

## Harmonisasi Akad Pembiayaan Syariah Terhadap Jaminan Hak Tanggungan

Sudirman

sudirmankdi@gmail.com

Universitas Airlangga

### Keywords:

Financing;  
Mortgage Right;  
Syariah Banking.

### Abstract

To carry out its activities, Islamic banking approaches financing analysis, one of which is a guaranteed approach, meaning that banks in providing financing always pay attention to the quantity and quality of guarantees owned by the borrower. Mortgage Rights is one of the most popular guarantee institutions in the banking world. Granting of Mortgage is carried out with a written agreement, which is stated in the Deed of Granting Mortgage (APHT). However, in its implementation, APHT is considered less relevant to sharia principles, creates a conflict of norms between the Sharia Banking Law and the Mortgage Law, and can potentially cause weaknesses in execution and even fall due to not complying with sharia principles. Therefore, the formulation of the problem in this article is first, the urgency of granting mortgages that meet the principles of sharia compliance (sharia compliance), and second, the Model of Mortgage Encumbrance Deed (APHT) that is in accordance with Sharia Compliance Principles. This is a legal research with a statute and conceptual approach. The results of this article are that first, APHT is needed as a guarantee in financing contracts at Islamic banks, and it is necessary to immediately establish a sharia guarantee institution so that sharia compliance (sharia compliance) can be implemented. Second, in the formulation of the Deed of Assignment of Mortgage (APHT) in accordance with Sharia Compliance Principles, five things must be changed, primarily related to the editorial on the deed.

### Kata Kunci:

Akad  
Pembiayaan; Hak  
Tanggungan;  
Perbankan  
Syariah.

### Abstrak

Untuk menjalankan kegiatannya, maka perbankan syariah melakukan pendekatan analisis pembiayaan salah satunya dengan pendekatan jaminan, artinya bank dalam memberikan pembiayaan selalu memperhatikan kuantitas dan kualitas jaminan yang dimiliki oleh peminjam. Salah satu lembaga jaminan yang populer dalam dunia perbankan adalah Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan perjanjian tertulis, yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Namun, dalam pelaksanaannya APHT dianggap kurang relevan dengan prinsip syariah, serta memunculkan konflik norma antara UU Perbankan Syariah dengan UU Hak Tanggungan dan berpotensi menimbulkan kelemahan dalam eksekusi bahkan gugur karena tidak memenuhi prinsip syariah. Oleh sebab itu, rumusan masalah di dalam artikel ini adalah pertama, urgensi pemberian hak tanggungan yang Memenuhi prinsip kepatuhan syariah (syariah compliance), dan Kedua, Model Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Yang Sesuai Prinsip Kepatuhan Syariah. Penelitian ini adalah penelitian hukum dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, dan pendekatan konseptual. Adapun hasil dari artikel ini adalah pertama, diperlukan APHT sebagai jaminan dalam akad pembiayaan pada Bank Syariah dan diperlukan segera membentuk suatu lembaga jaminan syariah agar kepatuhan syariah (syariah compliance) dapat terlaksana. Kedua, Dalam formulasi pembentukan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Yang Sesuai Prinsip Kepatuhan Syariah, ada lima hal yang harus diubah, terkhusus terkait redaksi pada akta tersebut.



## **Pendahuluan**

Indonesia memiliki penduduk muslim terbesar di dunia dan dalam perkembangannya perbankan syariah mengalami perkembangan yang cukup signifikan baik di pasar domestik maupun global.<sup>1</sup> Dukungan Pemerintah terhadap perkembangan Lembaga Keuangan Syariah pun terus dioptimalkan, dengan wujud mempersiapkan regulasi dan perundang-undangan, pembentukan Komite Nasional Ekonomi dan Keuangan Syariah (KNKES) dan dukungan konversi terhadap beberapa Bank Pembangunan Daerah (BPD).<sup>2</sup> Namun, dalam perkembangannya, persepsi negatif sebagian masyarakat terhadap praktik perbankan syariah masih saja sering muncul, sehingga memerlukan suatu pemikiran dan pemahaman untuk memperbaiki dan mengembangkan perbankan syariah di Indonesia.<sup>3</sup> Adapun sejatinya, pelaksanaan prinsip syariah, bertujuan untuk membantu manusia memperoleh kebaikan di dunia, maupun kebaikan di akhirat.<sup>4</sup> Penerapan prinsip syariah dalam kegiatan perbankan didasarkan pada fatwa-fatwa yang ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dan secara internal dalam setiap institusi Dewan Pengawas Syariah yang berperan dalam mengawasi pelaksanaannya.<sup>5</sup>

Merujuk pendapat A. Shomad, yang dimaksud dengan prinsip syariah adalah prinsip pengelolaan keuangan yang terbebas dari bunga dan riba.<sup>6</sup> Perlunya penegasan berdasarkan prinsip syariah merupakan upaya untuk menghilangkan unsur-unsur transaksi dalam kegiatan ekonomi konvensional yang ditemukan larangannya dalam Islam, dan menggantikan dengan akad-akad Islam. Sejalan

---

<sup>1</sup> Nofinawati Nofinawati, "Perkembangan Perbankan Syariah Di Indonesia" (2016) 14 JURIS (Jurnal Ilmiah Syariah).[169].

<sup>2</sup> Komite Nasional Keuangan Syariah, "Kajian Konversi, Merger, Holding, dan Pembentukan BUMN Syariah" <[https://knks.go.id/storage/upload/1583204515-Kajian Konversi Merger Holding dan Pembentukan Bank BUMN Syariah.pdf](https://knks.go.id/storage/upload/1583204515-Kajian%20Konversi%20Merger%20Holding%20dan%20Pembentukan%20Bank%20BUMN%20Syariah.pdf)>.

<sup>3</sup> Mujahidin Akhmad, *Hukum perbankan syariah* (PT Rajagrafindo Persada 2016).[2].

<sup>4</sup> Muhamad Kholid, "Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Dalam Undang-Undang Tentang Perbankan Syariah" (2018) 20 Jurnal *Asy-syari'ah* 147.[148].

<sup>5</sup> Yusman Alim Djasmin Maku, "Penerapan Prinsip-Prinsip Tentang Perbankan Syariah Hubungannya Dengan Otoritas Jasa Keuangan" (2017) 6 *Lex Crimen*. [42].

<sup>6</sup> Yuni Afifah, "Sekilas tentang Prinsip Syariah dalam Industri Keuangan" (*Fakultas Hukum Universitas Airlangga*, 2022) <<https://fh.unair.ac.id/sekilas-tentang-prinsip-syariah-dalam-industri-keuangan/>>.

dengan hal tersebut, Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (UU Perbankan) mendefinisikan prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah. Menurut Pasal 1 angka (12) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (UU Perbankan Syariah) memberikan definisi Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

Adapun salah satu lembaga syariah yang sering digunakan di Indonesia adalah Bank Syariah, karena melalui lembaga ini masyarakat dapat menggunakan lembaga pembiayaan. Untuk mencegah kegagalan dalam pembiayaan oleh bank syariah, maka merujuk ketentuan Pasal 23 UU Perbankan Syariah mengatur tentang pentingnya melakukan analisis pembiayaan bahwa bank syariah harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum bank syariah menyalurkan dana kepada nasabah penerima fasilitas. Untuk memperoleh keyakinan maka bank syariah wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas.

Merujuk pendapat Trisadini Prasastinah Usanti, pendekatan analisis pembiayaan yang dapat diterapkan oleh para pengelola Bank Syariah satu diantaranya, yakni pendekatan jaminan, artinya bank dalam memberikan pembiayaan selalu memperhatikan kuantitas dan kualitas jaminan yang dimiliki oleh peminjam.<sup>7</sup> Salah satu lembaga jaminan yang populer dalam dunia perbankan adalah Hak Tanggungan, yaitu suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur

---

<sup>7</sup> Trisadini Prasastinah Usanti, "Pengelolaan Risiko Pembiayaan di Bank Syariah" (2012) 3 ADIL: Jurnal Hukum.[418].

dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Pokok Agraria).<sup>8</sup> Pemberian hak tanggungan hanya akan terjadi bilamana sebelumnya didahului adanya perjanjian pokok berupa perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan.<sup>9</sup> Merujuk ketentuan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), dinyatakan bahwa Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan perjanjian tertulis, yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Pasal 1 angka 5 UU Hak Tanggungan memberikan definisi APHT adalah akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Dengan ketentuan tersebut, dapat diartikan bahwa tidak seharusnya setiap akad pembiayaan syariah dapat dilekati jaminan Hak Tanggungan, karena tidak semua akad pembiayaan dalam perbankan syariah melahirkan hubungan utang piutang. Namun, pada faktanya yang sering terjadi dalam praktik perbankan syariah, pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syariah kepada nasabah biasa dilekatkan suatu jaminan kebendaan khususnya Hak Tanggungan. Padahal, apabila dicermati klausula yang dicantumkan dalam APHT tidak relevan dengan akad pembiayaan yang merupakan perjanjian pokok. Penerapan prinsip kepatuhan syariah (*syariah compliance*) dalam akad pembiayaan belum mampu menjangkau terhadap APHT. Padahal, salah satu pilar penting dalam pengembangan bank syariah adalah kepatuhan syariah (*Shariah Compliance*), dan merupakan pembeda utama antara bank syariah dengan bank konvensional.<sup>10</sup> Dengan uraian alasan sebagaimana

---

<sup>8</sup> Kartini Muljadi and Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan* (Kencana 2005).[14].

<sup>9</sup> Kun Amim Baljun and Akhmad Budi Cahyono, "Pemberlakuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Tidak Diikuti Dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan" (2019) 2 Jurnal Hukum, Universitas Indonesia.[3].

<sup>10</sup> Fitri Yenti et al, "Kepatuhan Syariah (Shariah Compliance): Penerapannya Pada Bank Nagari Cabang Syariah Solok" (2021) 10 Jurnal Ilmiah Hospitality.[192].

di atas, dapat ditafsirkan APHT belum memenuhi prinsip-prinsip syariah secara komprehensif. Hal ini dapat kita cermati dari ketentuan dalam blanko atau draft klausula APHT, meliputi penyebutan perjanjian utang piutang, istilah kreditor dan debitor, dan klausula yang memberikan kewenangan absolut kepada pengadilan negeri (kompetensi absolut).<sup>11</sup> Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa peristilahan dan klausula dalam APHT masih mengacu pada konsep konvensional yang akan berbeda jika diterapkan dalam konteks akad syariah. Hal tersebut, berpotensi menimbulkan kelemahan dalam eksekusi bahkan gugur karena tidak memenuhi prinsip syariah. Hal ini dikuatkan oleh Pasal 26 Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHI) yang pada pokoknya menyatakan bahwa akad tidak sah apabila bertentangan dengan syariat Islam, peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan/ atau kesusilaan.

Berdasarkan uraian sebagaimana di atas, maka dapat terlihat bahwa aspek jaminan syariah dalam hukum positif Indonesia memunculkan konflik norma antara UU Perbankan Syariah dengan UU Hak Tanggungan, serta belum diatur secara jelas.<sup>12</sup> Dengan demikian, perlu adanya harmonisasi akad pembiayaan syariah terhadap jaminan hak tanggungan.<sup>13</sup> Hal ini untuk memberikan perlindungan hukum terhadap bank syariah dari kemungkinan gagal bayar nasabah maupun memberikan kekuatan eksekutorial dalam APHT syariah.<sup>14</sup> Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Pertama, Urgensi Pemberian Hak Tanggungan yang Memenuhi Prinsip Kepatuhan Syariah (*syariah compliance*).

---

<sup>11</sup> Pasal 2 point (4) Akta Pemberian Hak Tanggungan menyebutkan "Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

<sup>12</sup> Noor Hafidah, "Implementasi Konsep Jaminan Syariah dalam Tata Aturan UU Perbankan Syariah" (2012) 5 *Arena Hukum* 122.[136].

<sup>13</sup> Akhmad Fauzi et al, "Implementasi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum (Studi Kasus Terhadap Putusan Pengadilan Agama Tanjungkarang Nomor: 1407/Pdt. G/2016/Pa. Tnk)" (2021) 6 *Pakuan Law Review*. [84].

<sup>14</sup> Muhammad Maulana, "Jaminan dalam Pembiayaan pada Perbankan Syariah di Indonesia (Analisis Jaminan Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah)" (2014) 14 *Jurnal Ilmiah Islam Futura*. [92].

Kedua, Model Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Yang Sesuai Prinsip Kepatuhan Syariah.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian hukum (*doctrinal research*). Menurut Abdulkadir Muhammad, pada pokoknya *doctrinal research* berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi hukum, perbandingan hukum, dan sejarah hukum guna menjawab isu hukum yang dianalisis.<sup>15</sup> Pendekatan yang digunakan di dalam artikel ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Peter Mahmud Marzuki, menyatakan bahwa pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang dibahas.<sup>16</sup> Sedangkan, pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.<sup>17</sup>

Dalam penelitian hukum, umumnya bahan hukum yang digunakan terdiri dari dua, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>18</sup> Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan dalam sistem hukum Indonesia. Bahan hukum sekunder diperoleh dari literatur-literatur hukum, penelitian, tesis, disertasi, artikel, jurnal-jurnal hukum, kamus hukum, media internet ataupun komentar-komentar atas putusan pengadilan yang memiliki keterkaitan dengan rumusan masalah yang diteliti. Bahan-bahan hukum yang dikumpulkan tersebut adalah bahan hukum yang relevan untuk menjawab isu hukum berkaitan dengan harmonisasi akad pembiayaan syariah terhadap jaminan hak tanggungan.

---

<sup>15</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan penelitian hukum* (Citra Aditya Bakti 2004).

<sup>16</sup> Peter Mahmud Marzuki, "Penelitian Hukum : Edisi Revisi" (2017).[133].

<sup>17</sup> *ibid.*[135].

<sup>18</sup> *ibid.*[181].

**Urgensi Pemberian Hak Tanggungan yang Memenuhi Prinsip Kepatuhan Syariah (*Syariah Compliance*)**

Untuk memahami terkait urgensi pemberian hak tanggungan yang memenuhi prinsip kepatuhan syariah, perlu diawali dengan dengan pendefinisian atau perbandingan bank konvensional dan bank syariah. Merujuk poin menimbang huruf c UU Perbankan Syariah, dinyatakan bahwa perbankan syariah memiliki kekhususan dibandingkan dengan perbankan konvensional. Adapun untuk memudahkan pemahaman tersebut, dapat di cermati dalam tabel sebagai berikut:

**Tabel 1.** Perbandingan Bank Konvensional dan Bank Syariah

Aspek Pembeda	Bank Konvensional	Bank Syariah
Dasar Hukum	UU Perbankan Syariah	1. Al Quran 2. Hadist 3. KHI 4. UU Perbankan Syariah
Definisi	Bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional dan berdasarkan jenisnya terdiri atas Bank Umum Konvensional dan Bank Perkreditan Rakyat ( <i>vide</i> Pasal 1 Angka 4 UU Perbankan Syariah).	segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya ( <i>vide</i> Pasal 1 Angka 1 UU Perbankan Syariah).
Jenis	Bank Umum Konvensional dan Bank Perkreditan Rakyat.	Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah ( <i>vide</i> Pasal 18 UU Perbankan Syariah).
Prinsip	berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian ( <i>vide</i> Pasal 2 UU Perbankan).	berasaskan Prinsip Syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian ( <i>vide</i> Pasal 2 UU Perbankan Syariah).
Tujuan	menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat ( <i>vide</i> Pasal 2 UU Perbankan <i>jo.</i> Pasal 3 UU Perbankan Syariah).	

Sistem Operasional	menerapkan suku bunga dan perjanjian umum yang berdasarkan pada aturan nasional yang berlaku. Dalam hal ini, akad antara pihak bank dan pihak nasabah dilakukan sesuai dengan kesepakatan jumlah suku bunga. <sup>19</sup>	tidak menerapkan suku bunga dalam karena suku bunga bisa dikatakan sebagai riba. Sistem operasional bank syariah menggunakan akad bagi hasil atau nisbah antara pihak bank dan nasabah. <sup>20</sup>
Hubungan Nasabah dan Bank	hubungan antara dan pihak bank yaitu debitur dan kreditur. Nasabah berperan sebagai kreditur, sedangkan pihak bank berperan sebagai debitur. <sup>21</sup>	hubungan antara nasabah dan bank syariah terbagi ke dalam 4 jenis, di antaranya penjual-pembeli, kemitraan, sewa, dan penyewa. Pihak bank syariah akan berperan sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli jika menggunakan akad murabahah, istishna, dan salam. Sementara itu, pada akad musyarakah dan mudharabah, maka hubungan yang berlaku adalah kemitraan. Pada akad ijarah, pihak bank berperan sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa.

---

**Sumber:** Hasil Analisis Penulis

Uraian perbedaan bank konvensional dan bank syariah sebagaimana di atas, menunjukkan terdapat perbedaan utama yakni perbankan syariah dalam menjalankan operasionalnya menggunakan Prinsip Syariah, dan berpedoman pada hukum Islam (Al Quran dan Hadist) disamping hukum positif di Indonesia. Hal ini bisa dikatakan merupakan perbedaan fundamental antara keduanya. Oleh karenanya, *in casu* dalam pemberian hak tanggungan kiranya antara bank konvensional dan bank syariah seyogyanya terdapat perbedaan yang signifikan pula.

Pemberian Hak tanggungan sejatinya hanya akan terjadi bilamana sebelumnya didahului adanya perjanjian pokok berupa perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan. Merujuk ketentuan Pasal 10 ayat (2) UU Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa

---

<sup>19</sup> CIMB Niaga, "Mengenal Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional" (*CIMB Niaga*, 2022) <<https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/mengenal-perbedaan-bank-syariah-dan-bank-konvensional>> diakses 1 Oktober 2022.

<sup>20</sup> *ibid.*

<sup>21</sup> Nurjanatul Fajriyah, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur (Bank) dan Debitur (Nasabah) dalam Perjanjian Kredit tanpa Agunan (KTA) Bank X" (2006) 36 *Jurnal Hukum & Pembangunan*. [159].



Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan perjanjian tertulis, yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Adapun definisi APHT adalah akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 5 UU Hak Tanggungan.

Hak tanggungan hanya mencakup perjanjian yang timbul dari hutang piutang. Padahal, dalam perkembangannya, jaminan dapat diberikan bukan hanya pada perjanjian yang timbul atas hutang piutang, tetapi juga dalam bentuk lainnya sebagaimana yang diterapkan Perbankan Syariah di Indonesia. Agunan dalam perbankan syariah adalah merupakan jaminan tambahan sedangkan jaminan pokoknya adalah keyakinan bank.<sup>22</sup> Hal tersebut, sebagaimana didasarkan pada Pasal 1 angka 26 UU Perbankan Syariah, yang menyatakan: “agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas”.

Pada hakikatnya, adanya jaminan dalam perbankan syariah merupakan salah satu bentuk keyakinan bank atas kemampuan nasabah yang mendapatkan fasilitas untuk melunasi serta mengembalikan fasilitas yang diterimanya.<sup>23</sup> Pemberian jaminan yang diterapkan oleh perbankan syariah merupakan cara bank dalam mengikat nasabah agar memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati pada saat akad.<sup>24</sup> Pengikatan jaminan antara nasabah dengan pihak bank dituangkan dalam bentuk perjanjian jaminan yang berisi tentang kesanggupan debitur atau pihak ketiga dalam menjamin pelunasan hutang yang diperoleh dari pembiayaan.<sup>25</sup>

Dari beberapa macam jaminan yang ada, hak tanggungan merupakan pengikatan jaminan yang paling sering dilakukan oleh masyarakat pada lembaga

---

<sup>22</sup> Akhmad Fauzi et al (n 13).[81].

<sup>23</sup> Ifa Latifa Fitriani, “Jaminan Dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional” (2017) 47 Jurnal Hukum & Pembangunan.[137].

<sup>24</sup> Triamita Rahmawati, “Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pembiayaan di Perbankan Syariah” (2021) 1 Jurnal Officium Notarium.[381].

<sup>25</sup> A Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah* (Gramedia Pustaka Utama 2012).[ 323].

keuangan syariah. Namun, dalam implementasinya APHT sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 5 UU Hak Tanggungan dianggap kurang relevan dengan perkembangan perbankan syariah di Indonesia. Hal tersebut disebabkan, dalam perkembangannya, jaminan dapat diberikan bukan hanya pada perjanjian yang timbul atas utang piutang, tetapi juga dalam bentuk lainnya sebagaimana yang diterapkan Perbankan Syariah di Indonesia.<sup>26</sup> Jaminan atau lebih dikenal sebagai agunan merupakan jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak, maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS), guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas. Agunan dalam perbankan syariah adalah merupakan jaminan tambahan, sedangkan jaminan pokoknya adalah keyakinan bank.<sup>27</sup> Salah satu bentuk perjanjian yang bukan merupakan perjanjian hutang piutang adalah pembiayaan. Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*;
- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multi jasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil. Dengan ketentuan tersebut, dapat diartikan bahwa tidak seharusnya setiap akad pembiayaan syariah dapat dilekati jaminan Hak Tanggungan, karena tidak semua akad pembiayaan dalam perbankan syariah melahirkan hubungan utang piutang. Adapun perjanjian syariah dan jaminan syariah (ketika ada) merupakan 2 (dua) hal yang tidak dapat dipisahkan. Keberadaan jaminan syariah baru timbul setelah adanya perjanjian

---

<sup>26</sup> Fadillah Mursid, "Konsekuensi Hukum atas Konsep Jaminan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional terhadap Pembiayaan Mudharabah" (2019) 8 Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan 116.[3].

<sup>27</sup> Akhmad Fauzi et al (n 13).[75].

syariah. Hal ini jika dianalogkan dengan konsep dalam Hukum Perdata, maka jaminan syariah merupakan 'perjanjian ikutan' (*accessoir*), sedangkan Perjanjian syariah merupakan perjanjian pokok. Ini berarti asas hukum yang melandasi perjanjian syariah, secara mutatis mutandis dapat diberlakukan juga sebagai asas hukum jaminan syariah.<sup>28</sup>

Ciri khas perbankan syariah memiliki regulasi yang harus dijaga yaitu pemenuhan prinsip syariah baik dari segi produk hingga operasional kegiatan usahanya. Prinsip syariah yang dimaksud dapat ditemukan dalam Penjelasan Pasal 2 UU Perbankan Syariah yang pada pokoknya menyatakan, bahwa Kegiatan usaha yang berasaskan Prinsip Syariah, antara lain, adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur riba, maisir, gharar, haram, dan zalim.

Pemenuhan prinsip syariah atau yang lebih dikenal dengan Kepatuhan syariah merupakan sebuah kondisi yang notabene secara keseluruhan merupakan aspek dari perbankan syariah secara penuh melaksanakan kegiatan yang berdasarkan pada prinsip-prinsip syariah.<sup>29</sup> Definisi yang telah disebut di atas juga memberikan implikasi makna bahwa kepatuhan syariah merupakan sebuah aspek legal atau hukum yang secara inheren melekat dalam sebuah bisnis perbankan syariah.<sup>30</sup> Dengan demikian, segala aspek yang berkaitan dengan kegiatan usaha di Perbankan syariah salah satu contohnya terkait kedudukan jaminan dalam pembiayaan perlu dipastikan bahwa sesuai dengan Kepatuhan syariah.

Jaminan syariah dalam produk perbankan syariah dikenal dengan lembaga jaminan *rahn*.<sup>31</sup> Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *rahn* menyatakan, bahwa pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan utang dalam bentuk *rahn* diperbolehkan dengan ketentuan sebagai berikut: *Murtahin* (penerima barang) mempunyai hak untuk menahan

---

<sup>28</sup> Noor Hafidah, "Prinsip Hukum Jaminan Syariah Dalam Sistem Perbankan Syariah di Indonesia" (Universitas Airlangga, Surabaya 2011).[136].

<sup>29</sup> Siti Rahmi Kasim dan Rosdalina Bukido, "Urgensi hukum kepatuhan Syariah dalam perbankan Syariah di Indonesia" (2018) 22 Potret Pemikiran.[3].

<sup>30</sup> *ibid.*[4].

<sup>31</sup> Surepno Surepno, "Studi implementasi akad *rahn* (gadai syariah) pada lembaga keuangan syariah" (2018) 1 TAWAZUN: Journal of Sharia Economic Law 174.[176].

*marhun* (barang) sampai semua utang rahin (yang menyerahkan barang) dilunasi. *Marhun* dan manfaatnya tetap menjadi milik rahin, pada prinsipnya, *marhun* tidak boleh dimanfaatkan oleh *murtahin* kecuali seizin rahin, dengan tidak mengurangi nilai *marhun* dan pemanfaatannya itu sekedar mengganti biaya pemeliharaan dan perawatannya. Akan tetapi, lembaga jaminan hak tanggungan, fidusia, hipotik, dan resi gudang tidak dijumpai dalam literatur hukum syariah, tetapi dalam implementasinya, lembaga ini sering dipergunakan sebagai agunan pembiayaan bank syariah. Dasar pemikiran tersebut di atas, mendasari bahwa seharusnya UU Perbankan Syariah mengimplementasikan konsep Jaminan Syariah (*al-rahin*) dalam aturan hukumnya, bukan hanya mengatur Perjanjian Syariah (akad) terutama dalam hal pembiayaan.

Kepatuhan syariah menjadi salah satu di antara sekian banyak isu yang paling utama terkait perbankan syariah. Kepatuhan syariah (*syariah compliance*) merupakan sebuah kondisi ketika seluruh aktivitas dari sebuah institusi keuangan sejalan dengan syariah atau kesepadanan dari keseluruhan aktivitas institusi keuangan islam dengan syariah islamiyah sebagaimana yang telah dinyatakan oleh fatwa yang disepakati atau bersandarnya seluruh aktivitas dalam institusi keuangan islam terhadap syariah islamiyah.<sup>32</sup>

Dengan uraian sebagaimana di atas, maka urgensi pemberian hak tanggungan yang memenuhi prinsip kepatuhan syariah (*Syariah Compliance*), dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Klausul yang tercantum dalam APHT tidak relevan dengan akad pembiayaan yang merupakan perjanjian pokok. Penerapan prinsip kepatuhan syariah (*syariah compliance*) dalam akad pembiayaan belum mampu menjangkau terhadap APHT. Sehingga dapat ditafsirkan APHT belum memenuhi prinsip-prinsip syariah sebagaimana halnya dalam akad pembiayaan yang sangat rigid dalam mengatur prinsip syariah. Hal ini dapat kita jumpai dan tersebar di beberapa ketentuan dalam blanko atau *draft* klausula APHT antara penyebutan perjanjian utang piutang, istilah kreditor dan debitor dan klausula yang memberikan kewenangan absolut kepada pengadilan negeri.
2. Klausula yang tercantum dalam APHT yang memberikan kewenangan

---

<sup>32</sup> Agus Triyanta, *Hukum Perbankan Syariah: Regulasi, Implementasi, Dan Formulasi Kepatuhan-nya Terhadap Prinsip-Prinsip Islam* (Setara Press 2016).[7].

kepada absolut kepada pengadilan negeri, tidak sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah menegaskan bahwa pelaksanaan putusan perkara ekonomi syariah, hak tanggungan dan fidusia berdasarkan akad syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkup Peradilan Agama.

3. Terjadi kerancuan jika APHT diterapkan di perbankan syariah karena pemberian pembiayaan menggunakan skema jual beli, sewa<sup>33</sup> dan bagi hasil. Kerancuan ini berpotensi menimbulkan kelemahan dalam eksekusi bahkan gugur karena tidak memenuhi prinsip syariah. Hal ini dikuatkan di dalam Pasal 26 KHI yang menyatakan bahwa akad tidak sah apabila bertentangan dengan syariat Islam, peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan/ atau kesusilaan.
4. Ketimpangan antara akad pembiayaan sebagai perjanjian pokok (*obligator*) dan jaminan hak tanggungan sebagai perjanjian *accessoir* memunculkan konflik norma antara UU Perbankan Syariah dengan UU Hak Tanggungan. Bahkan jika kita merujuk pada Pasal 13 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah menegaskan bahwa pelaksanaan putusan perkara ekonomi syariah, hak tanggungan dan fidusia berdasarkan akad syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkup Peradilan Agama.

Alasan sebagaimana di atas, yang notabene terkait peristilahan dan klausul masih mengacu penuh pada konsep konvensional yang akan berbeda jika diterapkan dalam konteks akad syariah. Sehingga, penggunaan APHT yang memuat HT sebagai jaminan untuk pembiayaan/akad syariah memerlukan pengaturan dari aspek syariah, terutama untuk mengakomodasikan pembiayaan berbasis bagi hasil dan sewa yang menempatkan para pihak dalam hubungan kreditor-debitor. Kerancuan ini berpotensi menimbulkan kelemahan dalam eksekusi bahkan gugur karena tidak memenuhi prinsip syariah.

### **Formulasi Pembentukan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Yang Sesuai Prinsip Kepatuhan Syariah**

Dalam hal dibentuknya model akta pembebanan hak tanggungan yang sesuai dengan prinsip kepatuhan syariah, maka perlu ada sistem jaminan hak

---

<sup>33</sup> Restianika Prisna Subroto, "Analisis Hukum Terhadap Kewenangan Bank Syariah dalam Melakukan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Transaksi Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) di Indonesia" (2017) 8 *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah*. [172].

tanggung terintegrasi dengan prinsip kepatuhan syariah yang penerapannya dapat ditemukan dalam perjanjian pokok yaitu akad pembiayaan. Hal ini logis, mengingat penambahan kata “syariah” dalam APHT dimaksudkan untuk membedakan antara pembebanan hak tanggungan yang lahir dari perjanjian kredit konvensional dan pembebanan hak tanggungan yang lahir dari akad pembiayaan syariah. Perbedaan tersebut tidak dapat dihindari, mengingat perbedaan penyelesaian secara litigasi ketika terjadi sengketa yang notabene sengketa lahir dari perjanjian kredit konvensional menjadi kewenangan peradilan umum, sedangkan sengketa yang lahir dari akad syariah menjadi kewenangan peradilan Agama. Jadi, yang dimaksud hak tanggungan syariah adalah obyek hak atas tanah yang telah diletakkan hak tanggungan berdasarkan atau lahir dari akad syariah.<sup>34</sup>

Pencantuman klausul dalam Akta Pembebanan hak Tanggungan (APHT) harus memenuhi prinsip-prinsip hukum yang terdapat dalam UUHT untuk selanjutnya direduksi ke dalam rancangan (*draft*) APHT yang bercirikan kepatuhan syariah. Pembentukan APHT yang memenuhi kepatuhan syariah termuat dalam klausul hak tanggungan syariah yang diwujudkan dalam seluruh proses hubungan kontraktual, baik pada tahap pra akad, pembentukan akad maupun pelaksanaan akad.<sup>35</sup>

Sebagaimana ketentuan di dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, maka terhadap pembuatan akta APHT harus dibuat oleh PPAT berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga, pembuatan akta PPAT harus didasarkan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Perkaban Nomor 8 Tahun 2012). Peraturan tersebut merupakan

---

<sup>34</sup> Pandam Nurwulan, “Akad Perbankan Syariah dan Penerapannya dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris” (2018) 25 Jurnal Hukum Ius Quia Iustum.[626].

<sup>35</sup> Gista Rismayani et al, “Sosialisasi Akad Bagi Hasil dan Akad Jual Beli sebagai Upaya Meningkatkan Perekonomian Perempuan Secara Islami” (2022) 5 Empowerment: Jurnal Pengabdian Masyarakat.[289].

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

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

- a. Penyebutan Debitor dan Kreditor sebagai para pihak;
- b. Penyebutan "...telah ditandatangani perjanjian utang piutang...";
- c. Penyebutan "...bahwa untuk menjamin pelunasan utang...".

Redaksi-redaksi di atas, merupakan redaksi baku yang digunakan sebagai petunjuk tata cara pengisian APHT oleh PPAT dalam membebankan Hak Taggungan. Dapat disimpulkan bahwa adanya Hak Tangggungan itu sendiri karena adanya suatu perjanjian utang atau kredit.<sup>36</sup>

Dalam praktiknya, agar redaksi dalam APHT sesuai dan selaras dengan perbankan syariah maka PPAT menyelaraskan redaksi-redaksinya dengan merubah perjanjian utang piutang dengan pembiayaan, Debitor menjadi Nasabah atau Penerima Fasilitas Pembiayaan dan Kreditor menjadi Bank/Penyediaan Dana.<sup>37</sup> Hal itu dilakukan karena belum ada peraturan khusus tentang penjaminan pada perbankan syariah. Oleh sebab itu, Kantor Pertanahan memberi toleransi bank syariah dalam pembebanan hak tanggungan sebagai jaminan.

Mentolerir redaksi APHT yang sudah ditentukan oleh Perkaban dalam pembebanan hak tanggungan pada perbankan syariah merupakan pelanggaran terhadap Perkaban, tidak tepatnya secara konsep hukum, dan tidak

---

<sup>36</sup> Nurhayati Nurhayati dan Rizal S. Gueci, "Keberlakuan Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Bank Perkreditan Rakyat di Kota Tangerang Selatan" (2019) 6 Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan.[648].

<sup>37</sup> Yoni Oktaviani dan Akhmad Khisni, "Roles and Responsibilities Relating Land Agreement Official of Liability Provision of Rights With Mudharabah in Islamic Bank" (2018) 5 Jurnal Akta.[768].

konsistennya Kantor Pertanahan dalam penerapan Perkaban itu sendiri. Redaksi tersebut sangat substansial, karena redaksi perjanjian utang yang menjadi dasar pembebanan hak tanggungan tidaklah dapat dipersamakan dengan pembiayaan pada perbankan syariah.

Secara pengertian, konsep pembiayaan berbeda dengan perjanjian utang. Fatwa Dewan Syariah Nasional Fatwa No.25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn dan No: 68/DSN-MUI/III2008 tentang *Rahn Tasjily* menggunakan redaksi “utang” dalam memaknai kewajiban yang harus dibayar oleh nasabah atau kreditur. Oleh karena itu perlu dibuat grosse akta pengakuan utang sebagai landasan pembebanan hak tanggungan pada perbankan syariah. Sehingga hak tanggungan sebagai jaminan sah diimplementasikan dan memberikan perlindungan hukum bagi bank terhadap pembiayaan yang diberikan untuk nasabah pada perbankan syariah dengan menggunakan landasan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Selain itu, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah juga memperkuat implementasi pembebanan hak tanggungan dalam pembiayaan di perbankan syariah.

Selain itu, di dalam redaksi APHT mencantumkan klausul domisili hukum jika terjadi sengketa antara debitor dan kreditor melalui Pengadilan Negeri. Ketentuan tersebut mengharuskan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan perbankan syariah meminta permohonan Pengadilan Negeri di wilayah obyek jaminan hak tanggungan tersebut berada. Hal inilah yang sering kali menimbulkan kontroversi antara ketentuan forum penyelesaian sengketa bank syariah melalui Pengadilan Agama yang tercantum dalam akad pembiayaan dengan hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri.

Problematika terkait ketidaktepatan forum penyelesaian sengketa bank syariah dengan nasabannya (khususnya terkait hak tanggungan) di Pengadilan Negeri seiring dengan berjalannya waktu mulai berakhir. Dengan terbitnya Putusan MK Nomor 93/PUU-X/2012, praktik Pengadilan Negeri dalam



menyelesaikan sengketa ekonomi syariah tidak lagi dimungkinkan dalam bentuk apapun. Jika masih ada produk hukum berupa penetapan atau putusan yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri, maka produk hukum tersebut sejatinya tidak memiliki kekuatan hukum atau tidak sah. Jika ada pihak yang dirugikan dengan adanya produk hukum yang tidak sah tersebut, maka kepada pihak yang dirugikan dapat menuntut kepada Pengadilan Negeri untuk membatalkan penetapan atau putusan tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, maka hal konkrit yang dapat dilakukan dalam *ius constituendum* terkait dengan APHT, *Pertama*, harmonisasi norma, yakni memposisikan ulang (*replace*) martabat masing-masing (*respective degrees*) dan memberlakukan hukum nasional seiring dengan aturan umum (*the existing national law with common rule*).<sup>38</sup> Harmonisasi dilakukan dengan cara menyelaraskan makna norma-norma yang belum selaras dengan Putusan MK Nomor 93/PUU-X/2012. Harmonisasi lebih menekankan pada penyamaan persepsi terhadap makna tersirat tanpa melakukan perubahan redaksi. Harmonisasi harus selalu disertai komitmen semua pihak untuk tetap konsisten pada prinsip syariah. Tanpa komitmen pada konsistensi terhadap prinsip syariah, maka harmonisasi berpeluang tidak akan bertahan lama. Godaan untuk berperilaku pragmatis yang mengitari perbankan syariah menjadi tantangan keberlangsungan harmonisasi penyelesaian sengketa ekonomi syariah, khususnya terkait dengan permohonan eksekusi objek hak tanggungan pada perbankan syariah.

*Kedua*, rekonstruksi norma, yakni merumuskan dan melindungi ketahanan konstitusi. Rekonstruksi hukum diperlukan di tengah semakin intensifnya keterkaitan antara hukum dan kekuasaan politik.<sup>39</sup> Rekonstruksi hukum dilakukan dengan cara mendekonstruksi UU lama atau membuat UU baru sebagai penyempurnaan UU lama dengan tetap mempertimbangkan putusan MK. Dengan rekonstruksi, maka maksud tersurat suatu norma

---

<sup>38</sup> Marcel Fontaine, "Law harmonization and local specificities—a case study: OHADA and the law of contracts" (2013) 18 *Uniform Law Review*. [50-64].

<sup>39</sup> Qi Zheng, *Carl Schmitt, Mao Zedong and the politics of transition* (Springer 2015). [32].

dengan mudah dapat dipahami dan betul-betul menunjukkan makna yang tidak mengandung dualisme dan kontradiktif. Sehingga, perlu perubahan redaksi suatu Pasal atau perubahan frasa tertentu yang masih kontradiktif. Rekonstruksi konseptual dapat dilakukan oleh para akademisi dalam bentuk naskah akademik, rekonstruksi institusional dilakukan oleh Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) sebagai pemegang kekuasaan legislatif (*legislative power*) dalam bentuk pembuatan UU baru.

Putusan MK Nomor 93/PUU-X/2012 secara tersurat membatalkan kekuatan hukum Penjelasan Pasal 55 ayat (2) UU Nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Namun secara tersirat, Putusan MK tersebut langsung dan tidak langsung menghapus dualisme penyelesaian sengketa ekonomi syariah dan secara substantif kontekstual membatalkan beberapa norma sebelumnya yang memberi sinyal kewenangan penyelesaian ekonomi syariah kepada Pengadilan Negeri. Namun, ternyata Pencantuman kewenangan Pengadilan Negeri masih kita jumpai dalam APHT bank syariah misalnya seperti salah satu Akta Nomor..../2021 yang dibuat oleh PPAT antara Nasabah dengan PT Bank BSI.<sup>40</sup> Padahal, seharusnya jika merujuk pada ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang berwenang akan hal ini.

Penegasan kewenangan peradilan agama di bidang ekonomi syariah juga dijelaskan pada Pasal 13 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah (selanjutnya disingkat Perma 14/2016). Dalam Perma itu disebutkan bahwa pelaksanaan putusan perkara ekonomi syariah, hak tanggungan dan fidusia berdasarkan akad syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan agama. Demikian juga dengan pelaksanaan putusan arbitrase syariah dan pembatalannya, dengan

---

<sup>40</sup> Ini merupakan salah satu contoh Akta Pemberian Hak Tanggungan antara Nasabah dengan PT. Bank BSI yang mana menggunakan salah satu akad dalam pembiayaan syariah yaitu Murabahah Bil Wakalah.

mengacu kepada UU 30/1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Perihal hak tanggungan dan fidusia berdasarkan akad syariah selama ini, belum ada kejelasan mengenai lingkungan peradilan mana yang berwenang menerima, memeriksa dan memutus perkara, serta melaksanakan putusan. Meski demikian, faktanya, banyak pengadilan di lingkungan peradilan agama yang telah mengadili sengketa ini dengan memegang prinsip sepanjang akadnya adalah akad syariah, maka menjadi kewenangan peradilan agama, sesuai dengan UU 3/2006 dan putusan MK Nomor 93/PUU-X/2012. Hal ini dipertegas pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa:<sup>41</sup>

1. Gugatan wanprestasi di bidang akad ekonomi syariah, hakim secara *ex officio* tidak boleh membatalkan akad yang dinilai tidak sesuai dengan prinsip syariah jika tidak ada gugatan pembatalan akad dari para pihak dalam perkara yang bersangkutan.
2. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan fiducia yang akadnya berdasarkan prinsip syariah merupakan kewenangan peradilan agama sedangkan yang selainnya merupakan kewenangan peradilan umum.
3. Hak tanggungan dan jaminan utang lainnya dalam akad ekonomi syariah tetap dapat dieksekusi jika terjadi wanprestasi meskipun belum jatuh tempo pelunasan sesuai dengan yang diperjanjikan setelah diberi peringatan sesuai ketentuan yang berlaku.

Oleh karena itu, untuk mewujudkan kepatuhan syariah (*Shariah compliance*) dalam APHT, maka perlu dilakukan rekonstruksi yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah termasuk dalam hal kewenangan pengadilan yang berwenang memutuskan suatu perkara jika terjadi suatu sengketa. Redaksi perubahan yang sesuai kepatuhan syariah (*Shariah compliance*) dapat dilihat melalui tabel perbandingan dibawah ini:

---

<sup>41</sup> Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Tabel 2. Perbedaan Redaksi

No.	Draft APHT pada Umumnya	Draft Yang Memenuhi Prinsip Kepatuhan Syariah
1.	Redaksi mengenai debitor dan kreditor	Debitor seharusnya dirubah menjadi "Nasabah atau Penerima Fasilitas Pembiayaan dan Kreditor menjadi Bank/ Penyediaan Dana"
2.	Redaksi "telah ditandatangani perjanjian utang piutang"	Redaksi seharusnya dirubah menjadi "telah ditandatangani pembiayaan akad <i>Murabahah Bil Wakalah</i> "
3.	Redaksi "bahwa untuk menjamin pelunasan utang"	Redaksi seharusnya dirubah menjadi "bahwa untuk mengembalikan pembiayaan"
4.	Redaksi "Para pihak dalam halhal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri"	Redaksi seharusnya dirubah menjadi "Para pihak dalam halhal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Pengadilan Agama"
5.	Redaksi "Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan"	Redaksi seharusnya dirubah menjadi "Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Agama yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan"

**Sumber:** Hasil analisis penulis

Adanya Perubahan redaksi yang sudah dijelaskan pada tabel diatas tersebut pada prinsipnya diharapkan agar redaksi dalam APHT sesuai dan selaras dengan perbankan syariah. Dengan adanya keselarasan tersebut juga dapat mengimplementasikan prinsip kepatuhan syariah (*Shariah compliance*).

### Kesimpulan

Pemberian Hak Tanggungan yang Memenuhi Prinsip Kepatuhan Syariah (*Syariah Compliance* sangat diperlukan mengingat dalam klausul yang tercantum dalam APHT tidak relevan dengan akad pembiayaan yang merupakan perjanjian pokok. Penerapan prinsip kepatuhan syariah (*syariah compliance*) dalam akad

pembiayaan belum mampu menjangkau terhadap APHT. Sehingga dapat ditafsirkan APHT belum memenuhi prinsip-prinsip syariah sebagaimana halnya dalam akad pembiayaan yang sangat rigid dalam mengatur prinsip syariah, hal tersebut tercermin dari klausa APHT terkait penyebutan perjanjian utang piutang, istilah kreditor dan debitor dan klausula yang memberikan kewenangan kepada absolute kepada pengadilan negeri. Hal tersebut juga menyebabkan ketimpangan antara akad pembiayaan sebagai perjanjian pokok (*obligator*) dan jaminan hak tanggungan sebagai perjanjian *accessoir* memunculkan konflik norma antara UU Perbankan Syariah dengan UU Hak Tanggungan. Selain itu, terjadi kerancuan dalam APHT diterapkan di perbankan syariah karena pemberian pembiayaan menggunakan skema jual beli, sewa dan bagi hasil. Kerancuan ini berpotensi menimbulkan kelemahan dalam eksekusi bahkan gugur karena tidak memenuhi prinsip syariah.

Dalam formulasi pembentukan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Yang Sesuai Prinsip Kepatuhan Syariah, ada lima hal yang diperhatikan:

- a. Redaksi mengenai debitor dan kreditor;
- b. Redaksi “telah ditandatangani perjanjian utang piutang”;
- c. Redaksi “bahwa untuk menjamin pelunasan utang”;
- d. Redaksi “Para pihak dalam hal hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri”; dan
- e. Redaksi “Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”.

## **Daftar Bacaan**

### **Buku**

Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan penelitian hukum* (Citra Aditya Bakti 2004).

Agus Triyanta, *Hukum perbankan syariah: regulasi, implementasi, dan formulasi kepatuhannya terhadap prinsip-prinsip Islam* (Setara Press 2016).

Akhmad M, *Hukum perbankan syariah* (PT Rajagrafindo Persada 2016).

Marzuki PM, *Penelitian Hukum* (Kencana Prenada Media 2017).

Widjaja KM and G, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan* (Kencana 2005).

Qi Zheng, *Carl Schmitt, Mao Zedong and the politics of transition* (Springer 2015).

Z AW, *Pembiayaan Bank Syariah* (Gramedia Pustaka Utama 2012).

### **Jurnal**

Akhmad Fauzi et al, "Implementasi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum (Studi Kasus Terhadap Putusan Pengadilan Agama Tanjungkarang Nomor: 1407/Pdt. G/2016/Pa. Tnk)" (2021) 6 *Pakuan Law Review*.

Fadillah Mursid, "Konsekuensi Hukum atas Konsep Jaminan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional terhadap Pembiayaan Mudharabah" (2019) 8 *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*.

Fitri Yenti et al, "KEPATUHAN SYARIAH (SHARIAH COMPLIANCE): PENERAPANNYA PADA BANK NAGARI CABANG SYARIAH SOLOK" (2021) 10 *Jurnal Ilmiah Hospitality*.

Fitriani IL, "Jaminan Dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional" (2017) 47 *Jurnal Hukum & Pembangunan*.

Gista Rismayani et al, "Sosialisasi Akad Bagi Hasil dan Akad Jual Beli sebagai Upaya Meningkatkan Perekonomian Perempuan Secara Islami" (2022) 5 *Empowerment: Jurnal Pengabdian Masyarakat*.

Kun Amim Baljun and Akhmad Budi Cahyono, "Pemberlakuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Tidak Diikuti Dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan" (2019) *Jurnal Hukum, Universitas Indonesia*.

Marcel Fontaine, "Law harmonization and local specificities—a case study: OHADA and the law of contracts" (2013) 18 *Uniform Law Review*.

Muhamad Kholid, "Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Dalam Undang-Undang Tentang Perbankan Syariah" (2018) 20 *Jurnal Asy-syari'ah*.

Muhammad Maulana, "Jaminan dalam Pembiayaan pada Perbankan Syariah di Indonesia (Analisis Jaminan Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah)"

- (2014) 14 *Jurnal Ilmiah Islam Futura*.
- Nofinawati N, "Perkembangan Perbankan Syariah Di Indonesia" (2016) 14 *JURIS (Jurnal Ilmiah Syariah)*.
- Noor Hafidah, "Implementasi Konsep Jaminan Syariah dalam Tata Aturan UU Perbankan Syariah" (2012) 5 *Arena Hukum*.
- Nurhayati Nurhayati dan Rizal S. Gueci, "Keberlakuan Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Bank Perkreditan Rakyat Di Kota Tangerang Selatan" (2019) 6 *Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*.
- Nurjanatul Fajriyah, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur (Bank) dan Debitur (Nasabah) dalam Perjanjian Kredit tanpa Agunan (KTA) Bank X" (2006) 36 *Jurnal Hukum & Pembangunan*.
- Pandam Nurwulan, "Akad Perbankan Syariah dan Penerapannya dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris" (2018) 25 *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*.
- Restianika Prisna Subroto, "Analisis Hukum Terhadap Kewenangan Bank Syariah dalam Melakukan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Transaksi Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) di Indonesia" (2017) 8 *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah*.
- Siti Rahmi Kasim dan Rosdalina Bukido, "Urgensi hukum kepatuhan Syariah dalam perbankan Syariah di Indonesia" (2018) 22 *Potret Pemikiran*.
- Surepno S, "Studi implementasi akad rahn (gadai syariah) pada lembaga keuangan syariah" (2018) 1 *TAWAZUN: Journal of Sharia Economic Law*.
- Triamita Rahmawati, "Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pembiayaan di Perbankan Syariah" (2021) 1 *Jurnal Officium Notarium*.
- Trisadini Prasastinah Usanti, "Pengelolaan Risiko Pembiayaan di Bank Syariah" (2012) 3 *ADIL: Jurnal Hukum*.
- Yoni Oktaviani dan Akhmad Khisni, "Roles and Responsibilities Relating Land Agreement Official of Liability Provision of Rights With Mudharabah in Islamic Bank" (2018) 5 *Jurnal Akta*.
- Yusman Alim Djasmin Maku, "Penerapan Prinsip-Prinsip Tentang Perbankan

Syariah Hubungannya Dengan Otoritas Jasa Keuangan” (2017) 6 *Lex Crimen*.

### **Laman**

CIMB Niaga, “Menenal Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional” (*CIMB Niaga*, 2022) <<https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/mengenal-perbedaan-bank-syariah-dan-bank-konvensional>> diakses 1 Oktober 2022.

Komite Nasional Keuangan Syariah, “Kajian Konversi, Merger, Holding, dan Pembentukan BUMN Syariah” [https://knks.go.id/storage/upload/1583204515-Kajian Konversi Merger Holding dan Pembentukan Bank BUMN Syariah.pdf](https://knks.go.id/storage/upload/1583204515-Kajian%20Konversi%20Merger%20Holding%20dan%20Pembentukan%20Bank%20BUMN%20Syariah.pdf).

Yuni Afifah, “Sekilas tentang Prinsip Syariah dalam Industri Keuangan” (*Fakultas Hukum Universitas Airlangga*, 2022) <https://fh.unair.ac.id/sekilas-tentang-prinsip-syariah-dalam-industri-keuangan/>.

### **Thesis/Disertasi**

Noor Hafidah, “Prinsip Hukum Jaminan Syariah Dalam Sistem Perbankan Syariah di Indonesia” (Universitas Airlangga, Surabaya 2011).

### **Peraturan**

Pasal 2 point (4) Akta Pemberian Hak Tanggungan

**How to cite:** Sudirman, ‘Harmonisasi Akad Pembiayaan Syariah Terhadap Jaminan Hak Tanggungan’ (2023) 6 *Media Iuris*.