

**PERSPEKTIF AKAD MURABAHAH DALAM BANK SYARI'AH**

Oleh:

**Muhammad Ridwan dan Dipo Wahjoeno**

*Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya*

[vava.fiberglass@gmail.com](mailto:vava.fiberglass@gmail.com)

**ABSTRAK**

Penelitian ini mengkaji tentang pembebanan hak tanggungan dalam akad pembiayaan pada bank Syari'ah dan kesesuaian terhadap eksekusi hak tanggungan tersebut dengan prinsip Syari'ah. Penelitian ini merupakan penelitian normative yang dilakukan dengan cara meneliti dengan bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan- peraturan khususnya KUHP Perdata, Peraturan tentang jabatan PPAT, Undang Undang Hak Tanggungan, Undang Undang Perbankan, Undang Undang Perbankan Syari,ah dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari,ah serta Putusan dan Fatwa DSN yang berkaitan dengan objek penelitian selain itu sebagai pendukung digunakan pendekatan analisis konsep hukum dan pendekatan kasus yaitu dengan cara melakukan tela,ah terhadap akta PPAT dalam bentuk SKMHT maupun APHT yang dibuat sebelum dilakukan Pembebanan Hak Tanggungan di kantor pertanahan setempat. Hasil penelitian menunjukkan pembebanan Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan syari,ah tidak tepat karena tidak memenuhi syarat sah nya akad berupa bertentangan dengan undang undang yang berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian yaitu kausa yang halal, maka pembebanan hak tanggungan terhadap akad pembiayaan pada bank syari,ah dapat dikatakan tidak sah dan mengakibatkan pembebanan Hak Tanggungan tersebut batal/ batal demi hukum.

*Kata Kunci: Hak Tanggungan, dan Bank Syari'ah*

## **A. PENDAHULUAN**

### **a. Latar Belakang Masalah.**

Permasalahan atau sengketa merupakan suatu peristiwa yang lazim terjadi pada siapa saja, baik itu terjadi pada individu, kelompok atau lembaga ekonomi, sosial maupun politik. Konflik dapat bersumber dari kebutuhan dan kepentingan hak yang menjadi sumber konflik atau sengketa dalam kehidupan sehari-hari. Oleh karena itu sengketa tidak jarang datang dan tidak dapat dihindari dan terpaksa harus kita hadapi.

Perkembangan ekonomi global telah menimbulkan banyak konflik kepentingan individu maupun kelompok. Hal ini sebagai akibat dari hubungan hukum antara individu dengan lembaga tertentu yang masing-masing memiliki kepentingan. Demikian halnya dengan sengketa ekonomi syariah. Hal ini kerap kali terjadi seiring dengan perkembangan bisnis di bidang ekonomi syariah di Indonesia semakin berkembang. Bisnis ekonomi syariah sudah masuk ke berbagai wilayah tanah air mulai dari wilayah provinsi, Kota/kabupaten hingga kecamatan. Di Kota/kabupaten misalnya terdapat Bank Muamalat, Bank Syari'ah, BRI Syari'ah, BNI Syari'ah, Bank Danamon, Bank Mandiri Syari'ah dan lain-lain.

Bank-bank yang menggunakan akad syariah menghimpun dana dari masyarakat, juga mendistribusikan dengan menawarkan sejumlah pinjaman kredit kepada masyarakat. Pinjaman uang yang diberikan kepada masyarakat yang memerlukan (nasabah-debitur), tentunya harus disertai syarat-syarat yang dapat menjamin agar tidak terjadi kredit macet yang dapat merugikan para pihak. Dalam perakteknya di perbankan syariah, pembiayaan melalui akad murabahah merupakan akad yang paling dominan digunakan dibanding dengan produk akad lainnya,<sup>1</sup> sehingga ada opini bahwa bank syari'ah di Indonesia adalah bank murabahah. Hal ini dipilih oleh bank dikarenakan bank menerapkan prinsip kehati-hatian (prudential) agar bisa diterapkan dengan efektif dan efisien sehingga resiko kerugian bank bisa diminimalisir.

Prinsip akad murabahah merupakan salah satu bentuk akad jual-beli amanah. Hal ini dikarenakan dalam poses transaksinya penjual diharuskan

---

<sup>1</sup> *Mardani, Hukum Perikatan Syariah di Indonesia, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm.123.*

dengan jujur menyampaikan hak perolehan (*as|-s|aman al-awwal*) dan keuntungan yang ingin hendak diambil ketika akad, Akad murabahah juga merupakan jual-beli mutlaq karena objek akadnya adalah barang (*ain*) dan uang (*dain*). Oleh karena itu, murabahah sebagai bentuk jual-beli, harga bisa dibayar secara tunai atau di angsur. Akan tetapi pada perakteknya banyak nasabah menghendaki pembayaran terhadap harga murabahah secara angsur

Dalam pembayaran murabahah bisa dilakukan dengan tunai ataupun secara kredit, dalam system pembayaran kredit, bank sering berhadapan dengan risiko macet. Bank diperbolehkan bahkan selalu meminta jaminan dari nasabah yang diikat dengan pembebanan hak tanggungan maupun penjaminan yang lainnya. Dengan demikian, ketika nasabah mengalami macet, dapat dinilai sebagai wanprestasi dan bank berhak melelang sendiri atau mengajukan permohonan eksekusi lelang baik kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) maupun Pengadilan Agama.<sup>2</sup>

Dalam hal bank dapat melelang sendiri atau mengajukan permohonan eksekusi selalu berdasarkan bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah, sehingga permohonan esksekusi lelang terbuka meskipun sudah jatuh tempo. Akan tetapi dalam eksekusi lelang pada akad Murabahah yang belum jatuh tempo sering memunculkan perlawanan dari nasabah karena dirasakan tidak sesuai dengan rasa keadilan.

Bentuk wanprestasi secara umum yang diatur dalam hukum perdata dan sering dijadikan sebagai landasan bank mengajukan permohonan eksekusi adalah sebagai berikut:

1. Tidak melakukan prestasi sama sekali: misalnya, debitur tidak memenuhi dan melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang telah ditentukan dalam perjanjian;
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya; misalnya debitur selalu telat melaksanakan kewajibannya;
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Misalnya, debitur selalu melaksanakan kewajibannya namun kualitas dan quantity-nya tidak sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan;

---

<sup>2</sup> H. Abd. Salam, *Problem Eksekusi Hak Tanggungan Atas Dasar Wanprestasi Terhadap Akad Murabahah*, Artikel, Mataram 20 April 2017.

4. Debitur melaksanakan/melakukan sesuatu perjanjian tidak boleh dilakukan.

Berdasarkan cakupan dari bentuk wanprestai yang disebutkan di atas, maka permohonan eksekusi lelang bagi bank terbuka meskipun belum jatuh tempo. Akan tetapi eksekusi lelang pada akad murabahah yang belum jatuh tempo sering memunculkan perlawanan dari nasabah karena dirasakan tidak sesuai dengan rasa keadilan.

Pengajuan eksekusi dalam sengketa ekonomi syariah kepada Pengadilan Agama di dasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Pengadilan Agama, yang memberikan delegasi kewenangan penuh kepada Pengadilan Agama untuk melaksanakan penyelesaian sengketa ekonomi syariah, perbankan, keuangan dan asuransi yang didasarkan pada hukum syariah.

Konsekuensi yuridis dari ketentuan undang-undang tersebut Pengadilan Agama harus siap menerima dan melaksanakan eksekusi hak tanggungan yang diminta oleh perbankan. Di sisi lain, kewenangan absolut Pengadilan Agama untuk menyelesaikan sengketa dibidang ekonomi syariah sampai pelaksanaan eksekusinya, bukan tanpa tuntutan. Dari segi substansi hukum beberapa kali ditemukan tumpang tindih kewenangan antara Pengadilan Agama dengan Pengadilan Negeri. Sedangkan dari segi *kultur* Perbankan sendiri, tampaknya ada keengganan para pelaku perbankan untuk menyelesaikan masalah sengketa ekonomi syariah. Karena alasan keraguan akan pelaksanaan eksekusi

Persoalan akad murabahah sering kali tidak diimbangi dengan proses penyelesaian yang maksimal meskipun hal demikian diatur dalam ketentuan undang-undang, justru menimbulkan problem dalam proses penyelesaian di Pengadilan Agama. Berangkat dari latar belakang tersebut diatas, penyusun tertarik untuk mengetahui lebih lanjut problem eksekusi hak tanggungan akad murabahah di Pengadilan Agama.

Bank merupakan suatu sektor yang dibutuhkan dalam pertumbuhan ekonomi di suatu negara, hal ini dikarenakan bank adalah sektor yang sangat berpengaruh dalam perputaran uang di suatu negara dan mengingat fungsi bank itu sendiri sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit

dan atau bentuk – bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak sebagaimana yang diamanatkan oleh undang-undang.

Di Indonesia kita mengenal dua sistem perbankan (*dual banking system*), yaitu bank konvensional dan bank syariah yang diatur di dalam Undang– Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Namun karena perbankan syariah memiliki kekhususan dan belum diatur secara spesifik di dalam Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, maka lahirlah Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (selanjutnya disebut Undang – Undang Perbankan Syariah). Dua sistem perbankan (*dual banking system*) ini mulai diakui secara tegas di Indonesia pada tahun 1998, saat diubahnya Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Dengan lahirnya undang – undang tersebut maka eksistensi bank syariah mulai diakui secara tegas keberadaannya di Indonesia atau saat itu dikenal juga dengan istilah bank dengan prinsip bagi hasil.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang – Undang Perbankan Syariah menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah (selanjutnya disebut UUS), mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya<sup>3</sup>, sehingga tata cara operasionalnya berdasarkan tata cara muamalat, yaitu berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam *Al – Quran* dan *Al – Hadist*, berpedoman pada praktik-praktik bentuk usaha yang ada pada zaman Rasulullah, bentuk – bentuk usaha yang tidak dilarang oleh Rasulullah atau bentuk – bentuk usaha baru yang lahir sebagai hasil ijtihad para ulama/cendikiawan yang tidak menyimpang dari ketentuan *Al – Quran* dan *Al – Hadist*.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> *Pasal 1 Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.*

<sup>4</sup> *Warkum Sumitro, Asas – asas Perbankan Islam dan Lembaga – lembaga Terkait (BAMUI, Takaful dan Pasar Modal) di Indonesia, cetakan keempat, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2004), hlm. 6.*

Dalam bank syariah tidak ada sistem kredit, melainkan sistem pembiayaan, meskipun pada dasarnya adalah pembiayaan akan tetapi dalam melakukan pembiayaan perbankan syariah juga harus mengedepankan prinsip kehati-hatian sebagaimana yang dilakukan oleh perbankan konvensional dalam menyalurkan kreditnya untuk meminimalisir adanya resiko dalam pembiayaan oleh perbankan syariah. Tujuan dari diberlakukannya prinsip kehati-hatian tidak lain agar bank selalu dalam keadaan sehat, antara lain selalu dalam keadaan *likuid, solvent* dan menguntungkan (*profitable*). Diberlakukannya prinsip kehati-hatian ini, diharapkan kadar kepercayaan masyarakat terhadap perbankan selalu tinggi sehingga masyarakat bersedia dan tidak merasa ragu menyimpan dananya di bank. Prinsip kehati-hatian dalam perbankan syariah juga dimuat dalam ketentuan Pasal 23 Undang-Undang Perbankan Syariah yang menyebutkan bahwa:

*“Bank syariah dan/atau UUS (Undang-Undang Syariah) harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum bank syariah dan/ atau UUS (Undang-Undang Syariah) menyalurkan dana kepada nasabah penerima fasilitas”*.<sup>5</sup>

Untuk mendapatkan keyakinan maka bank syariah wajib melakukan penilaian berdasarkan prinsip 5 C yang juga dilakukan oleh perbankan konvensional, yang meliputi :

1. *character* (watak),
2. *capacity* (kemampuan),
3. *capital* (modal),
4. *collateral* (agunan), dan
5. *condition* (prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas).<sup>6</sup>

Salah satu unsur yang penting dari prinsip 5 C tersebut adalah adanya *collateral* (agunan), karena dalam pembiayaan dana yang dipergunakan oleh bank syariah dalam rangka penyaluran dana adalah milik nasabah penyimpan,

---

<sup>5</sup> Pasal 23 Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

<sup>6</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2012), hlm. 95.

sehingga keberadaan agunan adalah untuk menjamin pelunasan pembiayaan sebagaimana yang termuat dalam Pasal 1 ayat (26) Undang – Undang Perbankan Syariah yang menyebutkan bahwa :

*“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”.*<sup>7</sup>

Salah satu bentuk jaminan dalam perbankan syariah adalah jaminan atas tanah. Dalam prakteknya jaminan atas tanah dalam perbankan syariah guna menjamin kepastian hukum terhadap jaminan yang diberikan oleh nasabah penerima fasilitas kepada bank, maka bank syariah melakukan hal yang sama seperti perbankan konvensional yaitu melakukan pembebanan Hak Tanggungan terhadap jaminan atas tanah tersebut melalui Pejabat yang berwenang yaitu dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Hal tersebut menurut hemat penulis menimbulkan problematika hukum terhadap peraturan yang ada mengenai Hak Tanggungan itu sendiri jika dikaitkan dengan konsep pembiayaan syariah dan problematika terhadap PPAT, seperti yang kita ketahui bahwa Hak Tanggungan sebelum dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan maka terlebih dahulu dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan yang berlaku.<sup>8</sup> dan juga dimungkinkan bahwa PPAT dapat membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT sesuai yang tercantum dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang – undang Hak Tanggungan) dan/atau dalam hal tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan belum bersertifikat.<sup>9</sup>

Pembebanan Hak Tanggungan dalam perbankan syariah menimbulkan problematika terhadap PPAT, karena bentuk dari APHT maupun SKMHT

---

<sup>7</sup> Pasal 1 Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 92.

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 95.

yang dibuat oleh PPAT merupakan bentuk baku/ standar yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan, hal tersebut sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 96 ayat (1) huruf f tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan dan huruf h tentang SKMHT yang tata cara pengisiannya harus dibuat sesuai dengan lampiran peraturan tersebut. Dalam prakteknya agar SKMHT ataupun APHT yang merupakan bentuk standar dari Badan Pertanahan Nasional tersebut terpaksa dirubah redaksinya guna menyelaraskan dengan perbankan syariah yang tidak mengenal “kredit/ utang” maupun “Perjanjian Kredit/ Perjanjian Utang”, yang mana jika dikembalikan kepada Peraturan Kepala Badan Pertanahan tersebut di atas maka dapat dikatakan hal tersebut tidak sesuai dengan tata cara pengisian yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN).

Timbulnya problematika terhadap PPAT dalam membuat SKMHT maupun APHT sendiri tidak sebatas pada bentuk baku/ standar terhadap SKMHT maupun APHT yang sudah ditentukan oleh BPN, akan tetapi karena aturan mengenai Hak Tanggungan sendiri yang menurut hemat penulis belum mampu mengakomodir kepentingan untuk jaminan atas tanah pada perbankan syariah, sehingga hal tersebut menjadikan sebuah dilema atau kebingungan bagi PPAT dalam menjalankan tugas dan wewenangnya. Adanya kebingungan terhadap pembebanan Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan syariah dalam prakteknya tidak sedikit membuat PPAT yang tidak berani melakukan pembebanan Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan syariah.

Dari apa yang termuat dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut menggambarkan bahwasanya Hak Tanggungan digunakan untuk menjamin pelunasan suatu utang/kredit yang selama ini dikenal dalam sistem perbankan konvensional, sedangkan di dalam perbankan syariah tidak dikenal utang piutang atau kredit akan tetapi pembiayaan. Adanya lembaga Hak Tanggungan untuk jaminan atas tanah di dalam pembiayaan syariah juga menimbulkan

problematika dalam hal apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya, seperti yang termuat dalam Pasal 40 Ayat (1) Undang – Undang Perbankan Syariah yang menyebutkan bahwa:

*Dalam hal nasabah penerima fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, bank syariah dan UUS dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik agunan, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat – lambatya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.*

Apabila melihat ketentuan tersebut di atas dapat dilihat bahwa untuk agunan dalam pembiayaan syariah jika nasabah tidak memenuhi kewajibannya bank sebatas dapat melakukan pembelian (baik melalui pelelangan umum maupun di luar pelelangan kepada Kantor lelang Negara) berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik agunan tersebut.

Penyerahan secara sukarela inilah yang menurut hemat penulis perlu digaris bawahi, karena tata cara penyelesaian terhadap agunan yang ditentukan oleh Undang-Undang Perbankan Syariah dapat dikatakan bertentangan dengan proses eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh perbankan syariah apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya, karena dalam prakteknya tidak sedikit eksekusi terhadap Hak Tanggungan dilakukan melalui jalur hukum berperkara (mengajukan gugatan) ke Pengadilan Agama yang dapat dikatakan jauh dari kata sukarela.

Dari ketentuan ini terlihat bahwa, eksekusi jaminan perbankan syariah di Kota Surabaya tidak sedikit yang diajukan melalui jalur eksekusi non sukarela melalui Pengadilan Agama Surabaya, sehingga meskipun pada dasarnya di dalam Sertifikat Hak Tanggungan terdapat irah – irah sesuai dengan putusan pengadilan yaitu “***Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa***” yang mempunyai kekuatan eksekutorial atau mempunyai *parate* eksekusi akan tetapi jika proses eksekusi terhadap agunan tersebut sulit dilakukan maka perbankan syariah ataupun pihak nasabah memilih jalur berperkara di Pengadilan Agama.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, guna mendapatkan kepastian hukum terhadap Pembebanan Hak Tanggungan oleh PPAT maupun terhadap proses eksekusi Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah, maka penulis tertarik untuk melakukan Penelitian Hukum dengan judul :  
**“EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM AKAD MURABAHAH.”**

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana Prosedur eksekusi Hak Tanggungan dalam akad murabahah ?

## **C. METODE PENELITIAN**

### **a. Tipe Penelitian**

Penelitian mengenai eksekusi hak tanggungan dalam akad murabahah merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan hak tanggungan.

### **b. Pendekatan Masalah**

Untuk menyusun skripsi ini penulis menggunakan penelitian hukum normatif, dengan melakukan pendekatan peraturan perundang-undangan (*state approach*) dan pendekatan kasus (*cases approach*). Gabungan pendekatan ini di harapkan dapat memberikan gambaran dan pembahasan yang komprehensif terhadap permasalahan eksekusi hak tanggungan dalam akad murabahah.

### **c. Bahan Hukum**

Penelitian ini dititik beratkan pada studi kepustakaan sehingga data sekunder atau bahan pustaka lebih di utamakan dari pada data primer. Bahan Hukum primer bersumber dari berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku terutama yang berkaitan dengan penelitian ini yang meliputi antara lain: Undang-Undang Dasar tahun 1945, Hukum Acara Perdata/HIR, Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan, Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan.

Kehakiman, serta peraturan perundang-undangan yang terkait lainnya. Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan

tentang bahan hukum primer antara lain berupa tulisan para pakar ahli hukum mengenai hak tanggungan, serta pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

Bahan hukum tertier adalah yang memberikan informasi lebih lanjut mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder antara lain meliputi kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, jurnal hukum yang berkaitan dengan permasalahan ini.

d. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum primer dan bahan sekunder serta bahan hukum tertier, ketiganya dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan tahapan-tahapan berfikir secara sistematis dari aturan-aturan yang lebih tinggi menuruni semua aturan yang lebih rendah. Guna memberikan jawaban dan solusi pada pokok permasalahan penelitian ini. Adapun pengolahan bahan hukum tersebut menggunakan penalaran deduksi yaitu penjelasan keadaan yang terjadi dan disesuaikan dengan kajian dari peraturan perundang-undangan serta materi-materi yang berkaitan dengan permasalahan dan pada akhirnya pembahasan skripsi ini di tarik kesimpulan dari uraian di atas.

## **D. PEMBAHASAN**

### **a. Keabsahan Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Akad Pembiayaan Pada Bank Syariah.**

Keabsahan pembebanan Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan pada bank syariah dapat dilihat dari urgensi adanya lembaga Hak Tanggungan itu sendiri berdasarkan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang – Undang Hak Tanggungan) dan didasarkan pada bentuk akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) untuk pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan pada kantor pertanahan setempat. Akta yang dimaksud disini adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) dan/ atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT), untuk selanjutnya dikaitkan dengan makna pembiayaan pada bank syariah dan akad – akad pembiayaan pada bank

syariah serta syarat sahnya suatu akad dalam ekonomi syariah (dalam hal ini akad pembiayaan pada bank syariah).

Pasal 1 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan menyebutkan yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lain. Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa lahirnya lembaga jaminan Hak Tanggungan didasari atas adanya suatu utang yang dijamin dengan jaminan hak atas tanah guna menjamin pelunasan utang tersebut.

Istilah utang atau kredit selama ini lebih dikenal pada perbankan konvensional, sedangkan di dalam perbankan syariah istilah utang atau kredit tidaklah dikenal. Dalam Pasal 1 ayat (25) Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (selanjutnya disebut Undang – Undang Perbankan Syariah) menjelaskan yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk akad *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk akad *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk pembiayaan/jual beli *murabahah*, *salam*, dan *istishna*;
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk akad *qardh*;
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk akad *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/ atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/ atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Dalam perbankan konvensional penyediaan dana mutlak merupakan utang/ kredit, sedangkan di dalam perbankan syariah penyediaan dana tidak

mutlak merupakan utang/ kredit, akan tetapi harus dilihat dulu bentuk akad – akad dalam perbankan syariah itu sendiri. Akad yang paling sering kita jumpai dalam prakteknya pada perbankan syariah diantaranya adalah akad *musyarakah*, *mudharabah* dan *murabah*.<sup>10</sup>

Akad – akad yang ditawarkan oleh perbankan syariah tersebut tidaklah sama dengan utang/ kredit. *Musyarakah* merupakan akad kerjasama diantara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing – masing pihak memberikan modal dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan yang telah diperjanjikan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing – masing.<sup>11</sup> *Mudharabah* merupakan akad kerja sama suatu usaha antara pihak pertama (*malik*, *shahibul mal*, atau bank syariah) yang menyediakan seluruh modal dan pihak kedua (*amil*, *mudharib*, atau nasabah) yang bertindak selaku pengelola dana dengan membagi keuntungan usaha sesuai dengan kesepakatan yang diperjanjikan dalam akad, sedangkan kerugian ditanggung sepenuhnya oleh pemilik modal kecuali jika pihak kedua melakukan kesalahan yang disengaja, lalai atau menyalahi aturan yang di perjanjikan.<sup>12</sup>

Akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menyebutkan harga kulak kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati, dalam akad *murabahah* disini tidak terikat dengan cara pembayaran baik itu dibayar dengan tunai atau dengan system kredit, maka hal demikian tetap dikatakan jual beli *muarabahah*.<sup>13</sup> Sehingga jika melihat macam macam bentuk akad *murabahah* yang sering digunakan dalam prakteknya oleh perbankan syariah tersebut tidaklah tepat jika dipersamakan dengan utang/ kredit dalam perbankan konvensional. Akad *mudharabah* dan *musyarakah* didasarkan pada prinsip kerjasama antara bank dengan nasabah, dan akad *murabahah* didasarkan pada prinsip jual beli, sehingga menurut hemat penulis tidaklah dapat disamakan

---

<sup>10</sup> Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2016), hlm. 83.

<sup>11</sup> *Penjelasan pasal 19 ayat (1) huruf c Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah*.

<sup>12</sup> Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 138.

<sup>13</sup> *Penjelasan 19 ayat (1) huruf d Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah*

antara istilah pembiayaan yang secara prinsip bukanlah didasarkan pada utang/kredit.

Adanya Hak Tanggungan sebagaimana diatur di dalam Pasal 1 ayat (1) juncto Pasal 10 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan yaitu untuk menjamin pelunasan utang tertentu tidak dapat dijadikan dasar atau landasan untuk menjamin pemenuhan kewajiban oleh nasabah yang berpembiayaan pada perbankan syariah, karena secara prinsip utang/ kredit dengan pembiayaan adalah suatu hal yang berbeda.

Keabsahan pembebanan Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan pada perbankan syariah juga harus dilihat dari bentuk akta yang merupakan akad/ perjanjian sebelum dilakukan pembebanan Hak Tanggungan hak atas tanah yang merupakan jaminan pembiayaan pada perbankan syariah. Pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan dengan didahului dibuatnya akta oleh PPAT. Berdasarkan Pasal 10 ayat (2) Undang – Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Atau dalam hal tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan belum bersertipikat atau dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, maka dapat dibuatkan SKMHT oleh PPAT dan selanjutnya akan ditindaklanjuti dengan dibuatkan APHT untuk kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.

Sebagaimana dimuat dalam Pasal 10 ayat (2) Undang – Undang Hak Tanggungan, maka terhadap akta baik APHT maupun SKMHT harus dibuat oleh PPAT berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Sehingga pembuatan akta APHT dan SKMHT 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 petunjuk bagi PPAT untuk membuat akta (diantaranya adalah SKMHT dan APHT) dimana dalam aturan tersebut juga dilampirkan bentuk dari SKMHT maupun APHT yang wajib dijadikan dasar atau petunjuk bagi PPAT dalam membuat akta yang berkaitan dengan pembebanan Hak Tanggungan.

Pasal 96 ayat (1) Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 pada dasarnya menjelaskan bahwa Bentuk akta yang dipergunakan dalam akta (APHT dan SKMHT) tata cara pengisiannya dibuat sesuai dengan lampiran pada Perkaban tersebut. Pada Pasal 96 ayat (2) Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 secara tegas dinyatakan bahwa terhadap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan tidaklah dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan pada ayat (1) yang merupakan bentuk akta dan tata cara pengisian akta yang dilampirkan pada Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 tersebut. Sehingga dapat disimpulkan bahwa terhadap bentuk akta yang merupakan petunjuk dan tata acara pengisian akta merupakan bentuk baku/ standar dari akta – akta yang menjadi kewenangan PPAT termasuk dalam hal ini adalah APHT dan SKMHT.

Lampiran SKMHT dan APHT di dalam Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 redaksionalnya dapat dikatakan masih dipergunakan/ disediakan untuk kepentingan utang/ kredit dalam perbankan konvensional. Redaksi APHT yang dalam lampiran Perkaban tersebut antara lain berbunyi sebagai berikut:

- a. Penyebutan Debitor dan Kreditor;
- b. Penyebutan redaksi “... telah ditandatangani perjanjian utang piutang....”<sup>14</sup>
- c. Penyebutan “bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp...../ sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut utang – piutang).”<sup>15</sup>
- d. Penyebutan berulang kali redaksi “utang – piutang” dalam pasal 2 lampiran APHT.<sup>16</sup>

Sedangkan untuk redaksi SKMHT dalam lampiran Perkaban Nomor 8 Tahun 2012, antara lain berbunyi sebagai berikut:

- a. Penyebutan Debitor dan Kreditor;

---

<sup>14</sup> *Lampiran Akta Pemberian Hak Tanggungan, Perkaban Nomor 8 Tahun 2012, hlm. 3*

<sup>15</sup> *Ibid*

<sup>16</sup> *Ibid, hlm. 7.*

- b. Penyebutan redaksi “untuk membebankan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang....<sup>17</sup>
- c. Penyebutan redaksi “... Untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi ....<sup>18</sup>

Redaksi – redaksi yang termuat di dalam lampiran Perkaban nomor 8 Tahun 2012 sebagaimana penulis uraikan di atas, yang pada dasarnya merupakan redaksi baku yang digunakan sebagai petunjuk tata cara pengisian APHT dan SKMHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membebankan Hak Tanggungan dapat disimpulkan sesuai dengan dasar adanya Hak Tanggungan itu sendiri yaitu adanya suatu utang/kredit. Dari hal tersebut dapat dikatakan redaksi-redaksinya selama ini hanya sebatas untuk utang/ kredit di dalam perbankan konvensional, karena terdapat redaksi utang, debitor dan kreditor yang dikenal dalam perbankan konvensional. Sehingga tidaklah tepat apabila pembiayaan pada perbankan syariah dipersamakan dengan utang dan tidaklah tepat jika Debitor dipersamakan dengan Nasabah/ Penerima Fasilitas Pembiayaan serta tidaklah tepat juga apabila Kreditor dipersamakan dengan Penyedia Dana sebagaimana redaksi yang termuat di dalam Lampiran Perkaban tersebut.

Dalam prakteknya agar redaksi dalam APHT dan SKMHT tersebut sesuai dan selaras dengan perbankan syariah maka PPAT menselaraskan redaksi-redaksi dengan merubah Utang menjadi Pembiayaan, Debitor menjadi Nasabah atau Penerima Fasilitas Pembiayaan dan Kreditor menjadi Bank/ Penyedia Dana. bahwa dalam prakteknya, bentuk APHT dan SKMHT yang digunakan untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah khususnya yang dijadikan jaminan dalam akad pembiayaan pada bank syariah sama dengan APHT dan SKMHT yang digunakan untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit pada bank konvensional.

Formatnya disesuaikan dengan lampiran Perkaban No 8 Tahun 2012, hanya saja ada perbedaan dalam redaksi yang digunakan, seperti dalam APHT

---

<sup>17</sup> *Lampiran Surat Kuasa Membebankan Akta Pembebanan Hak Tanggungan, Perkaban Nomor 8 Tahun 2012, hlm. 3*

<sup>18</sup> *Ibid, hlm. 8.*

untuk jaminan pada bank syariah yang menggunakan redaksi “dibuktikan dengan akad pembiayaan” walaupun hal ini berbeda dengan apa yang ada didalam lampiran Perkaban, namun Kantor Pertanahan masih menerima pendaftaran terhadap Hak Tanggungan tersebut walaupun secara prinsip bertentangan dengan pasal 96 ayat 5 Perkaban yang menyebutkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran akta PPAT yang tidak sesuai dengan Perkaban tersebut. Kantor Pertanahan beralasan redaksi tersebut tidak substansial dan mengandung makna yang sama dengan perjanjian utang/ kredit (seperti yg terlampir dalam lampiran APHT Perkaban Nomor 8 Tahun 2012) sehingga masih bisa di tolerir.<sup>19</sup>

Perubahan terhadap redaksi yang merupakan bentuk baku/ standar pembuatan APHT dan SKMHT sesuai dengan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 yang diselaraskan dengan redaksi/ istilah dalam perbankan syariah yang kemudian masih diterima dan ditolerir oleh Kantor Pertanahan sebagaimana hasil wawancara penulis tersebut di atas, merupakan adanya pelanggaran dan bentuk inkonsistensi terhadap Penerapan Perkaban tersebut oleh Kantor Pertanahan itu sendiri. Karena Pasal 96 ayat (1) dan ayat (5) Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 pada intinya pembuatan akta (diantaranya APHT dan SKMHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tata cara, pengisiannya wajib dibuat sesuai lampiran dan tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan lampiran Perkaban tersebut. Terlebih di dalam Pasal 96 ayat (5) ditegaskan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak sesuai dengan lampiran Perkaban.

Bentuk diterimanya dengan alasan mentolerir APHT dan SKMHT oleh PPAT yang dirubah dan diselaraskan dengan perbankan syariah oleh Kantor Pertanahan, menurut hemat penulis adalah bentuk pelanggaran terhadap Perkaban dan bentuk inkonsistensi terhadap penerapan Perkaban itu sendiri. Redaksi tersebut sangatlah substansial karena redaksi utang yang selaras dengan dasar adanya Hak Tanggungan tidak dapat begitu saja dirubah/ atau diganti dengan dasarnya dan pada prinsipnya utang/ kredit tidaklah dapat

---

<sup>19</sup> *Ibid.*

dipersamakan dengan pembiayaan sebagaimana telah penulis uraikan sebelumnya di atas. Terlebih dapat dikatakan Lampiran dalam Perkaban tersebut adalah bentuk baku mengenai petunjuk dan tata cara pengisian Akta oleh PPAT yang diantaranya merupakan Akta yang berhubungan dengan Pembebanan Hak Tanggungan, yaitu APHT dan SKMHT.<sup>20</sup>

Dari uraian yang telah penulis paparkan di atas, selanjutnya jika dilihat dari syarat sahnya suatu akad sebagaimana termuat di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada Pasal 26 yang menyebutkan bahwa akad tidak sah apabila bertentangan dengan:

- a. Syariat Islam;
- b. Peraturan Perundang – Undangan;
- c. Ketertiban Umum; dan/ atau
- d. Kesusilaan.

Syariat Islam termasuk di dalamnya juga harus sesuai dengan asas akad yang merupakan landasan dasar atau prinsip dibuatnya akad yang salah satunya harus didasarkan pada asas sebab yang halal yang berarti tidak bertentangan dengan hukum dan tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.<sup>21</sup> Yang berkaitan dengan syarat sahnya akad yang harus sesuai dan tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang – Undangan.

Undang – Undang Hak Tanggungan di dalam Pasal 1 ayat (1) juncto Pasal 10 ayat (1) secara tegas mengatakan bahwa Hak Tanggungan pada dasarnya adalah menjamin pelunasan suatu “Utang”. Sedangkan pembiayaan sebagaimana telah penulis uraikan sebelumnya di atas merupakan suatu hal yang berbeda dan tidak dapat dipersamakan dengan utang. Sehingga dapat dikatakan dengan dipaksakannya jaminan hak atas tanah dalam pembiayaan pada perbankan syariah yang dibebani dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan tidaklah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (1) juncto Pasal 10 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan. Adanya perubahan redaksi APHT dan SKMHT yang telah dibakukan petunjuk dan tata cara pengisiannya dalam Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 dapat dikatakan juga bertentangan dengan

---

<sup>20</sup> *Hukum Perbankan Syariah Prof. Dr. Abd. Hadi, M.Ag. hal.*

<sup>21</sup> *Pasal 21 huruf (k) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.*

Pasal tersebut di atas dan juga bertentangan dengan Pasal 96 ayat (1) dan ayat (3) dalam Perkebuan Nomor 8 Tahun 2012 itu sendiri.

Dengan demikian menurut hemat penulis asas sebab yang halal yang mengatakan tidak bertentangan dengan hukum tidaklah terpenuhi. Sehingga dengan tidak terpenuhinya asas sebab yang halal yang berkaitan dengan syarat sahnya suatu akad yang tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan juga tidaklah terpenuhi, maka tidak terpenuhinya salah satu syarat akad tersebut berdasarkan Pasal 28 ayat (3) Kompilasi Hukum Ekonomi Islam berakibat akad tersebut batal/ batal demi hukum karena akad yang batal adalah akad yang kurang rukun dan atau syarat – syaratnya.<sup>22</sup> Sahnya suatu akad menurut *syara* “ apabila tidak bertentangan dengan rukun dan syarat yang telah ditetapkan oleh hukum *syara* “. <sup>23</sup> Sehingga dapat disimpulkan bahwa terhadap Pembebanan Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan pada perbankan syariah yang didahului oleh pembuatan APHT dan/ atau SKMHT oleh PPAT yang merupakan bentuk dari suatu Akad/ Perjanjian tidaklah memenuhi syarat sahnya akad yaitu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang – undangan sehingga terhadap pembebanan Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan pada perbankan syariah dapat dikatakan batal/ batal demi hukum.

Akad dalam syariah pada dasarnya juga merupakan perjanjian,<sup>24</sup> dengan demikian apabila dilihat dari syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang antara lain adalah: sepakat, cakap, adanya objek tertentu, dan adanya kausa yang halal. Adanya kausa yang halal merupakan hal yang sama dengan syarat sahnya dalam Pasal 26 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yaitu tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang – Undangan. Sehingga tidak dipenuhinya syarat sahnya akad yaitu tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang – Undangan dalam syarat sahnya akad juga dapat dikatakan tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian adanya kausa yang halal. Kausa yang halal sebagaimana dimuat di dalam Pasal 1335 juncto 1337 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa suatu

---

<sup>22</sup> Pasal 28 ayat (3) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

<sup>23</sup> Burhanuddin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia* (Yogyakarta: UII Press, Juni 2008), hlm 235.

<sup>24</sup> Aunur Rohim Faqih, *Bank Syariah, Kontrak Bisnis Syariah & Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan*, (Yogyakarta: FH UII Press, Maret 2017), hlm 149.

kausa adalah terlarang jika bertentangan dengan Undang– Undang, Kesusilaan dan Ketertiban Umum. Suatu kausa dinyatakan bertentangan dengan undang–undang jika kausa di dalam perjanjian bertentangan dengan undang – undang yang berlaku.<sup>25</sup> Syarat sahnya Perjanjian berupa adanya kausa yang halal merupakan syarat obyektif yang jika tidak dipenuhinya syarat tersebut berakibat perjanjian batal demi hukum, berarti bahwa sejak pertama kali dibuat tidak sah, sehingga hukum menganggap bahwa perjanjian tersebut tidak pernah ada sebelumnya.<sup>26</sup>

## **E. PENUTUP DAN SARAN TINDAK LANJUT**

### **a. Kesimpulan**

Berdasarkan seluruh uraian pada BAB sebelumnya maka dalam BAB penutup ini dapat penulis tarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Pembebanan Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan pada bank syariah dapat dikatakan tidak sah. Hal ini dikarenakan *Pertama*, Hak Tanggungan berdasarkan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah khususnya pada Pasal 1 ayat (1) juncto Pasal 10 ayat (1) urgensinya diperuntukkan untuk menjamin pelunasan suatu utang, sedangkan di dalam perbankan syariah pembiayaan tidak mutlak dapat dipersamakan dengan utang. *Kedua*, Akta yang dibuat oleh PPAT baik berupa APHT dan/ atau SKMHT sebelum dilakukannya pembebanan Hak Tanggungan pada kantor Pertanahan setempat redaksinya dibuat selaras dengan istilah – istilah dalam perbankan syariah akan tetapi menjadi tidak selaras dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah yang merupakan standar baku Tentang petunjuk dan tata cara pengisian/ pembuatan Akta PPAT yang diamanatkan pada pasal 96 ayat (1) dan ayat (5). Sehingga dengan tidak sesuainya pembebanan Hak Tanggungan dalam

---

<sup>25</sup> *Ridwan Khairandy, Hukum Kontrak Indonesia, (Yogyakarta: UII Press, 2013), hlm.190.*

<sup>26</sup> *Ibid, hlm. 192.*

akad pembiayaan pada bank syariah dengan Pasal 1 ayat (1) juncto Pasal 10 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan serta tidak sesuai Akta yang dibuat oleh PPAT (baik APHT maupun SKMHT) dengan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 tersebut jika dilihat dari syarat sahnya akad dan perjanjian sama – sama tidak memenuhi syarat sah akad berupa tidak bertentangan dengan undang – undang yang berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian yaitu kausa yang halal, maka terhadap pembebanan Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan pada bank syariah dapat dikatakan tidak sah dan mengakibatkan pembebanan Hak Tanggungan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum (batal demi hukum).

**b. Saran Tindak Lanjut**

Dipakainya lembaga Hak Tanggungan sebagai salah satu lembaga jaminan (hak atas tanah) dalam perbankan syariah dikarenakan belum adanya juklak khusus yang dibuat oleh lembaga yang berwenang dalam hal ini Dewan Syariah Nasional. Seharusnya lembaga jaminan hak atas tanah dalam akad pembiayaan pada perbankan syariah tidak dipaksakan dijamin dengan lembaga Hak Tanggungan yang pada dasarnya, urgensinya hanya untuk jaminan utang yang selama ini dikenal dalam perbankan konvensional.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Abd. Shomad, *Hukum Islam: Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Abdul Ghofur Anshari, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, UGM Press, Yogyakarta, 2010.
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Agus Triyanta, *Hukum Perbankan Syariah*, Setara Press, Malang 2016.
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas - Asas Hukum Muamalat*, cetakan ketiga, UII Press, Yogyakarta, 2009.
- Ahmad Warson AL - Munawwir, "Kamus Al - Munawwir", dalam Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Any Nugroho, *Hukum Perbankan Syariah*, Aswaja Pressindo, Jakarta, 2015.
- Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Cetakan Keempat, PT. Rajagrafindo, Jakarta, 2012.
- Atang Abd. Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah Transformasi Fiqh Muamalah Ke Dalam Peraturan Perundang – Undangan*, Cetakan Kesatu, PT. Refika Aditama, Bandung, 2011.
- Aunur Rohim Faqih, *Bank Syariah, Kontrak Bisnis Syariah & Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan*, Fh Uii Pers, Yogyakarta, 2017.