau dipisahkan.

2. Pertimbangan hakim terkait jaminan hak tanggungan pada akad pembiayaan murabahah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 508 K/Ag/2018. Jo putusan Pengadilan Tinggi Nomor 0041/Pdt.G/2017/PTA.Pdg

Pada penyelesaian perkara di Pengadilan, hakim memiliki tugas untuk menemukan dan menentukan hukum yang tepat, setiap pengambilan keputusan, hakim tidak harus mengambil dari Undang-Undang saja karena ada kemungkinan Undang-Undang tidak mengaturnya, yang kemudian seorang hakim harus menentukan nilai-nilai di tengah-tengah Masyarakat¹⁹. Seperti yang kita ketahui, bahwa hukum di Indonesia tidak mengarah hanya pada Undang-Undang saja, melainkan masih terdapat Hukum Adat dan Hukum Tidak Tertulis yang masih di terapkan di tengah-tengah Masyarakat. Dari sini, hakim bertugas sebagai penggali dan merumuskan dalam putusan²⁰. Upaya penerapan kepastian hukum, putusan hakim harus sesuai tujuan dasar dari suatu pengadilan, mengandung kepastian hukum yaitu²¹:

1. **Pertama**, Melakukan Solusi *autoritatif*, artinya memberikan jalan keluar dari masalah hukum yang dihadapi oleh para pihak (penggugat dan tergugat).
2. **Kedua**, efisiensi artinya dalam prosesnya harus cepat, sederhana, biaya ringan.
3. **Ketiga**, sesuai dengan tujuan Undang-Undang yang dijadikan dasar dari putusan hakim tersebut.
4. **Keempat**, mengandung aspek stabilitas yaitu dapat memberikan rasa tertib dan rasa aman dalam Masyarakat.
5. **Kelima**, mengandung *equality* yaitu memberi kesempatan yang sama bagi pihak yang berperkara.

Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan hakim ialah hasil yang di dasarkan dalam fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis serta dipertimbangkan dengan hati Nurani. Hakim wajib memiliki kemampuan untuk menafsirkan setiap makna dari Undang-Undang dan peraturan-peraturan yang dijadikan bahan dasar untuk diterapkan pada setiap kasus di pengadilan. Penerapannya harus sesuai dengan kasus, sehingga

19 Wantu Fence M. 2012. Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan, Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata. *Jurnal Dinamika Hukum*. Vol.12 No.3. hlm.483. Retrieved from <https://dinamikahukum.fh.unsoed.ac.id/index.php/JDH/article/view/121/68>.

20 Alkostar Artidjo. 2004. Fenomena-Fenomena Paradigmatik Dunia Pengadilan di Indonesia (Telaah Kritis terhadap Putusan Sengketa Konsumen). *Jurnal Hukum*. Vol. 11 No.25. hlm.1. Retrieved from <https://adoc.pub/fenomena-fenomena-paradigmatik-dunia-pengadilan-di-indonesia.html>.

21 *Op.cit.* hlm.483.

hakim dapat mengkontruksi kasus yang diadili secara utuh, bijaksana dan objektif. Putusan hakim yang mengandung unsur kepastian hukum akan memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum. Karena, putusan hakim mempunyai hukum tetap, bukan pendapat dari hakim itu sendiri yang melanggar hukum, melainkan pendapat dari institusi pengadilan dan institusi pengadilan yang berfungsi sebagai suara Masyarakat dalam kehidupan sehari-hari²².

Putusan hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 508 K/Ag/2018. Jo putusan Pengadilan Tinggi Nomor 0041/Pdt.G/2017/PTA.Pdg. Mengingat Pengadilan Tinggi Agama Judex Facti/Padang menerapkan hukum secara baik dan benar dengan memperhatikan beberapa hal di bawah ini, maka alasan kasasi tidak dapat dipertahankan dengan alasan :

Pemohon sebagai pelaku ekonomi syariah sudah seharusnya berpegang pada prinsip kehati-hatian yang mengharuskan pelaku ekonomi syariah memahami betul apa isi akad dan bagaimana menjalankan akad yang ditandatanganinya itu, sehingga akad berjalan sesuai prinsip syariah dan terhindar dari kerugian. Dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Pemohon tidak dapat dibuktikan bahwa Terlawan I telah melakukan perbuatan Melawan Hukum dalam Akad Pembiayaan Murabahah tanggal 29 Juni 2015 Nomor 150.008977/MRH/LX/ 29062015, oleh sebab itu tuntutan pembatalan akad harus ditolak. Dalam pembuktian, Termohon I tidak terdapat bukti bahwa Termohon I telah mengajukan Permohonan aan maning dan permohonan eksekusi lelang hak tanggungan tanggal 9 Agustus 2016 Nomor 407/BPRS-AAC/VIII/2016 dengan register Perkara Nomor 5/Pdt.G/Eks.HT/2016/PA.Bkt. tanggal 9 Agustus 2016 ke Pengadilan Agama Bukittinggi untuk melakukan lelang eksekusi terhadap objek perkara perlawanan (objek lelang eksekusi hak tanggungan) adalah merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad), oleh karena itu permohonan a quo harus ditolak. Bahwa sebaliknya Pemohon terbukti telah wanprestasi, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, PT. BPR Syariah berhak atas eksekusi atas jaminan selaku pemegang hak tanggungan. Hakim menolak atas permohonan kasasi yang diajukan oleh Pelawan/Pembanding karena perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang.

Hak tanggungan yakni jaminan kebendaan yang dikategorikan sebagai jaminan khusus dalam KUH Perdata. Banyak bank yang menggunakan Hak Tanggungan untuk memberikan kredit pada perbankan konvensional dan pembiayaan dalam perbankan syariah. Hak tanggungan yaitu perjanjian jaminan yang mana selalu mengikuti perjanjian pokoknya dan lahir karena adanya perjanjian pokok, sebaliknya jika perjanjian pokok tidak selalu menimbulkan perjanjian jaminan²³. Ketetapan akad pada saat melakukan pembiayaan fasilitas murabahah sudah diatur dalam KHES untuk pegangan majelis hakim dalam memutuskan suatu perkara ekonomi syariah, karena KHES disusun sebagai respon terhadap Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 terkait dengan perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1999 tentang Peradilan Agama terkait dengan perluasan wewenang Peradilan Agama sehubungan dengan Hukum Ekonomi Syariah. Majelis Hakim tetap wajib memutuskan perkara itu meskipun belum

²² *Ibid.*

²³ Rahmawati Triamita. 2021. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pembiayaan di Perbankan Syariah. *Jurnal Officium Notarium*. Vol 1 No.1 hlm. 381 Retrieved from <https://journal.uui.ac.id>.

ada dalil hukumnya. KHES membantu seorang Hakim dalam menemukan hukum jika ada kekosongan hukum. Hal ini dengan pertimbangan bahwa dalam hukum bisnis syariah belum ada Undang – Undang yang mengaturnya secara formil²⁴.

Hukum perjanjian Islam merupakan satu dari berbagai macam dan bentuk dari muamalah. Perjanjian atau perikatan secara etimologi adalah ikatan. Sedangkan menurut terminologi perjanjian atau perikatan adalah suatu perbuatan dimana seseorang mengikatkan dirinya kepada seorang atau beberapa lain. Hukum Islam pada dasarnya memberikan kebebasan orang membuat perjanjian sesuai dengan keinginan, tetapi yang menentukan akibat hukumnya adalah ajaran agama dengan melalui akad perjanjian dan syarat-syarat yang dibuatnya.

Dalam KHES yang menjadi kesepakatan yaitu antara pihak pelawan yaitu Azwar dengan Bank BPR Syariah telah sesuai dengan pasal 20 angka 1, Pasal 22, 25 KHES yaitu :

Pasal 20 angka 1 “akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu”

Pasal 22 “Rukun akad terdiri atas a. pihak-pihak yang beradab, b. Objek akad, c. Tujuan pokok akad, dan d. Kesepakatan”

Pasal 25 “(1) akad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing yang mengadakan akad, (2) Sighat akad dapat dilakukan dengan jelas, baik secara lisan, tulisan, atau perbutan.

Dalam putusan 0041/Pdt.G/2017/PTA.Pdg, Azwar sebagai Pelawan telah sepakat menandatangani Akad Pembiayaan Al-Murabahah dengan jaminan sebidang tanah berikut bangunan di atasnya kepada Bank BPR Syariah selaku Terlawan I. Selama melakukan perjanjian pembiayaan, Azwar tidak pernah diberikan Surat Akad Pembiayaan Al-Murabahah sehingga tidak memiliki pegangan atas pinjaman kredit di BPRS. Bank BPRS mematok margin atas total fasilitas pembiayaan untuk modal yang mana Bank BPRS sama sekali tidak pernah memberikan barang untuk Pelawan. Pelawan hanya menerima uang tunai dan dipergunakan setelah ada barang dagangan berupa padi yang Terlawan I belikan, sehingga keberadaan barang yang dibeli dalam Akta Akad Pembiayaan Al-Murabahah adalah fiktif. Dalam syariat islam, akad pembiayaan yang menguntungkan bagi para pihaknya karena dalam pembiayaan suatu pengadaan barang dan penentuan keuntungan/laba dilakukan melalui kesepakatan bersama dengan keterbukaan dan ketika proses pengembaliannya dilakukan secara tunai atau dapat melalui angsuran²⁵.

Menurut penulis dari hasil analisis, pertimbangan hukum terkait pelelangan jaminan Hak Tanggungan pada utusan Mahkamah Agung Nomor 508 K/Ag/2018. Jo putusan Pengadilan Tinggi Nomor 0041/Pdt.G/2017/PTA.Pdg. sudah sesuai dengan hukum yang berlaku (perspektif ekonomi syara. karena walaupun belum ada hukum tegas yang mengatur mengenai jaminan dalam akad pembiayaan syariah hakim dapat berpedoman pada Undang-undang yang ada dalam memberikan putusannya, dan hal tersebut sebagai perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi kreditur, apabila debitur yang terbukti melakukan wanprestasi melakukan perlawanan saat proses pelelangan.

²⁴ Ningsih Eka Putri Rahayu. 2020. Penggunaan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Dalam Putusan Perkara Perlawanan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Pembiayaan Fasilitas Murabahah (Studi Kasus Putusan Nomor : 1301/Pdt.G/2019/PA.JP.). Skripsi: Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto. hlm.89 Retrieved from <https://eprints.uinsaizu.ac.id>.

²⁵ *Ibid.* hlm.54.

D. KESIMPULAN

Dalam praktek perbankan, baik konvensional maupun syariah, jaminan hak tanggungan digunakan untuk memberikan kepastian kepada kreditur terhadap pelunasan utang debitur. Akad murabahah di perbankan syariah Indonesia sering menggunakan hak tanggungan untuk mengelola risiko gagal bayar nasabah. Pembebanan hak tanggungan melibatkan pembuatan akta pemberian hak tanggungan dan pendaftarannya di kantor pertanahan, sesuai Pasal 10 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996. Definisi akad dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menegaskan adanya hak dan kewajiban bagi Bank Syariah dan nasabah, yang mempengaruhi hubungan hukum dalam pembiayaan murabahah. Jaminan dalam muamalah, seperti rahn atau agunan, digunakan untuk mencegah wanprestasi debitur, sesuai dengan ketentuan hukum Islam dan regulasi seperti Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN MUI/IV/2000 dan Pasal 127 KHES.

Putusan Hakim harus mengandung unsur keadilan dan kepastian hukum karena itu merupakan aspek dalam menentukan terwujudnya putusan hakim. Dasar pertimbangan majelis hakim pada putusan Mahkamah Agung Nomor 508 K/Ag/2018. Jo putusan Pengadilan Tinggi Nomor 0041/Pdt.G/2017/PTA.Pdg Perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Pertimbangan hukum terkait pelelangan jaminan Hak Tanggungan sudah sesuai dengan hukum yang berlaku karena walaupun belum ada hukum tegas yang mengatur mengenai jaminan dalam akad pembiayaan syariah. Hakim dapat berpedoman pada Undang-undang yang ada dalam memberikan putusannya, dan hal tersebut sebagai perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi kreditur, apabila debitur yang terbukti melakukan wanprestasi melakukan perlawanan saat proses pelelangan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Djamil, H. Fatturrahman. 2012. *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika.

Jurnal

Alkostar Artidjo. 2004. Fenomena-Fenomena Paradigmatik Dunia Pengadilan di Indonesia (Telaah Kritis terhadap Putusan Sengketa Konsumen). *Jurnal Hukum*. Vol. 11 No.25. hlm.1. Retrieved from <https://adoc.pub/fenomena-fenomena-paradigmatik-dunia-pengadilan-di-indonesia.html>.

Ningsih Eka Putri Rahayu. 2020. Penggunaan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Dalam Putusan Perkara Perlawanan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Pembiayaan Fasilitas Murabahah (Studi Kasus Putusan Nomor : 13n01/Pdt.G/2019/PA.JP.). Skripsi: Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto. Retrieved from <https://eprints.uinsaizu.ac.id>.

Pramesti et al., n.d. 2023. Perbandingan Regulasi Hukum Perbankan Dalam Sistem Operasional Bank Konvensional dan Bank Syariah: Studi Kasus Terhadap Kepatuhan Terhadap Prinsip-Prinsip Syariah. *Jurnal Justitia*. Vol.6 No.2. Retrieved from <http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/Justitia/article/view/13534>

Putri Dwi Ramadhani. 2021. Implementasi Jaminan Dalam Pembiayaan Murabahah

Pada Bmt Mulia Magetan. Skripsi: Fakultas Hukum Muhammadiyah Surakarta. hlm.8. Retrieved from <https://eprints.ums.ac.id/90088/1/NASKAH%20PUBLIKASI>

- Rahmawati Triamita. 2021. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pembiayaan di Perbankan Syariah. *Jurnal Officium Notarium*. Vol 1 No.1. Retrieved from <https://journal.uui.ac.id>.
- Rejeki Fanny Yunita Sri. 2013. Akad Pembiayaan Murabahah Dan Praktikny Pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Manado. *Jurnal Lex Privatum*. Vol.I No. 2. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/1700>
- Setiady Tri. 2014. Pembiayaan Murabahah Dalam Perpektif Fiqih Islam. *Hukum Positif dan Hukum Islam. Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*. Vol.8 No.23. Retrieved from <https://jurnal.fh.unila.ac.id/index.php/fiat/article/view/311>
- Sudirman, S. (2023). Harmonisasi Akad Pembiayaan Syariah Terhadap Jaminan Hak Tanggungan. *Media Iuris*, 6(1), 151–174. <https://doi.org/10.20473/mi.v6i1.40113>
- Wantu Fence M. 2012. Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan, Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata. *Jurnal Dinamika Hukum*. Vol.12 No.3. Retrieved from <https://dinamikahukum.fh.unsoed.ac.id/index.php/JDH/article/view/121/686445-17367-1-PB>. (n.d.).

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1999 Tentang Perbankan.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah.

Kompilasi Hukum Islam