



IMPLEMENTASI PRINSIP SYARIAH DALAM PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN PADA PEMBIAYAAN MUSYARAKAH DI BANK MEGA SYARIAH

Putri Rosmala Dewi¹, Yuhelson², Erny Kencanawati³

¹Prodi Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

²Prodi Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

³Prodi Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

E-mail: putridewi.rosmala@gmail.com

Article History:

Received: 20-06-2023

Revised: 28-06-2023

Accepted: 03-07-2023

Keywords:

Bonding Mortgage,
Musyarakah Financing

Abstract: Discussion on the implementation of sharia principles in binding mortgage rights to musyarakah financing at mega sharia banks. The type of research used in this legal research is normative law research. The research approach used in this research is the Statutory, Conceptual, Analytical and Case Approach. Sharia Banking continues to use Sharia principles as guidelines for Islamic Banking contained in the DSN-MUI Fatwa Number 08/2000 concerning Musyarakah Financing, but does not violate the provisions stipulated in the Mortgage Law in carrying out the Mortgage Binding procedure, which includes Consequences The law on the collateral object, the party giving the guarantee, and the party requesting the guarantee.

© 2023 SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah

PENDAHULUAN

Dunia modern sekarang ini menganggap peranan perbankan dalam memajukan perekonomian suatu negara sangatlah besar. Hampir semua sektor yang berhubungan dengan berbagai kegiatan keuangan selalu membutuhkan jasa bank. Oleh karena itu, saat ini dan di masa yang akan datang masyarakat tidak akan dapat lepas dari dunia perbankan, jika hendak menjalani aktivitas keuangan, baik perorangan maupun lembaga, baik sosial atau perusahaan.

Dewasa ini bank sangat banyak bermunculan, baik dari yang milik pemerintah maupun swasta, konvensional maupun syariah. Bank merupakan salah satu lembaga yang paling dibutuhkan untuk saat ini bahkan sampai ke depannya. Masyarakat dapat mengenal itu semua berkat perkembangan perdagangan dunia yang selalu terkait dengan perkembangan perbankan.

Bank yang berdasarkan prinsip syariah belum lama ini berkembang di Indonesia. Bank Muamalat Indonesia adalah bank umum pertama yang menerapkan prinsip syariah dalam menjalankan operasionalnya. Bank tersebut didirikan pada 1 November 1991, yang diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia. Namun di luar negeri terutama di Negara-negara Timur Tengah bank yang menjalankan

operasionalnya berdasarkan prinsip syariah sudah berkembang pesat sejak lama, seperti di Pakistan pada tahun 1940, Mesir pada tahun 1963, Arab Saudi pada tahun 1975, dan Kuwait pada tahun 1977.

Keberadaan bank di dunia memang seringkali menjadi perdebatan di antara para ulama terutama bank konvensional. Ada beberapa pendapat mengenai penggunaan jasa bank konvensional dalam Islam, ada pihak yang memperbolehkan transaksi dilakukan melalui bank konvensional asalkan tidak menggunakan sistem bunga atau mengambil pinjaman dengan tambahan bunga karena bunga bank menurut Islam adalah riba yang haram hukumnya sebagaimana disebutkan dalam firman Allah SWT sebagai mana dalam QS. Ali Imran: 130-132.

Pada saat proses penilaian terhadap kelayakan pembiayaan kepada calon nasabah debiturnya, jaminan ini menjadi indikator penentuan yang digunakan oleh bank untuk menilai dan kelayakan nasabah debitur memperoleh jumlah pembiayaan yang akan diberikan dan juga jangka waktunya. Dengan adanya jaminan tersebut pihak bank syariah sebagai pembiayaanur akan memiliki keyakinan sebagai syarat yang ditetapkan oleh ketentuan perundang-undangan tentang prudential standard untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan pembiayaan tersebut. (Abdul Ghofur Anshory, 2008).

Akad mudarabah dan Musyarakah bertujuan untuk bekerjasama investasi untuk mendapatkan keuntungan, yang seharusnya sejak dari awal sudah dilandasi rasa saling percaya dari para partner dan juga mitra kerjanya. Dalam hal ini, bank syariah sebagai mitra kerja untuk pembiayaan Musyarakah dan sebagai *ṣāhib al-māl* dalam pembiayaan mudarabah harus memiliki penilaian tentang kepercayaan dan amanah kepada calon nasabah debiturnya. Oleh karena itu para pemilik dana sebagai pihak yang memiliki dana dan memberikan pembiayaan atau ikut serta mendanai suatu perkongsian usaha komersil mengucurkan dana pembiayaan untuk investasi harus didasarkan dari feasibilitas usaha yang telah atau sedang dijalankan oleh nasabah debiturnya untuk memastikan kembalinya modal yang telah diinvestasi pada usaha nasabah debiturnya dan juga porsi keuntungan dengan cara bagi hasil dengan nasabah debiturnya.

Dalam rule fikih muamalat pemilik dana dan pihak perbankan syariah sebagai pihak intermediasi tidak dapat menuntut calon nasabah debitur untuk menyerahkan barang jaminan, karena hal tersebut bukan prioritas yang harus dipertimbangkan dalam pemberian dana pembiayaan baik untuk produk mudarabah maupun Musyarakah. (Septian Aditya, 2012).

Ada hal lain yang lebih penting harus dinilai oleh pemilik dana yaitu feasibilitas dan prospek usaha yang dibiayai oleh pihak penyandang dana pembiayaan. Namun pihak bank syariah tetap harus melindungi dana nasabah yang dikelolanya sehingga tidak mungkin memberikan pembiayaan bila tidak disertai barang jaminan.

Dalam perjanjian Pembiayaan yang berkembang dimasyarakat, dimana hak Hak Tanggungan menjadi suatu kebutuhan penting menjamin dilaksanakan prestasi sesuai dengan perjanjian, problematikanya adalah bagaimana pengaturan Hak Tanggungan dengan objek tanah yang belum bersertifikat dan bagaimana pelaksanaan Hak Tanggungan dengan objek tanah yang belum bersertifikat, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis pengaturan dan pelaksanaan Hak Tanggungan dengan objek tanah yang

belum bersertifikat, dan dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan terdapat kesenjangan antara peraturan mengenai pembebanan Hak Tanggungan dengan objek hak atas tanah yang belum bersertifikat dengan pelaksanaan dilapangan.

Praktek kegiatan bagi hasil yang dilakukan pada produk Bank Mega Syariah cabang Lampung khususnya dalam penyaluran dana dianggap masih mengikuti hukum bank konvensional. Akibatnya tingkat kepercayaan masyarakat terhadap bank yang berlabel syariah masih rendah.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis tertarik dalam meneliti mengenai "Implementasi prinsip syariah dalam pengikatan hak tanggungan pada pembiayaan musyarakah Di bank mega syariah".

Tesis ini memiliki beberapa referensi dari beberapa penelitian hukum sebelumnya yang memiliki karakteristik hampir sama dalam hal fokus objek penelitian, teori, dan disiplin ilmu, referensi tersebut sebagai berikut : pertama Tesis M. Rhyza Leonardo H., dengan judul "Implementasi Akad Musyarakah Dan Penerapan Agunan Pada Bank Rakyat Indonesia Syariah (Bri Syariah) Di Bandar Lampung", Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, kedua Tesis Chairunnisa, dengan judul Implementasi Perjanjian Bagi Hasil Dalam Sistem Pembiayaan Pada Bank Sumut Syariah Cabang Medan", Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Sumatera Utara, Ketiga Tesis Budiharto, dengan judul "Pelaksanaan Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram", Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, keempat Tesis Andi Prabowo dengan judul "Analisis Kedudukan Dan Praktik Lembaga Hak Tanggungan Dalam Peningkatan Penjaminan Akad Pembiayaan Musyarakah Di BTN Syariah Cabang Yogyakarta", Magister Kenotariatan Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, kelima Tesis Triamitra Rahmawati, dengan judul "Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pembiayaan Di Perbankan Syariah" Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

LANDASAN TEORI

Teori perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan bahwa: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Hukum perjanjian merupakan hukum yang terbentuk akibat adanya suatu pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak lain atau dapat juga dikatakan hukum perjanjian adalah suatu hukum yang terbentuk akibat seseorang yang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal. Kedua belah pihak dalam hal ini telah menyetujui untuk melakukan suatu perjanjian tanpa adanya paksaan maupun keputusan yang hanya bersifat satu pihak.(Subekti, 1998)

Menurut M. Yahya Harahap mengemukakan pendapatnya mengenai perjanjian: "Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.(Syahmin K, 2006).

Teori kepastian menurut pendapat Gustav Radbruch, kepastian hukum adalah "Scherkeit des Rechts selbst" (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Adapun 4

(empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, diantaranya : (Gustav Radbruch , 2007)

1. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (Gesetzliches Recht).
2. Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (Tatsachen), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti "kemauan baik", "kesopanan".
3. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan.
4. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Pendekatan penelitian yang digunakan Pendekatan Perundang-Undangan, Pendekatan Kasus, Pendekatan Konseptual. Penelitian ini dilakukan dengan menelaah ketentuan dan akibat hukum pengikatan jaminan pada akad musyarakah menurut peraturan perundang-undangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peneliti terdiri dari dua analisis yakni ketentuan dan akibat hukum pengikatan jaminan pada akad Musyarakah menurut peraturan perundang-undangan dan kepastian hukum pengikatan hak tanggungan pada akad pembiayaan Musyarakah.

Ketentuan Dan Akibat Hukum Pengikatan Jaminan Pada Akad Musyarakah Menurut Peraturan Perundang-Undangan.

Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagian sudah terimplementasi dan sebagiannya belum terlihat pada prinsip Syariah yang diikat dengan Hak Tanggungan

1. Al Mikul Mutlak/Prinsip Absolut Mutlak

Prinsip ini sudah terimplementasi di Akta Pemberian Hak Tanggungan pada resital sebelum Pasal 1 yang isinya sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan diatas diserahkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akata ini, pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga segala perlengkapan yang menjadi satu, lesatuan diatas tanah terutama satu unit bangunan, baik yang sekarang telah ada maupun yang aka nada dikemudian hari yang sifatnya dan peruntukannya atau menurut undang-undang termasuk bilangannya yang dapat dianggap barang tidak bergerak, untuk selanjutnya ha katas tanah/ hak milik atas satuan rumah susun dan benda-benda lain tersebut diatas disebut sebagai obyek Hak Tanggungan yang oleh pihak pertama dinyatakan sebagai miliknya, para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan – ketentuan.

2. Mabda Al Imtiyaz/Prinsip Preferen

Prinsip ini belum terimplementasi atau belum terlihat jelas di Akta Pemberian Hak Tanggungan pada pasal 2 (dua) titik ke-10 (sepuluh) yang isinya Pihak Pertama akan mengasuransukan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk

suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua.

3. Mabda Mamluk Lil Rahin/Prinsip Spesialitas

Prinsip ini sudah diterapkan di Akta Pemberian Hak Tanggungan pada resital sebelum Pasal 1 yang isinya oleh pihak pertama diberikan dengan Akta ini kepada dan untuk kepentingan pihak kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan dan peraturan – peraturan pelaksanaannya atas Objek / Objek-objek berupa 1 (satu) Hak atas tanah / Hak atas tanah/ Hak Milik Atas Satuan rumah yang diuraikan

4. Mabda Al Qabdh/Prinsip Inbeztsteling

Prinsip ini sudah terimplementasikan di Akta Pemberian Hak Tanggungan pada Pasal 2 yang isinya dalam hal debitor sungguh-sungguh cidera janji, pihak kedua oleh pihak pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

5. Mabda Faktubula/Prinsip Publisitas

Prinsip ini jelas sudah terimplementasikan di Akta Pemberian Hak Tanggungan pada pasal 2 yang isinya sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh pihak pertama kepada pihak kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh pihak kedua dalam melaksanakan hak- haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu pihak pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada pihak kedua untuk menerima sertifikat tersebut dari kantor pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar.

Dalam pelaksanaan pengikatan hak tanggungan dalam musyarakah mempunyai akibat hukum kepada pihak yang menjamin

1. Hak Nasabah

Akibat Hukum pihak yang menjamin (Nasabah/penanggung) itu timbulnya hak-hak dari Nasabah (Penanggung). Dalam melaksanakan kewajiban oleh Undang-Undang penanggung diberikan hak-hak tertentu yang sifatnya memberikan perlindungan bagi si penanggung.

2. Hak untuk membagi hutang

Jika dalam perjanjian penanggungan terdapat beberapa orang yang mengikatkan diri sebagai penanggung untuk suatu hutang dan untuk seorang Nasabah yang sama, maka masing-masing penanggung terikat untuk seluruh hutang (pasal 1836 KUHPerdara). Namun ketentuan Undang-Undang memberikan hak bagi masing-masing penanggung ini untuk membagi hutangnya.

3. Kewajiban Nasabah

Dalam praktik ternyata bahwa terhadap hak untuk membagi hutang ini juga senantiasa diperjanjikan agar si penanggung melepaskan haknya untuk membagi hutang. Dalam hal terjadi pelepasan hak untuk membagi hutang oleh para penanggung maka disini terjadi “hoofdelijkheid”, perutangan tanggung menanggung antara para penanggung. Oleh karena dianggap terdapat hoofdelijkheid maka berlakulah ketentuan perutangan tanggung menanggung.

Ketentuan-Ketentuan tersebut diatas yang berlaku pada perutangan tanggung menanggung pasif (hoofdelijkheid yang pasif, yaitu terdapat beberapa Nasabah) akan berlaku juga terhadap para penanggung yang melepaskan haknya untuk memecah

hutang. Jika Bank sendiri secara sukarela telah memecah hutang tersebut bagi para penanggung, maka ia tidak dapat menarik kembali pemecahan itu, meskipun ternyata bahwa penanggung berada dalam keadaan tidak mampu pada saat ia memecah hutang tersebut.

Syarat untuk dapat dilakukan penjualan dibawah tangan obyek Hak Tanggungan adalah adanya kesepakatan atau persetujuan antara Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan agar diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dalam keadaan-keadaan tertentu justru menurut pertimbangan Bank lebih baik agunan dijual dibawah tangan dari pada dijual melalui pelelangan umum, apabila menurut pertimbangan Bank hasil penjualan di bawah tangan lebih tinggi dibandingkan melalui pelelangan umum.

Bank sendiri berkepentingan agar hasil penjualan agunan tersebut cukup jumlahnya untuk membayar seluruh jumlah kredit yang terutang. Pelaksanaan penjualan jaminan di bawah tangan ini harus didahului dengan pemberitahuan kepada pihak-pihak terkait dan diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar yang terbit di daerah tempat lokasi tanah dan bangunan atau obyek Hak Tanggungan berada. (Cik Basyir, 2009)

Hal ini dilakukan minimal 1 (satu) bulan sebelum penjualan dilakukan serta tidak ada Pelaksanaan penjualan jaminan di bawah tangan ini harus didahului dengan pemberitahuan kepada pihak-pihak terkait dan diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar yang terbit di daerah tempat lokasi tanah dan bangunan atau obyek Hak Tanggungan berada. Hal ini dilakukan minimal 1 (satu) bulan sebelum penjualan dilakukan serta tidak ada sanggahan dari pihak manapun. Apabila tidak dilakukan, penjualan dapat dikatakan batal demi Hukum sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 20 UUHT. Syarat untuk dapat dilakukan penjualan di bawah tangan obyek Hak Tanggungan adalah adanya kesepakatan atau persetujuan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan agar diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Kesulitan untuk memperoleh persetujuan dari Nasabah dapat Agar Bank kelak dikemudian hari setelah kredit yang diberikan tidak mengalami kesulitan yang demikian, pada waktu kredit diberikan Bank mensyaratkan agar di dalam perjanjian kredit diperjanjikan bahwa Bank diberi kewenangan untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara dibawah tangan atau meminta kepada Nasabah untuk memberikan surat kuasa khusus yang memberikan kekuasaan kepada Bank untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan.(Abdul Ghofur Anshori, 2009)

Bank melakukan tindakan seperti itu dengan alasan “jaga-jaga” yang tidak akan dipergunakan jika debitur membayar utangnya dengan lancar. Alasan lainnya yang biasa disampaikan oleh Bank adalah sebagai tindakan shock therapy” bagi debitur, agar tidak melakukan tindakan wanprestasi. Yang dimaksud dengan surat kuasa menjual yaitu: Pemberian kuasa kepada pihak lain oleh atau penerima kuasa untuk melakukan perbuatan Hukum yaitu menjual suatu obyek tertentu. Pada Prinsipnya sebenarnya kuasa untuk menjual diberikan oleh karena pihak penjual (pemilik tanah) tidak dapat hadir sendiri pada saat pembuatan jual beli karena alasan-alasan tertentu. Namun dalam praktek alasan Pemberian kuasa berkembang sesuai kebutuhan praktek. Surat kuasa menjual, tunduk pada pengaturan surat kuasa dalam Pasal 1792 KUHPerdara, berbunyi sebagai berikut: Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan (Pasal 1792 KUHPerdara).

Oleh sebab itu berdasarkan penjelasan diatas Hak Tanggungan adalah lembaga jaminan yang khusus mengatur tentang tanah beserta segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut. Yang dijadikan jaminan atas pelunasan hutang tertentu terhadap Bank. Dalam artian kata apabila Bank tidak mengikat jaminan hutang dengan mengikatkan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan maka Bank tersebut tidak dapat menjualnya melalui lelang apabila Nasabah cidera janji. Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada Bank tertentu terhadap Bank-Bank lain.

Nasabah memberikan jaminan berupa sertifikat kepada Bank walaupun sertifikat itu masih atas nama Nasabah yang sudah diikat dengan Hak Tanggungan. Jika Nasabah ingin mengambil sertifikat tersebut maka harus melunasi hutangnya pada Bank, kemudian membuat surat roya. Fungsi dari surat roya adalah dilepaskan Hak Bank atas sertifikat Nasabah.

Dengan demikian tujuan dilakukannya pendaftaran atau pencatatan adalah untuk melindungi kepentingan dan hak dari orang perorangan yang melakukan perbuatan Hukum terhadap kemungkinan pelanggaran hak mereka oleh pihak ketiga, dan juga untuk melindungi kepentingan pihak ketiga atau dengan kata lain untuk melindungi kepentingan Syirkah sebagai upaya untuk memberikan kepastian Hukum kepada Bank dalam pengembalian piutangnya dari Nasabah

Kepastian Hukum Terhadap Akta Yang Dibuat oleh Notaris Pengganti Setelah Selesai Masa Jabatannya Jika Terjadi Sengketa Perdata di Pengadilan.

Dalam konteks perbankan syariah, pengikatan jaminan hak tanggungan merupakan salah satu cara untuk memberikan kepastian hukum terkait pembiayaan. Hak tanggungan sendiri diatur dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di Indonesia. Pasal 13 dan 14 undang-undang tersebut menjelaskan bahwa hak tanggungan sah dan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan jika telah didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.

Namun, perlu diperhatikan bahwa hak tanggungan dalam perbankan syariah tidak dapat disamakan dengan hak tanggungan dalam perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah, hak tanggungan digunakan sebagai jaminan untuk pelunasan hutang, sedangkan pada perbankan konvensional hak tanggungan berfungsi sebagai jaminan pelunasan utang.

Penggunaan hak tanggungan dalam akad perbankan syariah memang masih menjadi perdebatan, karena pada dasarnya hak tanggungan digunakan untuk pelunasan hutang dan bukan untuk akad-akad kerjasama seperti mudharabah. Namun, karena belum ada lembaga lain yang dapat mengatur lalu lintas akad dalam perbankan syariah, hak tanggungan digunakan sebagai lembaga jaminan. Penting untuk dicatat bahwa pembebanan hak tanggungan dalam akad perbankan syariah harus dilakukan dengan prinsip yang berbeda.

Selain itu, dalam peraturan perbankan syariah di Indonesia, terdapat ketentuan mengenai adanya kewajiban penilaian terhadap calon nasabah penerima fasilitas, termasuk penilaian terhadap jaminan. Hal ini diatur dalam Pasal 23 Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Penilaian tersebut meliputi penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha calon nasabah penerima fasilitas.

Sementara itu, terkait dasar hukum jaminan dalam pembiayaan syariah, Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 10/16/PBI/2008 menyebutkan bahwa fatwa-fatwa Dewan

Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dapat digunakan sebagai dasar hukum jaminan dalam perbankan syariah. Fatwa-fatwa tersebut mencakup berbagai aspek pembiayaan syariah, seperti rahn tasjilly, pembiayaan mudharabah, musyarakah, wakalah, dan lain-lain.

Dalam pelaksanaannya, penggunaan asas parate eksekusi hak tanggungan dalam perbankan syariah tidak dapat dilakukan secara langsung setelah terjadinya wanprestasi. Dalam akad mudharabah misalnya, kreditur tidak boleh serta merta melakukan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan sebelum melakukan penilaian terhadap kelalaian yang menjadi penyebab debitur wanprestasi.

Berdasarkan informasi yang telah dijelaskan, terdapat beberapa hal terkait dengan kepastian hukum akad Perbankan Syariah dengan pengikatan jaminan hak tanggungan. Di antara hal-hal yang dapat disimpulkan adalah:

1. Hak Tanggungan adalah instrument hukum yang digunakan dalam Perbankan Syariah untuk memberikan kepastian bahwa jaminan dapat digunakan sebagaimana mestinya. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
2. Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan jika telah didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 13 dan 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
3. Hak Tanggungan merupakan perjanjian asesor, yang berarti jika perjanjian pokok tidak sah, maka Hak Tanggungan juga batal.
4. Kewajiban adanya jaminan dalam pembiayaan pada perbankan Syariah diatur dalam Pasal 23 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Bank Syariah wajib melakukan penilaian terhadap kemauan, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha calon nasabah penerima fasilitas.
5. Peraturan Bank Indonesia nomor 7/46/PBI/2005 mengatur bahwa bank dapat meminta jaminan atau agunan untuk mengantisipasi risiko jika nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban dalam akad pembiayaan.
6. Fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia menjadi dasar hukum dalam jaminan pada perbankan Syariah.
7. Penerapan asas parate eksekusi Hak Tanggungan pada akad Perbankan Syariah tidak boleh dilaksanakan secara serta merta seperti pada perjanjian kredit bank konvensional. Dalam Perbankan Syariah, pelaksanaan eksekusi harus melalui penilaian terhadap kelalaian yang menjadi penyebab debitur wanprestasi.

Dengan demikian, Hak Tanggungan pada akad Perbankan Syariah memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan dan diatur dalam perundang-undangan. Namun, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam Perbankan Syariah harus memperhatikan prinsip-prinsip syariah dan dilakukan setelah penilaian terhadap penyebab wanprestasi debitur.

KESIMPULAN

Ketentuan Hukum Pengikatan Hak Tanggungan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu tercantum pada pasal 1 (satu) yang isinya pengertian Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan, kemudian pada pasal 4 (empat) sampai dengan 7 (tujuh) mengenai Obyek Hak Tanggungan, kemudian pada pasal 8 (delapan) dan 9 (Sembilan) tentang pemberi dan

pemegang Hak Tanggungan, kemudian pada pasal 17 (tujuh belas) berisi tentang bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan dan terakhir pada pasal 18 (delapan belas) yang isinya hapusnya Hak Tanggungan.

Kepastian hukum pembebanan Hak Tanggungan dalam Perbankan Syariah, Hak Tanggungan dalam perbankan Syariah harus dilihat maksud dan tujuannya, jika pemasangan Hak Tanggungan digunakan untuk menjamin mudharib patuh terhadap akad maka hukumnya boleh, sebaliknya apabila Hak Tanggungan di gunakan sebagai jaminan pengembalian modal maka hukumnya tidak boleh. Hak Tanggungan bergantung pada perjanjian pokok, yang artinya jika perjanjian pokok tidak sah maka Hak Tanggungan juga batal.

PENGAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS

Penulis mengucapkan terimakasih kepada seluruh tenaga pendidik dan tenaga kependidikan Prodi Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya yang telah selalu mensupport baik secara moral maupun material selama penulis menyusun penelitian ini.

DAFTAR REFERENSI

- [1] Abdul Ghofur Anshory, Penerapan Prinsip Syariah dalam Lembaga Keuangan, Lembaga Pembiayaan dan Perusahaan Pembiayaan Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2008.
- [2] Cik Basyir, Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah, Kecana Prenada Media Group, Jakrta, 2009.
- [3] Gustav Radbruch, Legal Philosophy, in the Legal Philosophies of Lask, Radbruch and Dabin, translated by Kurt Wilk, Massachusetts: Harvard University Press, 1950, sebagaimana dikutip dari Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, Hukum Perlindungan Konsumen, Jakarta:RajaGrafindo Persada, 2007.
- [4] Mohammad Pradhipta Erfandi, Analisis Yuridis Mengenai Keabsahan Hak Tanggungan Terhadap Perjanjian Mudharabah, Tesis UII, tahun. 2020
- [5] Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Hukum Perdata : hukum Benda, Liberty, Yogyakarta, 2000.
- [6] Syahmin AK, Hukum Kontrak Internasional, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2006.
- [7] Gustav Radbruch, Legal Philosophy, in the Legal Philosophies of Lask, Radbruch and Dabin, translated by Kurt Wilk, Massachusetts: Harvard University Press, 1950, sebagaimana dikutip dari Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, Hukum Perlindungan Konsumen, Jakarta:RajaGrafindo Persada, 2007.

Perundang-undangan

- [1] Al- Quran
- [2] Undang-Undang Dasar 1945.
- [3] Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- [4] Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- [5] Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- [6] Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
- [7] Fatwa Dewan Syariah Nasional-MUI Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah.
- [8] Fatwa Dewan Syariah Nasional-MUI Nomor 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Mudharabah.

- [9] Fatwa Dewan Syariah Nasional-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Murabahah.
- [10] POJK Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah.