

**PELAKSANAAN PERJANJIAN DENGAN HAK TANGGUNGAN
PADA PEMBIAYAAN SYARIAH**

Penulisan Hukum Dalam Bentuk Skripsi

Program Kekhususan Hukum Perdata



Disusun oleh:

Ragil Wahyu Arisandi Arif R
30301800470

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2023

**HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING
PELAKSANAAN PERJANJIAN DENGAN HAK TANGGUNGAN
PADA PEMBIAYAAN SYARIAH**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata**



Diajukan Oleh:

**Ragil Wahyu Arisandi Arif R
30301800470**

Pada Tanggal 6 Feb 2023 Telah Disetujui Oleh

Dosen Pembimbing

**Dr. Denny Suwondo, S.H.,M.H
NIDN. 06-1710-6301**

**HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI
PELAKSANAAN PERJANJIAN DENGAN HAK TANGGUNGAN PADA
PEMBIAYAAN SYARIAH**

Dipersembahkan dan disusun oleh

Ragil Wahyu Arisandi Arif R
30301800470

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada Tanggal 22 Februari 2023

Tim Penguji

Ketua,

Dr. Achmad Arifullah, S.H, M.H
NIDN.01-2111-7801

Anggota,

Anggota,

Rizki Adi Pinandito, S.H, M.H
NIDN. 06-1910-9001

Dr. Denny Suwondo, S.H, M.H
NIDN. 06-1710-6301

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum Unissula


Dr. Bambang Tri Bawono, S.H, M.H
NIDN : 06-0503-6205

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

إِنَّ اللَّهَ لَا يُغَيِّرُ مَا بِقَوْمٍ حَتَّىٰ يُغَيِّرُوا مَا بِأَنفُسِهِمْ

“SESUNGGUHNYA ALLAH TIDAK AKAN MENGUBAH
KEADAAN SUATU KAUM SEBELUM MEREKA MENGUBAH
KEADAAN DIRI MEREKA SENDIRI”
(Q.S AR-RA’D:11)

RASULULLAH BERSABDA: BARANGSIAPA MENEMPUH
JALAN UNTUK MENDAPATKAN ILMU, ALLAH AKAN
MEMUDAHKAN BAGINYA JALAN MENUJU SURGA.
HR. MUSILM.



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ragil Wahyu Arisandi Arif R

NIM : 30301800470

Dengan ini saya nyatakan Karya Tulis Ilmiah yang berjudul:

PELAKSANAAN PERJANJIAN DENGAN HAK TANGGUNGAN PADA PEMBIAYAAN SYARIAH.

Adalah benak hasil karya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 14 Maret 2023



Ragil Wahyu Arisandi Arif R
30301800470

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ragil Wahyu Arisandi Arif R

NIM : 30301800470

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi, dengan judul:

PELAKSANAAN PERJANJIAN DENGAN HAK TANGGUNGAN PADA PEMBIAYAAN SYARIAH dan menyetujuinya menjadi hak milik UNISSULA serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi.

Semarang, 14 Maret 2023



Ragil Wahyu Arisandi Arif R
30301800470

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, hidayah-Nya. Penulisan skripsi yang berjudul “**PELAKSANAAN PERJANJIAN DENGAN HAK TANGGUNGAN PADA PEMBIAYAAN SYARIAH.**” dalam rangka memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S-1) di Fakultas Hukum UNISSULA.

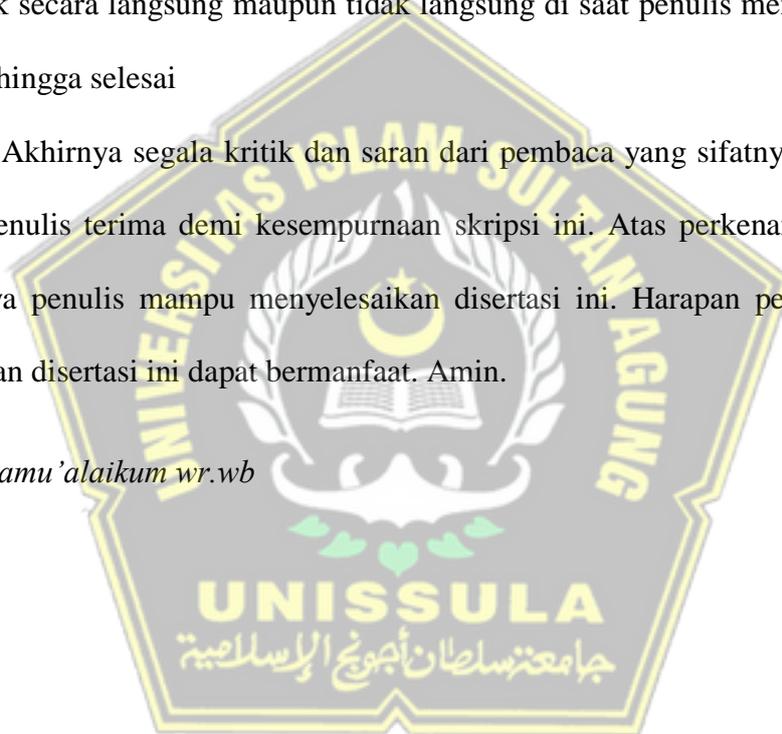
Penulisan skripsi ini sangat sulit terwujud apabila tanpa bimbingan serta doa juga dukungan dari berbagai pihak yang juga membantu penyelesaian skripsi ini. Maka perkenankanlah saya menyampaikan rasa terimakasih dan rasa hormat kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum., Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono S.H., M.H Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H Selaku Ketua Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingannya dalam menyelesaikan skripsi ini.

7. Bapak Dr. H Andri Winjaya Laksana, SH, M.H selaku dosen wali yang telah memberikan arahan.
8. Kedua orang tuaku serta keluarga besar penulis yang telah memberi kasih sayang, perhatian serta doa untuk menyelesaikan skripsi ini.
9. Rekan Mahasiswa dan admin pada Program Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan siapa saja yang telah memberikan bantuannya, baik secara langsung maupun tidak langsung di saat penulis menyusun skripsi ini hingga selesai

Akhirnya segala kritik dan saran dari pembaca yang sifatnya membangun akan penulis terima demi kesempurnaan skripsi ini. Atas perkenan Allah SWT, akhirnya penulis mampu menyelesaikan disertasi ini. Harapan penulis, mudah-mudahan disertasi ini dapat bermanfaat. Amin.

Wassalamu'alaikum wr.wb



Penulis

Ragil Wahyu Arisandi Arif R
30301800470

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	1
<i>ABSTRACT</i>	2
BAB I	3
A. Latar Belakang	3
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Terminologi	11
F. Metode Penelitian	16
1. Metode Pendekatan	16
2. Spesifikasi Penelitian	17
3. Jenis dan Sumber Data	17
4. Metode Pengumpulan Data	19
5. Metode Analisis Data	20
6. Lokasi Penelitian	20
7. Sistematika Penulisan	20
BAB II.....	22
A. Tinjauan Umum Perjanjian	22
1. Pengertian Perjanjian	22
2. Unsur-unsur Perjanjian.....	24

3. Syarat-Syarat sah Perjanjian	26
B. Tinjauan Umum Perjanjian Pokok dan Perjanjian Baku	28
1. Pengertian Perjanjian Pokok	28
2. Pengertian Perjanjian Baku dan Dasar Hukumnya	29
3. Karakteristik Perjanjian Baku	31
4. Jenis-jenis Perjanjian Baku	32
C. Tinjauan Umum Pembiayaan <i>Mudharabah</i>	34
1. Pengertian Pembiayaan <i>Mudharabah</i>	34
2. Jenis-jenis <i>Mudharabah</i>	36
3. Rukun dan Syarat Pembiayaan <i>Mudharabah</i>	37
D. Tinjauan Umum Hak Tanggungan	40
1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan	40
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	42
3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	45
E. Tinjauan Umum <i>Rahn</i>	47
BAB III.....	51
A. Pelaksanaan Perjanjian Dengan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Syariah.....	51
B. Hambatan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Dengan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Syariah.....	63
BAB IV	65
PENUTUP.....	65
A. KESIMPULAN	65
B. SARAN	66
DAFTAR PUSTAKA	67
LAMPIRAN.....	71

ABSTRAK

Pembiayaan syariah dilakukan oleh bank dengan pengumpulan dana dari masyarakat (nasabah) yang kemudian dana tersebut disalurkan kepada masyarakat (nasabah) dalam bentuk pembiayaan yang biasanya disertai dengan penyerahan jaminan kebendaan (*zakelijk zekerheid*) berupa hak atas tanah. Jaminan berupa hak atas tanah tersebut akan dipasang dengan Hak Tanggungan yang dapat memberikan perlindungan hukum bagi kreditur.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan perjanjian dengan hak tanggungan pada pembiayaan Syariah. Untuk mengetahui dan memahami hambatan dalam pelaksanaan perjanjian dengan hak tanggungan pada pembiayaan Syariah dan bagaimana solusinya. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder dan data primer dengan menemukan kenyataan hukum yang dialami di lapangan serta metode deskriptif kualitatif, yakni dimana data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis sehingga akan diperoleh gambaran yang komprehensif, dimana nantinya data akan dipaparkan secara deskriptif.

Berdasarkan hasil penelitian pelaksanaan perjanjian dengan hak tanggungan pada pembiayaan Syariah dimana setelah kredit debitur disetujui oleh pihak PD. BPR BKK Lasem dan Koperasi Simpan Pinjam atau Pembiayaan Syari'ah (KSPPS) Yaummi Maziyah Assa'adah dengan syarat kreditur dengan debitur mengadakan penandatanganan perjanjian kredit yang mencantumkan mengenai jumlah kredit yang diberikan dan Setelahnya pendaftaran akta pemberian hak tanggungan dilakukan secara elektronik. Hambatan dalam pelaksanaan perjanjian dengan hak tanggungan pada pembiayaan Syariah dan solusinya yaitu: (1) sebelum pengikatan, terkait dengan pemberkasan persyaratan pengikatan seperti dari identitas diri para pihak, obyek jaminan, dan kewenangan bertindak para pihak, (2) pengikatan agunan, terkait dengan perubahan sikap debitur dan proses pengikatan pada BPN setempat (3) setelah pengikatan, terkait dengan proses peningkatan dari SKMHT menjadi APHT dan roya terhadap agunan.

Kata Kunci: *Perjanjian, Hak Tanggungan, Pembiayaan Syariah*

ABSTRACT

Sharia financing is carried out by banks by collecting funds from the public (customers) which are then distributed to the public (customers) in the form of financing which is usually accompanied by submission of material guarantees (business security) in the form of land rights. Collateral in the form of land rights will be installed with Mortgage Rights which can provide legal protection for creditors.

This study aims to find out and understand the implementation of agreements with mortgage rights in Islamic financing. To know and understand the obstacles in implementing agreements with mortgage rights on Islamic financing and how to solve them. This study uses a sociological juridical approach to solving research problems by examining secondary data and primary data by finding legal realities experienced in the field as well as qualitative descriptive methods, namely where the data obtained is then arranged systematically so that a comprehensive picture will be obtained, where later the data will be presented descriptively.

Based on the results of research on the implementation of agreements with mortgage rights in Sharia financing where after the debtor's credit is approved by the PD. BPR BKK Lasem and the Yaummi Maziyah Assa'adah Savings and Loans Cooperative or Financing (KSPPS) with the condition that the creditor and the debtor sign a credit agreement that states the amount of credit provided and after that the registration of the deed of granting mortgage rights is done electronically. Obstacles in implementing agreements with mortgage rights on Sharia financing and their solutions are: (1) prior to the binding, related to the filing of binding requirements such as the parties' personal identities, collateral objects, and the parties' acting authority, (2) collateral binding, related to changes in the attitude of the debtor and the process of binding to the local BPN (3) after the binding, related to the process of increasing from SKMHT to APHT and roya towards collateral.

Keywords: *Agreements, Dependencies, Sharia Financing*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengamanatkan, tujuan pembangunan nasional adalah terciptanya masyarakat adil dan makmur, berdasarkan demokrasi ekonomi, dengan mengembangkan sistem ekonomi yang bertumpu pada mekanisme pasar yang berkeadilan. Guna mewujudkan tujuan tersebut, pelaksanaan pembangunan ekonomi nasional diarahkan pada perekonomian yang berpihak pada ekonomi kerakyatan, merata, mandiri, handal, berkeadilan, dan mampu bersaing di kancah perekonomian internasional.

Agar tercapai tujuan pembangunan nasional dan dapat berperan aktif dalam persaingan global yang sehat, diperlukan partisipasi dan kontribusi semua elemen masyarakat untuk menggali berbagai potensi yang ada di masyarakat guna mendukung proses akselerasi ekonomi dalam upaya merealisasikan tujuan pembangunan nasional.¹ Salah satu bentuk penggalian potensi dan wujud kontribusi masyarakat dalam perekonomian nasional tersebut adalah pengembangan sistem ekonomi berdasarkan nilai Islam (Syariah) dengan mengangkat prinsip-prinsipnya ke dalam Sistem Hukum Nasional. Prinsip Syariah berlandaskan pada nilai-nilai keadilan,

¹ Denny Suwondo, S.H.,M.H, *Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Financial Technology Dalam Perjanjian Pinjam-Meminjam Pada Peer To Peer Lending Yang Berbasis Nilai Berkeadilan*, Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Unissula Semarang 2021, hal 1

kemanfaatan, keseimbangan, dan keuniversalan (*rahmatan lil 'alamin*). Nilai-nilai tersebut diterapkan dalam pengaturan perbankan yang didasarkan pada Prinsip Syariah yang disebut Perbankan Syariah.²

Perbankan syariah merupakan suatu sistem perbankan yang dikembangkan berdasarkan hukum Islam. Hubungan hukum antara nasabah dengan bank syariah adalah hubungan kontraktual. Dalam bahasa Indonesia istilah kontrak sama pengertiannya dengan perjanjian. Kedua istilah tersebut merupakan terjemahan dari “*contract*” atau “*agreement*” (bahasa Inggris) dan “*overeenkomst*” (bahasa Belanda).

Kontrak atau perjanjian dalam bahasa Arab disebut dengan akad, berasal dari Al-Aqdun yang berarti ikatan atau simpul tali. Kata “*akad*” secara terminologi fikih adalah perikatan antara ijab (penawaran) dengan *Kabul* (penerimaan) secara yang dibenarkan syara.³

Sebagaimana diketahui bahwa salah satu cara perbankan syariah melakukan penyaluran dana kepada masyarakat adalah melalui prinsip jual beli yang didasarkan pada akad atau fasilitas, salah satunya adalah *Murabahah*. Dengan adanya jual beli, maka terjadi peralihan atau perpindahan kepemilikan hak atas suatu barang atau benda dari penjual kepada pembelinya.

Dalam melakukan transaksi jual beli ini, nasabah perbankan syariah dapat difasilitasi melalui *akad Murabahah* tersebut sehingga melahirkan

² Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

³ Abd. Shomad. *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2010, hal. 177.

penyaluran dana melalui pembiayaan *Murabahah*.⁴ Kata *murabahah* ini berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), yaitu transaksi jual beli di mana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*).⁵ Di samping berdasarkan prinsip jual beli, perbankan syariah dalam melakukan penyaluran dana kepada masyarakat dapat pula melalui prinsip bagi hasil, yang didasarkan pada akad atau fasilitas, salah satunya adalah Musyarakah.

Dengan menggunakan prinsip bagi hasil ini, baik bank syariah maupun nasabah secara bersama-sama menanggung risiko usaha dan membagi hasil usaha berdasarkan metode bagi untung dan rugi (*profit and loss sharing*) atau metode bagi pendapatan (*revenue sharing*) antara kedua belah pihak, bank syariah dan nasabahnya berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya. Dalam melakukan transaksi investasi ini, nasabah perbankan syariah dapat difasilitasi melalui akad musyarakah sehingga melahirkan penyaluran dana melalui pembiayaan *musyarakah*.⁶

Bank syariah bekerja dengan dana dari masyarakat yang disimpan pada bank syariah atas dasar kepercayaan, maka setiap bank harus selalu menjaga dirinya yang merupakan suatu konsekuensi guna mendukung terciptanya perbankan yang sehat. Hal penting yang perlu diperhatikan adalah berkenaan dengan agunan/jaminan. Pasal 1 angka 26 UU No. 21 Tahun 2008

⁴ Rachmadi Usman, *Produk dan akad perbankan syariah di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hal. 176.

⁵ Adiwarmanto A. Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hal. 98

⁶ *Ibid.*, hal. 207

tentang Perbankan Syariah menyatakan bahwa agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau unit usaha syariah, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas. Ini berarti adanya kewajiban bagi bank dalam memberikan pembiayaan syariah, mempunyai keyakinan berdasarkan analisis mendalam itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah mengembalikan pembiayaan.⁷ Pembebanan agunan/jaminan kepada nasabah tersebut meminta jaminan yang bernilai ekonomis dan sesuai dengan jumlah transaksi yang dilakukan sebagai pegangan berupa hak atas tanah (hak tanggungan) dari nasabah.⁸

Dalam Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria, selanjutnya disebut sebagai UUPA telah diatur suatu lembaga jaminan untuk hak atas tanah yang disebut dengan Hak Tanggungan yang pengaturannya akan diatur lebih lanjut dengan suatu undang- undang. Berkaitan dengan hal tersebut, maka lahirlah Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda- benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Dengan diundangkannya Undang- undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda- benda yang Berkaitan dengan Tanah, selanjutnya disebut sebagai UUHT tersebut tidak saja tercipta

⁷ Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah 'Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2009, hal. 64

⁸ Setyaningsih Setyaningsih, Hidayat Abdulah, Anis Mashdurohatun, *Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto*, Jurnal Akta, 2018, hal 190.

unifikasi hukum tanah nasional, tetapi benar- benar makin memperkuat terwujudnya tujuan UUPA, yang salah satunya adalah untuk meningkatkan usaha dalam menunjang pelaksanaan Pembangunan Nasional, khususnya dibidang pengamanan penyediaan dana melalui pemberian kredit untuk berbagai keperluan dengan penyediaan lembaga jaminan yang sederhana, praktis dan menjamin kepastian hukum.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu melalui tahap pemberian Hak Tanggungan yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin kemudian dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan selanjutnya adalah tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan. Berdasarkan Pasal 13 UUHT ayat (5), Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan didaftarkan.⁹

Untuk menghindari masalah dalam menjalankan tugasnya, bank syariah menerapkan konsep hak tanggungan yang umum diterapkan dalam bank konvensional. Sebagaimana diketahui, bahwasanya hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah yang diterapkan oleh Negara Indonesia. Namun, konsep hak tanggungan apabila diterapkan pada bank syariah akan menjadi suatu hal yang rancu, karena pada dasarnya hak tanggungan digunakan untuk jaminan atas perjanjian utangpiutang antara debitur dengan kreditur. Sedangkan dalam bank syariah tidak ada perjanjian

⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2005, hal. 214.

utang-piutang melainkan pembiayaan dan tidak ada pula istilah utang-piutang, namun pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah dan pihak bank.

Pembebanan Hak Tanggungan dalam perbankan syariah menimbulkan problematika terhadap PPAT, karena bentuk dari APHT maupun SKMHT yang dibuat oleh PPAT merupakan bentuk baku/standar yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan,¹⁰ 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 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. Selanjutnya di dalam Pasal 96 ayat (3) juga menyebutkan bahwa “pendaftaran perubahan data pertanahan dan pembuatan APHT tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan ayat (1)”, juncto Pasal 96 ayat (5) yang menyebutkan bahwa “Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran akta PPAT yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pada ayat (1).” Ketentuan sebagaimana yang diatur dalam ayat (1) tersebut yang dimaksud adalah ketentuan pembuatan akta-akta yang diantaranya adalah APHT dan SKMHT yang sudah ditentukan

¹⁰ Denny Suwondo, *Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah*, *Jurnal Hukum Unissula* Vol.35 No.2 (2019), Hal 188

tata cara pengisiannya sesuai dengan lampiran yang ada dalam peraturan tersebut.

Bertitik tolak dari latar belakang tersebut sangat menarik untuk diteliti dan dituangkan dalam bentuk karya tulis yang berjudul **PELAKSANAAN PERJANJIAN DENGAN HAK TANGGUNGAN PADA PEMBIAYAAN SYARIAH.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan di bahas sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian dengan hak tanggungan pada pembiayaan Syariah?
2. Apa hambatan dalam pelaksanaan perjanjian dengan hak tanggungan pada pembiayaan Syariah dan bagaimana solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak di capai dari penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan perjanjian dengan hak tanggungan pada pembiayaan Syariah.
2. Untuk mengetahui dan memahami hambatan dalam pelaksanaan perjanjian dengan hak tanggungan pada pembiayaan Syariah dan bagaimana solusinya.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dan bermanfaat secara teoritis dan praktis adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Sebagai sumbangan pemikiran guna pengembangan ilmu hukum baik yang bersifat umum maupun yang bersifat khusus.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan sumbangan teoritis bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya hukum perdata, terutama di bidang pengetahuan mengenai perjanjian dengan hak tanggungan pada Bank.
- c. Sebagai syarat untuk menyelesaikan studi strata satu (S-1) di Fakultas Hukum Unissula.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi kepentingan mahasiswa sendiri Menambah pengalaman dan pengetahuan sehingga nantinya dapat berpartisipasi dalam pelaksanaan pembangunan nasional berdasarkan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b. Bagi masyarakat, untuk menjadi bahan referensi bagi pembaca baik mahasiswa, dosen, maupun masyarakat umum agar mengetahui prosedur dan manfaat perjanjian dengan hak tanggungan.
- c. Bagi pelaksana, memberikan sumbangan pemikiran yang bisa mempermudah proses perjanjian hak tanggungan.

- d. Bagi pemerintah, sebagai bahan masukan bagi pemerintah dalam menyusun peraturan yang bersifat melindungi kepentingan masing-masing pihak dalam pelaksanaan perjanjian hak tanggungan.

E. Terminologi

1. Perjanjian

Perjanjian adalah peristiwa yang menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak, atau dengan perkataan lain, perjanjian berisi perikatan.¹¹ Adapun pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan sebagai berikut: Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dalam rumusan tersebut digunakan istilah persetujuan dan bukan perjanjian. Namun kedua istilah yang berbeda ini tidak perlu dipertentangkan, karena pada dasarnya mempunyai maksud yang sama, yaitu terciptanya kata sepakat dari kedua belah pihak. Rumusan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tampaknya kurang lengkap, sebab yang mengikatkan diri dalam perjanjian hanya salah satu pihak saja, padahal yang seringkali dijumpai adalah perjanjian dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri satu sama lain, sehingga mempunyai hak dan kewajiban yang bertimbal balik.

¹¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 1995. hal 5

Menurut Rutten, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata tersebut terlalu luas dan mengandung beberapa kelemahan.¹² Perjanjian adalah merupakan bagian dari perikatan, jadi perjanjian adalah merupakan sumber dari perikatan dan perikatan itu mempunyai cakupan yang lebih luas daripada perjanjian. Mengenai perikatan itu sendiri diatur dalam buku III KUH Perdata, sebagaimana diketahui bahwa suatu perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Oleh karena itu bahwa perjanjian itu adalah sama artinya dengan kontrak.

Sedangkan menurut Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.¹³ Menurut Abdul Kadir Muhammad. Pengertian perjanjian terdapat beberapa unsur, yaitu:¹⁴

- a. Adanya pihak-pihak sedikitnya dua orang
- b. Adanya persetujuan para pihak
- c. Adanya tujuan yang akan dicapai
- d. Adanya prestasi yang akan dicapai

Dalam berbagai hukum perjanjian, bila suatu perjanjian telah memenuhi semua syarat-syaratnya dan menurut hukum perjanjian telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya perjanjian tersebut mengikat dan

¹² Rutten dalam Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal. 46.

¹³ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 7

¹⁴ *Ibid.*, hal. 31

wajib dipenuhi serta berlaku sebagai hukum, dengan kata lain, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi:

“Semua perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

2. Hak Tanggungan

Pasal 1 ayat (1) Undang –Undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 mengemukakan pengertian Hak Tanggungan sebagai berikut:

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut dengan hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidsk berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Sebagai suatu lembaga hak jaminan, Hak Tanggungan mempunyai 4 ciri pokok:¹⁵

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan/mendahulu kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur-kreditur lain (hak preferent).
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan ditangan siapapun objek itu berada.

¹⁵ Budi Untung, *Kredit Bank di Indonesi*,: Andi, Yogyakarta, 2000, hal. 72

- c. Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan dapat memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 adalah sebagai berikut :

- a. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah yang dimaksud hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagai hasilnya untuk pelunasan utangnya tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lain.
- b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.
- c. Untuk pelunasan hutang tertentu. Maksud untuk pelunasan tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.

- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.¹⁶

Berdasarkan unsur-unsur tersebut hak tanggungan yang dimaksud dalam tulisan ini adalah hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda (bangunan) yang ada di atasnya.

3. Pembiayaan Syariah

Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.¹⁷ Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*), berarti Lembaga Keuangan Syariah selaku *shahibul maal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.¹⁸

Pembiayaan syariah meliputi kegiatan yang dilakukan oleh bank dengan pengumpulan dana dari masyarakat (nasabah) berupa giro, tabungan dan deposito yang kemudian dan tersebut disalurkan kepada masyarakat (nasabah) dalam bentuk pembiayaan. Pembiayaan merupakan

¹⁶ Purwahid Patrik, Kashadi, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit PT. Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 2007 hal. 53

¹⁷ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi, Ed. 1, Cet. 1*, Bumi Aksara, Jakarta, 2010, hal. 681

¹⁸ Veithzal Rifai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep dan Aplikasi Panduan Praktis untuk lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hal. 23

kegiatan perbankan syariah dan lembaga keuangan syariah lain dalam menyalurkan dananya kepada masyarakat (nasabah) yang membutuhkan dana. Pembiayaan syariah sangat bermanfaat bagi bank syariah atau lembaga keuangan syariah dalam hal produk *lending* (penyaluran dana bank), nasabah dalam hal kebutuhan pendanaan, dan pemerintah dalam hal pertumbuhan ekonomi nasional.

F. Metode Penelitian

Untuk melengkapi penulisan skripsi ini dengan tujuan agar dapat lebih terarah dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, maka metode penulisan yang digunakan antara lain:

1. Metode Pendekatan

Pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini dengan menggunakan pendekatan *yuridis sosiologis*, adalah suatu penelitian yang didasarkan pada suatu ketentuan hukum dan fenomena atau kejadian yang terjadi dilapangan. Artinya selain menggunakan asas-asas serta prinsip-prinsip hukum yang berlaku dalam meninjau permasalahan dan melakukan penelitian, penulis juga memperhatikan ilmu-ilmu pendukung lainnya, karena penelitian ini di bidang hukum memungkinkan dipergunakannya semua ilmu pengetahuan, metode dan teknik yang digunakan dalam penelitian ilmu-ilmu social, dalam mencari suatu pemecahan yang mendekati dari gambaran yang sebenarnya.¹⁹

¹⁹Sedarmayanti & Syarifudin Hidayat, *Metodologi Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2002, hal 23.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis artinya dimana penulis melakukan penelitian yang bertujuan memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai fakta dan permasalahan hukum, sistem hukum, yang berhubungan dengan obyek penelitian, kemudian ditarik suatu keyakinan tertentu guna mengambil kesimpulan.²⁰

3. Jenis dan Sumber Data

Data dalam penelitian ini ada dua, yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data primer, yaitu data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya yang berupa wawancara, dimana ada beberapa jenis wawancara diantaranya:

- 1) Wawancara terstruktur, yaitu dimana peneliti telah menyiapkan suatu daftar pertanyaan yang disusun sebelumnya, karena peneliti telah mengetahui secara pasti informasi apa yang hendak digali dari narasumber.
- 2) Wawancara tidak terstruktur, yaitu peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang berisi pertanyaan-pertanyaan yang spesifik.

Dalam teknik wawancara penulis menggunakan teknik wawancara terstruktur dimana penulis telah menyiapkan daftar pertanyaan yang akan diajukan dalam wawancara dengan narasumber.

²⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 14

b. Data sekunder, yaitu data kepustakaan diperoleh dari buku-buku referensi, makalah, peraturan perundang-undangan, laporan penelitian, jurnal, dokumen-dokumen, dan arsip serta artikel dari internet yang terkait dengan penelitian ini. Data sekunder diklasifikasikan menjadi:

1) Bahan hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, dimana mempunyai kekuatan hukum yang mengikat yang berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan.²¹

a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

b) *Burgerlijk Wetboek* (BW)

c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

e) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

f) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yakni studi pustaka terhadap buku-buku referensi, majalah, makalah, laporan

²¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006, hal.141

penelitian, jurnal, dokumendokumen, lokakarya dan seminar yang ada relevansinya.²²

- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun menjelaskan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, ensklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Wawancara

Dalam teknik wawancara penulis menggunakan teknik wawancara terstruktur dimana penulis telah menyiapkan daftar pertanyaan yang akan diajukan dalam wawancara dengan narasumber.

b. Observasi

Pengumpulan data dengan mendatangi lokasi penelitian, kemudian melakukan pengamatan secara langsung terhadap obyek penelitian guna mengetahui pelaksanaan perjanjian pembiayaan syariah dengan hak tanggungan yang dilakukan di

- 1) Kantor NOTARIS dan PPAT H. MUCHAMAD AL HILAL, S.H., M.Kn.
- 2) KOPERASI SIMPAN PINJAM DAN PEMBIAYAAN SYARIAH (KSPPS) YAUMMI MAZIYAH ASSA'ADAH, beralamat di Desa Kutoharjo, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati.
- 3) PD. BPR BKK Lasem, beralamat di Desa Pasarbanggi, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang

²² Amiruddin dan Zainal Asikin, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013, hal. 32.

5. Metode Analisis Data

Analisis data yang dilakukan adalah analisis data secara kualitatif, yakni dimana data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis sehingga akan diperoleh gambaran yang komperhensif, dimana nantinya data akan dipaparkan secara deskriptif, dengan harapan dapat diperoleh gambaran yang menyeluruh mengenai permasalahan yang diteliti.²³

6. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian di lakukan di Kantor NOTARIS dan PPAT H. MUCHAMAD AL HILAL, S.H., M.Kn. beralamat di Desa Tireman, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang.

7. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini, untuk memudahkan pemahaman dalam penulisan skripsi maka diperlukan adanya sistematika, dalam skripsi ini sistematikanya adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan

BAB II : TINJAUAN UMUM

Dalam bab ini berisi Tinjauan Umum Tentang perjanjian yang terdiri dari pengertian perjanjian, syarat sah perjanjian, Tinjauan umum tentang perjanjian pokok dan perjanjian baku yang terdiri

²³Eko Sugiarto, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif, Skripsi dan Tesis*, Suaka Media, Yogyakarta, 2015, hal. 9

dari pengertian perjanjian pokok, pengertian perjanjian baku, karakteristik perjanjian baku, jenis-jenis perjanjian baku. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan yang terdiri dari pengertian Hak Tanggungan, Obyek Hak Tanggungan, Subjek Hak Tanggungan, Pemberian Hak Tanggungan, Pendaftaran Hak Tanggungan, Eksekusi Obyek Hak Tanggungan, Perjanjian dalam perpektif Islam

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini dipaparkan mengenai pelaksanaan perjanjian pembiayaan syariah dengan hak tanggungan dan apa hambatan dalam pelaksanaan perjanjian dengan hak tanggungan serta bagaimana solusinya.

BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini merupakan bab penutupan, berisi kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah peristiwa yang menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak, atau dengan perkataan lain, perjanjian berisi perikatan.²⁴ Adapun pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan sebagai berikut: Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dalam rumusan tersebut digunakan istilah persetujuan dan bukan perjanjian. Namun kedua istilah yang berbeda ini tidak perlu dipertentangkan, karena pada dasarnya mempunyai maksud yang sama, yaitu terciptanya kata sepakat dari kedua belah pihak. Rumusan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tampaknya kurang lengkap, sebab yang mengikatkan diri dalam perjanjian hanya salah satu pihak saja, padahal yang seringkali dijumpai adalah perjanjian dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri satu sama lain, sehingga mempunyai hak dan kewajiban yang bertimbal balik.

²⁴ J. Satrio, *Op., Cit.* hal 5

Menurut Rutten, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata tersebut terlalu luas dan mengandung beberapa kelemahan.²⁵ Perjanjian adalah merupakan bagian dari perikatan, jadi perjanjian adalah merupakan sumber dari perikatan dan perikatan itu mempunyai cakupan yang lebih luas daripada perjanjian. Mengenai perikatan itu sendiri diatur dalam buku III KUH Perdata, sebagaimana diketahui bahwa suatu perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Oleh karena itu bahwa perjanjian itu adalah sama artinya dengan kontrak.

Selanjutnya definisi berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sebenarnya tidak lengkap, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum. Pendapat yang senada juga diungkapkan oleh para sarjana hukum perdata, umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata itu tidak lengkap dan terlalu luas Menurut Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dalam mana satu pihak berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.²⁶

Sedangkan menurut Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang

²⁵ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994, hal. 49

²⁶ R. Wiryono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1993, hal. 9

atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.²⁷ Abdul Kadir Muhammad memberikan pengertian perjanjian terdapat beberapa unsur, yaitu:²⁸

- a) Adanya pihak-pihak sedikitnya dua orang
- b) Adanya persetujuan para pihak
- c) Adanya tujuan yang akan dicapai
- d) Adanya prestasi yang akan dicapai

2. Unsur-unsur Perjanjian

Jika suatu perjanjian diamati dan uraikan unsur-unsur yang ada di dalamnya, maka unsur-unsur yang ada di sana dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

a. Unsur *Essensialia*

Unsur *essensialia* adalah sesuatu yang harus ada yang merupakan hal pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian. Bahwa dalam suatu perjanjian haruslah mengandung suatu ketentuan tentang prestasi-prestasi. Hal ini adalah penting disebabkan hal inilah yang membedakan antara suatu perjanjian dengan perjanjian lainnya. Unsur *Essensialia* sangat berpengaruh sebab unsur ini digunakan untuk memberikan rumusan, definisi dan pengertian dari suatu perjanjian. Jadi essensi atau isi yang terkandung dari perjanjian tersebut yang mendefinisikan apa bentuk hakekat perjanjian

²⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Op., Cit*, hal. 78.

²⁸ *Ibid.*, hal. 31

tersebut. Misalnya essensi yang terdapat dalam definisi perjanjian jual beli dengan perjanjian tukar menukar. Maka dari definisi yang dimuat dalam definisi perjanjian tersebutlah yang membedakan antara jual beli dan tukar menukar.

Unsur *essensialia* yang terkandung dalam suatu perjanjian menjadi pembeda antara perjanjian yang satu dengan perjanjian yang lain. Semua perjanjian bernama yang diatur dalam buku III bagian kedua memiliki perbedaan unsur *essensialia* yang berbeda antara yang satu dengan perjanjian yang lain.²⁹

b. Unsur *Naturalia*

Naturalia adalah ketentuan hukum umum, suatu syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian. Unsur-unsur atau hal ini biasanya dijumpai dalam perjanjian-perjanjian tertentu, dianggap ada kecuali dinyatakan sebaliknya. Merupakan unsur yang wajib dimiliki oleh suatu perjanjian yang menyangkut suatu keadaan yang pasti ada setelah diketahui unsur *essensialiana*. Jadi terlebih dahulu harus dirumuskan unsur *essensialiana* baru kemudian dapat dirumuskan unsur *naturaliana*.³⁰

c. Unsur *Aksidentalialia*

Yaitu berbagai hal khusus (*particular*) yang dinyatakan dalam perjanjian yang disetujui oleh para pihak. *Accidentalialia*

²⁹<http://www.rudipradisetia.com/2010/11/unsur-unsur-dalam-perjanjian-dalam.html>, diunduh pada Rabu 26 Juli 2022, pukul 21.00 WIB.

³⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hal. 118-119.

artinya bisa ada atau diatur, bisa juga tidak ada, bergantung pada keinginan para pihak, merasa perlu untuk memuat ataukah tidak. Selain itu aksidentalialia adalah unsur pelengkap dalam ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Jadi unsur aksidentalialia lebih menyangkut mengenai faktor pelengkap dari unsur essensialialia dan naturalialia, misalnya dalam suatu perjanjian harus ada tempat dimana prestasi dilakukan.³¹

3. Syarat-Syarat sah Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah sah bila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. Kesepakatan

Kesepakatan adalah sepakatnya semua pihak yang mengikatkan diri, maksudnya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau dengan hening. Artinya, suatu perjanjian itu tidak sah bila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

b. Kecakapan

Kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan

³¹ Herlien Budiono, *op.cit*

untuk melakukan perbuatan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Adapun orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, orang yang dibawah pengampuan dan perempuan yang telah kawin.³²

c. Suatu Hal Tertentu

Menurut KUHPerdara hal tertentu adalah:

- 1) Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUHPerdara);
- 2) Cuma barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUHPerdara);

d. Suatu Sebab yang Halal

Meskipun sapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya yaitu suatu perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan (Pasal 1335 KUH Perdata).³³

³² R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni Bandung, Bandung, 1999, hlm 12

³³ *Ibid.*, hlm 16

B. Tinjauan Umum Perjanjian Pokok dan Perjanjian Baku

1. Pengertian Perjanjian Pokok

Perjanjian pokok merupakan perjanjian yang prinsipil, karena bersifat mandiri dan dapat berdiri sendiri oleh karenanya keberadaannya tidak bergantung pada perjanjian lain, bahkan tidak jarang lahirnya perjanjian pokok diikuti oleh lahirnya perjanjian lain. Sebagai suatu perjanjian yang bersifat mandiri dan dapat berdiri sendiri tentu tidak terlepas dari syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerdota, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya Sepakat atau consensus yaitu merupakan keinginan bersama atau seiya sekata dari para pihak yang membuat perjanjian;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan Kecakapan diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdota yang menyebutkan orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa, wanita bersuami dan orang yang dibawah pengampuan;
- c. Sesuatu hal tertentu, yaitu bahwa dalam perjanjian ada isi perjanjian yang mengatur hal tertentu atau tujuan tertentu yang hendak dicapai oleh para pihak;
- d. Sebab yang halal Sebab yang halal yaitu menyangkut isi perjanjian serta tujuan atau maksud diadakannya perjanjian tersebut adalah sepanjang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan maupun undang- undang.

Dengan uraian di atas dapat dikatakan bahwa perjanjian pokok, merupakan perjanjian yang lahir dari adanya kesepakatan dari para pihak oleh karenanya sifatnya adalah :³⁴

- a. Mandiri dan berdiri sendiri sehingga yang dapat membatalkannya adalah apabila ketentuan dari pasal 1320 KUHPerdara tidak terpenuhi;
 - b. Perjanjian pokok dapat diikuti oleh perjanjian lainnya sebagai pelengkap sehingga keberadaannya merupakan sebagai induk dari perjanjian lain yang mengikutinya;
 - c. Keberadaannya berdasarkan pada kesepakatan yang dibuat para pihak;
 - d. Menganut asas terbuka, artinya siapapun dapat melakukan atau membuatnya asalkan harus didasarkan pada syarat sah nya perjanjian dan memperhatikan kepentingan umum dan tidak melanggar kesusilaan dan peraturan perundang-undangan.
2. Pengertian Perjanjian Baku dan Dasar Hukumnya

Perjanjian baku berkembang seiring modernisasi kehidupan masyarakat. Tujuan semula diadakannya perjanjian baku adalah alasan efisiensi dan alasan praktis. Istilah perjanjian baku berasal terjemahan dari bahasa Inggris, yaitu *standart contract*.³⁵

³⁴ Triana Dewi Seroja, Winda Fitri, *Perjanjian Pokok Dan Perjanjian Hak Tanggungan Dikaitkan Dengan Asas Pelengkap*, JOURNAL OF LAW AND POLICY TRANSFORMATION Volume 4, Number 1, June 2019, hal 153

³⁵ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hal.145

Munir Fuady mengartikan Kontrak baku adalah “Suatu kontrak tertulis yang dibuat hanya oleh salah satu pihak dalam kontrak tersebut, bahkan sering kali tersebut sudah tercetak (*boilerplate*) dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini ketika kontrak tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisi data-data informatif tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan dalam klausul-klausulnya, di mana pihak lain dalam kontrak tersebut tidak mempunyai kesempatan atau hanya sedikit kesempatan untuk menegosiasi atau mengubah klausul-klausul yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut, sehingga biasanya kontrak baku sangat berat sebelah”.³⁶

Dengan demikian, perjanjian baku merupakan perjanjian yang klausul-klausulnya ditentukan oleh salah satu pihak yang kedudukannya lebih kuat. Untuk itu, dalam perancangan suatu perjanjian baku tidak ada tawar-menawar mengenai isi perjanjian antara para pihak yang mengadakan perjanjian, sebab isi perjanjian telah ditentukan sepihak oleh pihak yang kedudukannya lebih kuat. Dalam hal demikian, pihak yang memiliki posisi lebih kuat biasanya menggunakan kesempatan tersebut untuk menentukan klausul-klausul tertentu dalam kontrak baku, sehingga perjanjian yang seharusnya dibuat atau dirancang oleh para pihak yang terlibat dalam perjanjian, tidak ditemukan lagi dalam

³⁶*ibid*

kontrak baku karena format dan isi kontrak dirancang oleh pihak yang kedudukannya lebih kuat.³⁷

3. Karakteristik Perjanjian Baku

Perjanjian baku dimana memiliki karakteristik tersendiri yang disesuaikan dengan perkembangan dan tuntutan kehidupan masyarakat modern. Oleh sebab itu, terdapat karakteristik yang menjadi ciri-ciri tersendiri yang dimiliki oleh perjanjian baku.

Karena lahir dari kebutuhan akan efisiensi serta efektivitas kerja, maka bentuk perjanjian baku ini pun memiliki karakteristik yang khas yang tidak dimiliki oleh perjanjian yang lain pada umumnya, antara lain perjanjian baku dibuat salah satu pihak saja dan tidak melalui suatu bentuk perundingan, isi perjanjian telah distandarisasi, klausula yang ada di dalamnya biasanya merupakan klausul yang telah menjadi kebiasaan secara luas dan berlaku secara terus menerus dalam waktu yang lama.³⁸

Selain itu, beberapa ahli juga turut mengemukakan pendapat mengenai karakteristik atau ciri-ciri perjanjian baku. Sudaryotmo mengemukakan karakteristik perjanjian baku sebagai berikut :³⁹

- a. Perjanjian dibuat secara sepihak oleh mereka yang posisinya relatif lebih kuat dari konsumen;

³⁷Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hal.40

³⁸Celina Tri S.K., *op.cit*, hal.140

³⁹Sudaryotmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Citra AdityaBakti, Bandung,1999 hal.93

- b. konsumen sama sekali tidak dilibatkan dalam menentukan isi perjanjian;
- c. dibuat dalam bentuk tertulis dan massal;
- d. konsumen terpaksa menerima isi perjanjian karena didorong oleh kebutuhan.

Mariam Darus Badruzaman mengemukakan ciri-ciri perjanjian baku. Ciri perjanjian baku, yaitu :⁴⁰

- a. Isinya ditetapkan sepihak oleh pihak yang posisi (ekonominya) kuat;
- b. Debitur sama sekali tidak ikut bersama-sama menentukan isi perjanjian;
- c. Terdorong kebutuhannya debitur terpaksa menerima perjanjian itu;
- d. Bentuk tertentu (tertulis);
- e. Dipersiapkan secara massal dan kolektif.

4. Jenis-jenis Perjanjian Baku

Mariam Darus Badruzaman membagi perjanjian baku menjadi empat jenis yaitu :⁴¹

- a. Perjanjian baku sepihak adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya didalam perjanjian itu. Pihak

⁴⁰Salim H.S. II, *op.cit*, hal.146

⁴¹*ibid*, hal. 156

yang kuat disini ialah pihak kreditur yang lazimnya mempunyai posisi (ekonomi) kuat dibandingkan pihak debitur.

- b. Perjanjian baku timbal balik adalah perjanjian baku yang isinya ditentukan oleh kedua pihak, misalnya perjanjian baku yang pihak-pihaknya terdiri dari pihak majikan (kreditur) dan pihak lainnya buruh (debitur). Kedua pihak lazimnya terikat dalam organisasi, misalnya pada perjanjian buruh kolektif.
- c. Perjanjian baku yang ditetapkan pemerintah adalah perjanjian baku yang isinya ditentukan pemerintah terhadap perbuatan-perbuatan hukum tertentu, misalnya perjanjian-perjanjian yang mempunyai objek hak-hak atas tanah.
- d. Perjanjian baku yang ditentukan di lingkungan notaris atau advokat adalah perjanjian-perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang minta bantuan notaris atau advokat yang bersangkutan.

Salim H.S. turut mengemukakan pendapat mengenai jenis-jenis perjanjian baku, yakni :⁴²

- a. Kontrak baku yang dikenal dalam bidang pertambangan umum dan minyak dan gas bumi, seperti kontrak baku pada kontrak karya, kontrak production sharing ,perjanjian karya perusahaan batu bara, kontrak bantuan teknis, dan lain-lain;

⁴²*Ibid*, hal. 157

- b. Kontrak baku yang dikenal dalam praktik bisnis, seperti kontrak baku dalam perjanjian leasing beli sewa, franchise, dan lain-lain;
- c. Kontrak baku yang dikenal dalam bidang perbankan, seperti perjanjian kredit bank, perjanjian bagi hasil pada bank syariah;
- d. Kontrak baku yang dikenal dalam perjanjian pembiayaan non-bank, seperti perjanjian pembiayaan dengan pola bagi hasil pada perusahaan modal ventura, perjanjian pembiayaan konsumen, dan
- e. Kontrak baku yang dikenal dalam bidang asuransi, seperti perjanjian asuransi yang dibuat oleh perusahaan asuransi.

C. Tinjauan Umum Pembiayaan *Mudharabah*

1. Pengertian Pembiayaan *Mudharabah*

Pembiayaan atau *financing* yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

Salah satu pembiayaan yang dikenal di bank syariah adalah pembiayaan *mudharabah* yang menggunakan akad kerjasama. Akad kerjasama digunakan bank untuk memfasilitasi pemenuhan kebutuhan permodalan bagi nasabah guna menjalankan usaha dengan melakukan penyertaan modal bagi usaha. Dengan ini, menegaskan kerjasama

dengan kontribusi seratus persen modal dari pemilik modal dan keahlian dari pengelola. Karena kepercayaan merupakan unsur terpenting dalam pembiayaan *mudharabah*.

Bank syariah memberikan pembiayaan *mudharabah* kepada nasabah atas dasar kepercayaan. Bank syariah percaya penuh kepada nasabah untuk menjalankan usaha. Kepercayaan merupakan unsur terpenting dalam transaksi pembiayaan *mudharabah*, karena dalam pembiayaan *mudharabah*, bank syariah tidak ikut campur dalam menjalankan proyek usaha nasabah yang telah diberi modal 100%. Bank syariah hanya dapat memberi saran tertentu kepada mudharib dalam menjalankan usahanya untuk memperoleh hasil usaha yang maksimal.

Dalam pengelolaan nasabah berhasil mendapatkan keuntungan, maka bank syariah akan memperoleh keuntungan dari bagi hasil yang diterima. Sebaliknya, dalam hal nasabah gagal menjalankan usahanya dan mengakibatkan kerugian, maka seluruh kerugian ditanggung oleh shahibul maal atau bukan lain ialah bank. Mudharib tidak menanggung kerugian sama sekali atau tidak ada kewajiban bagi mudharib untuk ikut menanggung kerugian atas kegagalan usaha yang dijalankan.⁴³

Pada prinsipnya dalam *mudharabah* tidak boleh ada jaminan atas modal, tapi dibolehkan supaya tidak ada penyimpangan. *Mudharabah* memiliki risiko tinggi, sehingga akadnya harus tertulis,

⁴³ Ismail, *Perbankan Syariah Kencana*, Jakarta, 2011, hal. 168-169

ada saksi, aspek yang tertulis : tujuan *mudharabah*, nisbah pembagian keuntungan, periode pembagian keuntungan, biaya-biaya yang boleh dikurangkan dari pendapatan ketentuan pengembalian modal, hal-hal yang dianggap sebagai kelalaian pengelola dana, dan sebagainya.⁴⁴

Pembiayaan *mudharabah* adalah akad kerja sama usaha antara dua pihak di mana pihak pertama (*Shohibul mal*) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola. Keuntungan usaha secara *mudharabah* dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan kerugian itu diakibatkan karena kecurangan atau kelalaian si pengelola, maka pengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.⁴⁵

2. Jenis-jenis *Mudharabah*

Menurut PSAK (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan) 105, kontrak *mudharabah* dapat dibagi atas tiga jenis, yaitu :⁴⁶

a. *Mudharabah Muqayyadah*

Mudharabah Muqayyadah adalah bentuk kerja sama antara pemilik dana dan pengelola, dengan kondisi pengelola dikenakan pembatasan oleh pemilik dana dalam hal tempat, cara, dan/atau objek investasi.

b. *Mudharabah Muthlaqah*

⁴⁴ Hendrieta Ferieka, *Akuntansi Syariah*, Banten, Media madani, 2017, hal.44

⁴⁵ Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Op., Cit*, hal.123

⁴⁶ Rizal Yaya dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer edisi 2*, Salemba Empat, Jakarta, 2013, hal.108

Mudharabah Muthlaqah adalah, bentuk kerja sama antara pemilik dana dan pengelola tanpa adanya pembatasan oleh pemilik dana dalam hal tempat, cara, maupun objek investasi. Pemilik dana memberi kewenangan kepada mudharib untuk menggunakan dana yang diinvestasikan.

c. *Mudharabah Musyarakah*

Mudharabah Musyarakah adalah bentuk mudharabah dimana pengelola dana menyertakan modal atau dananya dalam kerjasama investasi. Akad *musyarakah* ini merupakan solusi sekiranya dalam perjalanan usaha, pengelola dana memiliki modal.

3. Rukun dan Syarat Pembiayaan *Mudharabah*

Rukun transaksi mudharabah meliputi dua pihak transaktor (pemilik modal dan pengelola), objek akad *mudharabah* (modal dan usaha), dan ijab qabul atau persetujuan kedua belah pihak, sebagai berikut.⁴⁷

a. Transaktor

Kedua pihak transaktor disini adalah investor dan pengelola modal. Investor biasa disebut dengan istilah shahibul maal atau rabbul maal, sedang pengelola modal biasa disebut dengan istilah mudharib.

b. Objek *mudharabah*

⁴⁷ *Ibid.*, hal. 110

Objek *mudharabah* meliputi modal dan usaha. Pemilik modal menyerahkan modalnya sebagai objek *mudharabah*, sedangkan pelaksana usaha menyerahkan kerjanya sebagai objek *mudharabah*. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 7 Tahun 2000 tentang pembiayaan *mudharabah* menyatakan bahwa kegiatan usaha oleh pengelola (*mudharib*) sebagai perimbangan modal yang disediakan oleh penyedia dana harus memperhatikan hal-hal berikut :

- 1) kegiatan usaha adalah hak *eksklusif mudharib*, tanpa harus campur tangan penyedia dana, tetapi ia mempunyai hak untuk melakukan pengawasan.
- 2) penyedia dana tidak boleh mempersempit tindakan pengelola sedemikian rupa yang dapat menghalangi tercapainya tujuan *mudharabah*, yaitu keuntungan.
- 3) pengelola tidak boleh menyalahkan hukum syariah Islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan *mudharabah* dan harus mematuhi kebiasaan yang berlaku dalam aktivitas itu.

c. *Ijab dan qabul*

Ijab dan qabul atau persetujuan kedua belah dalam *mudharabah* yang merupakan wujud dari prinsip sama sama rela (*an-taradin minkum*). Akad *mudharabah* pada dasarnya sama dengan akad-akad yang lain dalam aspek yang bersifat umum. Aspek yang bersifat umum tersebut antara lain tentang identitas

kedua pihak yang bertransaksi, besar pembiayaan, jangka waktu pembiayaan, prasyarat pengambilan pembiayaan, jaminan, ketentuan denda, pelanggaran atas syarat-syarat perjanjian, dan penggunaan Badan Arbitrase Syariah.

Adapun hal spesifik dalam akad mudharabah antara lain kesepakatan tentang dasar bagi hasil (*revenue sharing* atau *profit sharing*), besar nisbah bagi hasil, pernyataan bank sebagai *shahibul maal* untuk menanggung kerugian kecuali yang disebabkan oleh kelalaian *mudharib*, pernyataan hak bank untuk memasuki tempat usaha dan tempat-tempat lainnya untuk mengadakan pengawasan terhadap pembukuan, catatan-catatan, transaksi *mudharib* yang sehubungan dengan pembiayaan mudharabah baik secara langsung maupun tidak langsung selain akad yang ditandatangani oleh kedua pihak, dalam praktik juga dilampiri dengan proyeksi pendapatan dan jadwal pembayaran angsuran pokok maupun bagi hasil.

d. *Nisbah/Keuntungan*

Nisbah ini mencerminkan imbalan yang berhak diterima oleh kedua belah pihak yang bermudharabah. *Mudharib* mendapatkan imbalan atas kerjanya, sedangkan *Shahib al-mal* mendapatkan imbalan atas penyertaan modalnya. *Nisbah* keuntungan inilah yang akan mencegah terjadinya perselisihan antara kedua belah pihak mengenai cara pembagian keuntungan.⁴⁸

⁴⁸ Adiwarman A. Karim, Op.,Cit, hal. 206

D. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan

UUPA merupakan awal dari lahirnya lembaga hak tanggungan yang sebelumnya diatur melalui ketentuan tentang hipotik. Lahirnya lembaga hak tanggungan meski secara tegas belum ditentukan dalam UUPA, namun bila melihat ketentuan pada Pasal 51 UUPA mengenai adanya amanat untuk membentuk lembaga jaminan baru. Ketentuan pada Pasal 51 UUPA ini menyatakan bahwa:

“Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang”

Pada kenyataannya, amanat yang terkandung di dalam Pasal 51 UUPA baru direalisasikan pada tahun 1996, tepatnya melalui pembentukan UU Hak Tanggungan. Pembentukan lembaga jaminan hak tanggungan ini merupakan pembaruan atas kedudukan lembaga jaminan hipotik dan *credietverband*, meski tidak sama sekali menghapusnya.⁴⁹ Lahirnya UU Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam KUH Perdata.⁵⁰

⁴⁹ Abdurrahman dan Samsul Wahidin, *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan dan Hak-Hak Jaminan Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1985, hal.105.

⁵⁰ Anis Mashdurohatun, Zaenal Arifin, Gunarto, *Rekonstruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah yang Berkeadilan*, UNISSULA PRESS, Semarang, 2016, hal. 115

Pengertian hak tanggungan menurut C.S.T Kansil dan Christine S.T. Kansil adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁵¹ Dalam arti bahwa jika debitur cidera janji kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur yang lain.⁵²

Pengertian hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan didefinisikan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dari pengertian mengenai hak tanggungan tersebut, dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan obyek jaminannya berupa Hak-Hak atas Tanah yang diatur dalam

⁵¹ C.S.T Kansil dan Christine ST Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997, hal. 7

⁵² Oting Supartini, Anis Mashdurohatun, *Akibat Hukum Akta Perjanjian Kredit Yang Dibuat Notaris Dengan Jaminan Hak Tanggungan Adanya Kepastian Hukum Dan Keadilan Para Pihak*, Jurnal Pembaharuan Hukum Volume III No. 2 Mei - Agustus 2016, hal. 201

UUPA.⁵³ Dalam arti lain, hak tanggungan setidaknya memuat unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Jaminan yang dibebankan adalah hak atas tanah;
- b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- c. Untuk pelunasan hutang tertentu; dan
- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Mengenai siapa yang dimaksud subyek dalam hak tanggungan dapat dilihat pada ketentuan Pasal 8 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang merumuskan:

“Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka subyek hukum hak tanggungan adalah orang perorangan yang berwenang memberikan hak tanggungan di mana orang tersebut merupakan pemilik obyek jaminan, dan juga harus cakap untuk membuat suatu perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata. Bagi subyek hak tanggungan yang berupa badan hukum, maka syarat kewenangan tersebut dapat dilihat pada Anggaran Dasar badan hukum dimaksud. Secara sederhana dapat

⁵³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op., Cit*, hal. 13

dilihat bahwa subyek hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan, dan pemegang hak tanggungan.

Obyek hak tanggungan secara umum adalah hak atas tanah, namun terdapat pengecualian dimana tidak semua hak atas tanah dapat dibebani hak tanggungan. Menurut UU Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
 - 1) Hak Milik;
 - 2) Hak Guna Usaha;
 - 3) Hak Guna Bangunan.
- b. Selain hak-hak atas tanah, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
- c. Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik, diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- d. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

- e. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.
- f. Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- g. Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
- h. Peringkat Hak Tanggungan yang didaftarkan pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- i. Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- j. Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada.

3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Tahap pembebanan Hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak Tanggungan. Menurut Pasal 10 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian-perjanjian piutang. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua tahap, yaitu sebagai berikut:⁵⁴

a. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan

Pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, “pemberian hak tanggungan dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, “pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Pasal 13 ayat (2) menyatakan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah

⁵⁴ Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung. 1997hal. 54.

lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk didalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan mengatur tentang jabatan PPAT.⁵⁵

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Menurut ketentuan pasal 14 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertifikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertifikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.⁵⁶

⁵⁵ *Ibid*

⁵⁶ Boedi Harsono dan Sudarianto, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung. 1996, hal. 17.

E. Tinjauan Umum *Rahn*

Dilihat dari sisi kebahasaan, kata *rahn* berarti ketetapan dan kekekalan, juga mengandung arti penahanan. Adapun penggadaian dalam pengertian syariat, para ulama mendefinisikannya dengan penetapan suatu barang yang memiliki nilai dalam pandangan syariat sebagai jaminan atas hutang yang mana hutang tersebut atau sebagian darinya dapat dibayar dengan barang yang digadaikan. Jika seseorang berhutang kepada orang lain dan sebagai jaminannya dia menyerahkan kepada orang yang akan memberinya hutangan sebuah rumah atau seekor binatang yang terikat, sampai dia melunasi hutangnya, maka itulah yang disebut dengan penggadaian dalam syariat.⁵⁷

Sedangkan secara syar'i Imam An-Nawawi yang bermadzhab Syafi'i di dalam Al-Majmu, kitab *Ar-Rahn* mendefinisikan *Rahn* adalah menjadikan harta jaminan kepercayaan atas hutang agar hutang itu bisa dibayar dengannya ketika orang yang wajib membayarnya tidak mampu membayarnya.

Ali bin Abi Bakar bin Abdul Jalil al-Murginani Abu al-Husain dari Madzhab Hanafi didalam *al-Hidayah Syarh Bidayah al-Mubtadi* mendefinisikan *Rahn* adalah menjadikan sesuatu ditahan karena hak yang mungkin dilunasi dari *rahn* tersebut seperti hutang.⁵⁸

Syaikh Taqiyuddin an-Nabhani di dalam *asy-Syakhshiyah al-Islamiyah* juz 2 mendefinisikan *ar-Rahnu* (agunan) adalah harta yang

⁵⁷ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 5*, Cakrawala Publishing, Jakarta, 2009, hal. 242

⁵⁸ Abdurrahman, Hafidz & Abdurrahman, Yahya, *Bisnis dan Muamalah Kontemporer*, Al Azhar Freshzone Publishing, Bogor, 2014, hal. 66

dijadikan jaminan agar hutang itu bisa dibayar dengan harganya jika tidak bisa dibayar oleh pihak yang wajib membayarnya.

Secara umum rahn dikategorikan sebagai akad yang bersifat derma sebab apa yang diberikan penggadai (*rahin*) kepada penerima gadai (*murtahin*) tidak ditukar dengan sesuatu. Yang diberikan murtahin kepada *rahin* adalah hutang, bukan penukar atas barang yang digadaikan. *Rahn* juga termasuk akad yang bersifat *ainiyah*, yaitu dikatakan sempurna sesudah menyerahkan barang yang dijadikan akad, seperti hibah, pinjam-meminjam, titipan, dan *qirad*. Semua termasuk *akad tabarru'* (derma) yang dikatakan sempurna setelah memegang (*al qabdu*), sesuai dengan kaidah fiqh.⁵⁹

Akad *ar-Rahn* melibatkan dua pihak yaitu pihak yang mengagunkan (*ar-rahin*) dan yang menerima agunan (*al-murtahin*). Di dalam transaksinya harus terjadi ijab dan qabul secara sempurna. Dan baik *ar-rahin* maupun *al-murtahin* haruslah pihak yang syar'i sah untuk melangsungkan akad *ar-Rahn*. Dan tentu saja harus ada harta yang diagunkan. Harta yang diagunkan disebut *ar-Rahn-mashdar* untuk menyebut objek, maknanya *al-marhun* (yang diagunkan). Ketiga itu lah yang menjadi rukun rahn yaitu pertama dua pihak yang berakad; kedua, ijab dan qabul; ketiga, objek akad yaitu barang *rahn*.

⁵⁹ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2004, hal. 160

Akad *rahn* itu tidak akan sempurna sampai harta agunan itu diserahkan-terimakan oleh *ar-rahin* kepada *al-murtahin* saat dilangsungkan akad hutang atau pinjaman.⁶⁰

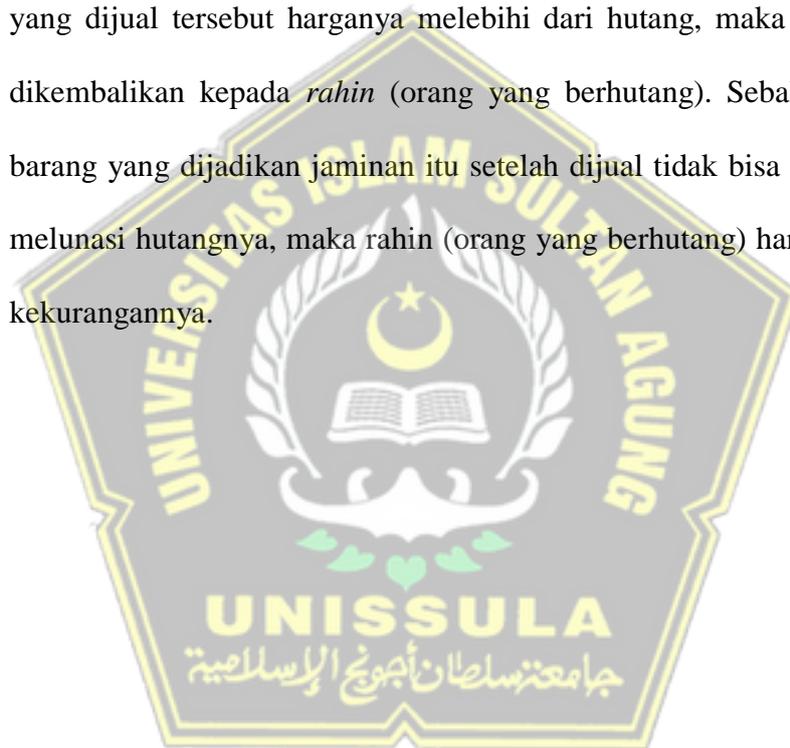
Al-qabdhu yakni memberikan kekuasaan atas harta *rahn* jika harta itu termasuk harta bergerak yang bisa dipindahkan, maka *qabdhu* nya adalah dengan menyerahkan harta itu kepada murtahin. Jika tidak termasuk harta bergerak artinya merupakan harta tak bergerak seperti tanah, rumah, pabrik, dan sebagainya maka *qabdhu* nya adalah penguasaan harta itu kepada murtahin, yaitu menghilangkan penghalang antara murtahin dengan harta itu sehingga harta itu ada di bawah kekuasaan murtahin tersebut. Dengan serah terima itu maka agunan akan berada di bawah kekuasaan *al-murtahin* (yang menerima agunan) yaitu pihak yang berpiutang (kreditur).

Harta agunan itu haruslah harta yang secara syar'i boleh dan sah dijual. Karena maksud dari *rahn* adalah untuk jaminan hutang agar hutang itu bisa dibayar dengan harga barang *rahn* jika debitur (*rahin*) tidak mampu membayarnya. Harta yang haram dijual maka tidak boleh diagunkan. Karena itu, tidak boleh mengagunkan khamr, patung, babi dan sebagainya. Harta hasil curian dan hasil ghasab juga tidak boleh dijadikan agunan. Harta wakaf atau harta yang digadaikan juga tidak boleh diagunkan. Begitu pula harta yang bukan atau belum menjadi milik *ar-*

⁶⁰ Mardani, *Ayat-ayat dan Hadits Ekonomi Syariah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hal.81

rahin juga tidak boleh dijadikan agunan, sebab Rasul Saw melarang untuk menjual sesuatu yang bukan atau belum menjadi milik kita.

Rahn (jaminan) di tangan murtahin (orang yang memberi hutang) hanya berfungsi sebagai jaminan hutang *rahin* (orang yang berhutang). Barang yang dijadikan jaminan itu bisa dijual/dilelang apabila dalam waktu yang menjadi kesepakatan bersama, dengan syarat apabila barang yang dijual tersebut harganya melebihi dari hutang, maka sisanya harus dikembalikan kepada *rahin* (orang yang berhutang). Sebaliknya apabila barang yang dijadikan jaminan itu setelah dijual tidak bisa menutupi atau melunasi hutangnya, maka *rahin* (orang yang berhutang) harus menambah kekurangannya.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Dengan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Syariah.

1. Pemberian Kredit oleh Lembaga Keuangan Syariah

Lembaga Keuangan Syariah dalam memberikan kredit harus mendasarkan pada prinsip kehati-hatian.⁶¹ Sebagai lembaga keuangan yang melepaskan uangnya kepada masyarakat, harus bertindak hati-hati dalam menentukan siapa yang patut untuk diberikan kredit dan berapa besarnya jumlah kredit yang diberikan setelah mengetahui apa jaminan yang diberikan oleh calon debitur dan juga penerapan prinsip 5 C (*Collateral, Capital, Capacity, Character, Condition of Economy*)⁶² dengan baik. Selain hal tersebut juga harus menjaga bahwa perjanjian yang dibuat dengan calon debitur tidak cacat dan memenuhi syarat-syarat sah perjanjian. Apabila sejak dini bank sudah bertindak hati-hati, dapatlah diharapkan bahwa kredit yang diberikan kepada debitur terjamin dalam pengembaliannya, yaitu dikembalikan sebelum atau tepat pada waktu yang telah diperjanjikan.⁶³

⁶¹ Wawancara dengan Misbahur Rohim staf marketing PD. BPR BKK Lasem pada 24 November 2022

⁶² *Ibid.*,

⁶³ *Ibid.*,

Di dalam praktik permohonan yang diajukan oleh calon debitur terlalu berlebihan. Oleh karena itu dalam mengajukan permohonan kredit perlu diperhitungkan tentang adanya penyimpangan atau hal-hal yang tidak diinginkan.⁶⁴ Dalam menyikapi hal ini PD. BPR BKK Lasem dan Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syari'ah (KSPPS) Yaummi Maziyah Assa'adah mengadakan "Survey on The Spot" atau peninjauan tempat dimana barang jaminan berada. Dari hasil "Survey on The Spot" petugas dapat membuat laporan penilaian jaminan kredit yang kemudian diserahkan kepada direksi. Syarat calon debitur yang mengajukan kredit antara lain:

a. Syarat Permohonan Kredit⁶⁵

- 1) Calon debitur merupakan penduduk yang berdomisili di Rembang dan Pati serta sekitarnya yang berpenghasilan rendah;
- 2) Calon debitur memiliki usaha yang produktif.
- 3) Syarat Pengajuan Kredit
 - a) Calon debitur mengisi formulir pengambilan kredit yang telah disediakan;
 - b) Formulir diketahui dan diperkuat oleh Kepala Desa atau Kepala Kelurahan setempat.

Selain syarat tersebut calon debitur juga harus melengkapi syarat sebagai berikut:⁶⁶

⁶⁴ *Ibid.*,

⁶⁵ *Ibid.*,

⁶⁶ *Ibid.*,

- 1) Formulir tanda penerimaan jaminan yang berisi tentang barang yang dijadikan jaminan, apabila barang jaminan berupa hak atas tanah maka terlebih dahulu harus dibuatkan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan) atau APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) pada Notaris yang ditunjuk
- 2) Formulir penyerahan hak milik jaminan. Formulir ini berisi daftar barang-barang jaminan. Selanjutnya yang menerangkan sebagai kuasa dalam hal ini adalah hal ini PD. BPR BKK Lasem dan Koperasi Simpan Pinjam atau Pembiayaan Syari'ah (KSPPS) Yaummi Maziyah Assa'adah dan surat ini dikuatkan oleh pihak yang berwenang
- 3) Surat kuasa menjual. Yaitu surat yang menerangkan kesanggupan calon debitur apabila ia tidak dapat melunasi hutangnya setelah jatuh tempo maka barang yang dijadikan jaminan tersebut menjadi milik dalam hal ini PD. BPR BKK Lasem dan Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syari'ah (KSPPS) Yaummi Maziyah Assa'adah, yang kemudian jaminan tersebut dapat dilelang secara umum. Dari hasil pelelangan tersebut, digunakan untuk melunasi biaya pokok kredit dan kelebihannya dikembalikan kepada debitur.

Pada saat pengambilan kredit oleh debitur tidak dapat dikuasakan kepada orang lain namun harus secara langsung oleh yang bersangkutan dan harus menunjukkan identitas diri. Jika ingin

mengajukan tambahan kredit maka debitur harus memenuhi syarat sebagai berikut:⁶⁷

- 1) Angsuran Kredit terdahulu baik, lancar, dan penembaliannya sesuai jangka waktu yang telah ditentukan;
- 2) Usaha yang dilakukan debitur mengalami perkembangan dengan pemberian kredit terdahulu;
- 3) Pinjaman kredit yang terdahulu telah lunas.

Apabila syarat-syarat tersebut telah dipenuhi maka untuk selanjutnya surat perjanjian pinjaman penandatanganannya dilakukan oleh petugas dan surat kuasa tidak berlaku lagi. Pemberian kredit oleh PD. BPR BKK Lasem dan Koperasi Simpan Pinjam atau Pembiayaan Syari'ah (KSPPS) Yaummi Maziyah Assa'adah kepada masyarakat dilaksanakan dengan mudah, murah, dan cepat hal ini bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat menengah ke bawah.

Di dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut menimbulkan hak dan kewajiban masing-masing pihak yaitu kreditur (PD. BPR BKK Lasem dan Koperasi Simpan Pinjam atau Pembiayaan Syari'ah (KSPPS) Yaummi Maziyah Assa'adah) dan debitur memiliki beberapa hak dan terikat pada beberapa kewajiban yang wajib dipenuhi guna menjamin rasa saling percaya oleh para pihak serta

⁶⁷ *Ibid.*,

kegiatan perkreditan dapat dilaksanakan dengan lancar. Beberapa hak dan kewajiban tersebut antara lain sebagai berikut:⁶⁸

1) Hak Kreditur

- a) Menerima bunga sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati bersama;
- b) Menegur atau memperingatkan apabila dalam pembayaran angsuran kredit dinyatakan kurang lancar atau diragukan;
- c) Menerima administrasi dan provisi

2) Kewajiban Kreditur

- a) Memberikan pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada debitur;
- b) Memberikan informasi mengenai kredit;
- c) Mematuhi segala ketentuan yang termuat di dalam perjanjian kredit;

3) Hak Debitur

- a) Menerima Kredit yang diberikan oleh kreditur;
- b) Menerima tabungan di akhir pelunasan;
- c) Debitur diasuransikan. Artinya, kredit yang ditanggung oleh pihak asuransi. Yang dijamin adalah jumlah plafon kreditnya. Apabila debitur meninggal dunia sebelum jatuh tempo pembayaran kredit maka kredit dapat diklaim oleh pihak asuransi

⁶⁸ *Ibid.*,

4) Kewajiban Debitur

- a) Membayar kredit dengan tertib;
- b) Membayar kredit tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan;
- c) Mematuhi segala ketentuan yang termuat di dalam perjanjian kredit.

2. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Bagi debitur yang melakukan kredit di PD. BPR BKK Lasem dan Koperasi Simpan Pinjam atau Pembiayaan Syari'ah (KSPPS) Yaummi Maziyah Assa'adah, jaminan Hak Tanggungan yang berupa hak atas tanah harus dibuatkan APHT pada Notaris. Dalam hal ini subjek dari Hak Tanggungan yaitu orang perseorangan atau badan hukum yang wajib membuat APHT kepada pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Subjek Hak Tanggungan yaitu pemilik hak atas tanah mendaftarkan Objek Hak Tanggungan yang berupa tanah. Di dalam mendaftarkan tanah wajib dilakukan sendiri oleh pemilik hak atas tanah kecuali yang bersangkutan tidak dapat hadir pada penandatanganan APHT, maka oleh pemilik hak atas tanah dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) secara otentik.⁶⁹

3. Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan

Setelah kredit debitur disetujui oleh pihak PD. BPR BKK Lasem dan Koperasi Simpan Pinjam atau Pembiayaan Syari'ah (KSPPS) Yaummi

⁶⁹ Wawancara dengan NOTARIS dan PPAT H. MUCHAMAD AL HILAL, S.H., M.Kn pada 24 November 2022

Maziyah Assa'adah dengan syarat yang telah ditentukan, maka pihak PD. BPR BKK Lasem dan Koperasi Simpan Pinjam atau Pembiayaan Syari'ah (KSPPS) Yaummi Maziyah Assa'adah bersama-sama dengan debitur mengadakan penandatanganan perjanjian kredit yang mencantumkan mengenai:⁷⁰

- a. Jumlah kredit yang diberikan;
- b. *Addendum* kredit yang berisi tentang perubahan kredit, penambahan kredit, dan nomor perjanjian;
- c. Jangka waktu kredit;
- d. Agunan yang diserahkan yang meliputi tempat dan siapa pemiliknya guna pengikatan barang jaminan.

Setelah semua berkas-berkas telah lengkap, maka dikeluarkanlah APHT. APHT ini dibuat di hadapan PPAT dimana tanah tersebut berada.⁷¹ UUHT merupakan Undang-undang yang diamanatkan oleh Pasal 51 UUPA dan diharapkan dapat memenuhi tuntutan pembangunan bagi mereka yang membutuhkan dana yang sebagian pembiayaannya diperoleh dari kegiatan pemberian fasilitas kredit.

Dalam kegiatan tersebut diperlukan adanya jaminan yang mempunyai kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah sebagai pemberian Hak Tanggungan Tanggungan yang nantinya akan memperoleh kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*). Di dalam membebaskan Hak Tanggungan tersebut melibatkan pejabat-pejabat yaitu

⁷⁰ *Ibid.*,

⁷¹ *Ibid.*,

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris dalam hal pembuatan akta serta kepala kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam hal pencatatan keterangan dalam buku tanah. Ketua Pengadilan Negeri apabila terjadi sengketa, yang pada setiap tahap pemberian Hak Tanggungan dapat memenuhi ciri-ciri yang tercantum dalam penjelasan UUHT dalam butir 3 sub c dan d, yaitu memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga serta memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan juga mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Kegiatan pembebanan Hak Tanggungan yang dimaksudkan untuk menjamin hutang debitur dan kreditur dimulai dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan hutang tertentu dari debitur kepada kreditur. Janji tersebut wajib dituangkan dalam perjanjian hutang piutang atau perjanjian lainnya yang tidak dapat dipisahkan, kemudian disusul dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pemegang hak atas tanah, setelah itu dibuat APHT dihadapan PPAT yang wilayah kerjanya meliputi letak bidang tanah yang dijaminakan, selanjutnya diikuti dengan pendaftaran Hak Tanggungan di kantor pertanahan. Dengan dibuatnya buku tanah Hak tanggungan dan pencatatan dalam buku tanah hak atas tanah menjadi objek Hak Tanggungan maka lahirlah Hak Tanggungan.⁷²

⁷² *Ibid.*,

Pada umumnya pemberian Hak Tanggungan oleh debitur atau orang yang memberikan jaminan Hak Tanggungan kepada kreditur atau bank karena adanya transaksi kredit, dimana bank menilai atau merasa yakin bahwa nasabah layak diberi kredit dan dilain pihak untuk menjamin pelunasan kredit tersebut nasabah menyerahkan agunan berupa tanah beserta benda yang melekat diatasnya

Benda jaminan diberikan oleh debitur kepada PD. BPR BKK Lasem dan Koperasi Simpan Pinjam atau Pembiayaan Syari'ah (KSPPS) Yaummi Maziyah Assa'adah sebagai jaminan atas kredit yang diambil oleh debitur. Pengikatan jaminan kredit yang berupa harta milik debitur yang dilakukan oleh pihak bank, tentunya debitur yang bersangkutan takut akan kehilangan hartanya tersebut. Hal ini akan mendorong debitur berupaya untuk melunasi kreditnya kepada bank agar harta yang dijadikan jaminan kredit tersebut tidak hilang karena harus dicairkan oleh bank.

Nilai jaminan kredit yang diserahkan debitur kepada bank lebih besar bila dibandingkan dengan nilai kredit yang diberikan bank kepada debitur yang bersangkutan. Hal ini memberikan motivasi kepada debitur untuk menggunakan kredit sebaik-baiknya, melakukan kegiatan usahanya secara baik, mengelola kondisi keuangan secara hati-hati sehingga dapat melunasi kreditnya agar dapat menguasai kembali hartanya. Tidak dapat dipungkiri siapapun juga pasti tidak ingin kehilangan harta/asset karena merupakan sesuatu yang dibutuhkan dan mempunyai nilai-nilai tertentu.

Pemberian kredit oleh PD. BPR BKK Lasem dan Koperasi Simpan Pinjam atau Pembiayaan Syari'ah (KSPPS) Yaummi Maziyah Assa'adah didasarkan pada prinsip kehati-hatian yaitu bank harus bertindak hati-hati dalam menentukan siapa yang patut untuk diberikan kredit dan berapa besarnya jumlah kredit yang diberikan setelah mengetahui jaminan yang diberikan oleh calon debitur. Bank juga harus menjaga bahwa perjanjian yang dibuat dengan calon debitur tidak cacat dan memenuhi syarat-syarat sah perjanjian. Hal ini dilakukan oleh PD. BPR BKK Lasem dan Koperasi Simpan Pinjam atau Pembiayaan Syari'ah (KSPPS) Yaummi Maziyah Assa'adah tidak semata-mata untuk mencapai keuntungan, akan tetapi tujuan yang lebih penting adalah untuk mempertahankan kelangsungan usahanya dan menjaga kepercayaan masyarakat pada PD. BPR BKK Lasem dan Koperasi Simpan Pinjam atau Pembiayaan Syari'ah (KSPPS) Yaummi Maziyah Assa'adah sendiri.

Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan bertujuan untuk mendaftarkan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan agar kepastian hukumnya terjamin, baik itu meliputi kepastian tentang subjek haknya maupun objek haknya.

Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan dimaksudkan untuk mendapatkan kepastian hukum antara pihak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dan pihak debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan serta mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, dikenal istilah sistem hak tanggungan elektronik.⁷³ Sistem hak tanggungan elektronik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 adalah serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi.

Alur layanan sistem HT-el berdasarkan hasil wawancara yaitu:⁷⁴

- a. Sebelum perjanjian kredit dilaksanakan maka sertifikat asli dan data-data debitur yang sudah dikasih PPAT harus di cek terlebih dahulu di BPN dengan cara di scan dan dimasukkan ke sistem HT-el. Jika sertifikat dinyatakan bersih dari royas dan tanggungan yang lain, maka perjanjian kredit dapat dilaksanakan.
- b. Para pihak atau biasa disebut debitur dan kreditur, melakukan perjanjian kredit di bank yang bersangkutan.
- c. PPAT melakukan penandatanganan kepada para pihak untuk akta SKMHT dan APHT.
- d. Jika cek sertifikat yang asli sudah keluar dan hasilnya bersih. Maka, APHT diberikan nomor dan tanggal setelah cek sertipikat keluar.

⁷³ *Ibid.*,

⁷⁴ *Ibid.*,

- e. Jika berkas sudah lengkap, cek sertipikat sudah keluar, akta SKMHT dan APHT sudah jadi. Maka, semua berkas, akta asli dan sertipikat asli diinput ke aplikasi sistem HT-el.
- f. Jika semua sudah diinput maka, akan keluar surat pengantar akta. Surat pengantar akta, sertipikat asli dan semua berkas yang bersangkutan dikasihkan ke bank untuk di input oleh bank ke sistem HT-el dan akan keluar surat perintah setor (SPS PNPB).
- g. SPS PNPB harus dibayarkan oleh PPAT di kantor pos dengan memasukkan kode billing yang ada di SPS PNPB.
- h. Setelah pembayaran maka pihak BPN akan melakukan koreksi berkas yang sudah diinput oleh PPAT dan pihak bank selama 7 hari. Jika ada koreksi, maka BPN akan mengirimkan pemberitahuan lewat e-mail PPAT ataupun ke e-mail pihak bank.
- i. Jika dalam waktu 7 hari belum ada renvoi, maka pihak BPN akan menganggap gugur dan input data di sistem HT-el akan dianggap hangus, sehingga PPAT harus mengulang dari awal lagi untuk input data ke sistem HT-el.
- j. Setelah semua proses sudah dianggap betul dan tidak ada koreksi lagi, maka akan terbit surat hak tanggungan. Tanda tangan SHT elektronik berupa barcode sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik.

B. Hambatan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Dengan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Syariah.

Hambatan dalam pelaksanaan perjanjian dengan hak tanggungan pada pembiayaan di PD. BPR BKK Lasem dan Koperasi Simpan Pinjam atau Pembiayaan Syari'ah (KSPPS) Yaummi Maziyah Assa'adah dengan NOTARIS dan PPAT H. MUCHAMAD AL HILAL, S.H., M.Kn dan bagaimana solusinya adalah sebagai berikut:

No	Hambatan	Solusi
1	Surat Order dari Bank atau Koperasi diterima Notaris dua jam sebelum akad kredit, sehingga pihak Notaris tidak mempunyai cukup waktu untuk melakukan pengecekan kelengkapan administrasi maupun konfirmasi ke BPN	Memberikan penyuluhan kepada pihak Bank / Koperasi tentang prosedur order yang dilakukan kepada Notaris.
2	Sering terjadi perbedaan nama yang tercantum di SK Bank / Koperasi yang berwenang mewakili pihak Bank/Koperasi,	Pihak Notaris mendatangi Bank/Koperasi untuk meminta tanda tangan terhadap Pejabat yang ditunjuk oleh Pihak Bank sesuai dengan SK yang diserahkan kepada Notaris
3	Tanda tangan akad para pihak kadang dilakukan di luar kota di luar kedudukan jabatan Notaris	Setelah terjadi PK, di akhir akta kredit diberi tambahan klausul bahwa pelaksanaan tanda tangan PK dilakukan di luar kota tersebut
4	Terjadi perbedaan nama debitur yang tercantum dalam KTP, KK dan sertipikat.	Dilakukan dengan membuat surat pernyataan dari debitur bahwa perbedaan nama yang tercantum dalam KTP, KK maupun sertipikat adalah satu nama yang sama atau debitur melengkapi dengan menambahkan surat keterangan dari Kelurahan terkait perbedaan nama yang tercantum dalam KTP, KK maupun sertipikat
5	Terjadi perbedaan jam yang tercantum dalam akad dan jam yang sebenarnya saat terjadi akad.	Jam yang tercantum di akta dikosongkan terlebih dahulu, kemudian diprint kembali sesuai

		dengan peristiwa yang sebenarnya
6	Penggantian Kuasa dari pihak Bank / Koperasi jika terjadi perubahan struktur Management dalam Bank / Koperasi belum diserahkan kepada Notaris saat terjadinya akad	Pihak Notaris meminta SK yang terbaru dari Pihak Bank / Koperasi terhadap Pihak yang ditunjuk untuk mewakili Bank/Koperasi
7	Saat terjadi kredit take Over kadang pihak Bank / Koperasi menyembunyikan data sudah berapa kali terjadi take over, padahal jika terjadi take over roya dan PK harus sinkron	Pihak Notaris melakukan konfirmasi ke BPN tentang posisi jaminan yang dipasang Hak Tanggungan
8	Debitur kadang mengelak bahwa dia pernah tanda tangan PK di hadapan Notaris.	Arsip atau berkas yang asli harus dicek dan ditunjukkan kepada Notaris dan di bawah foto copy KTP debitur, ditanda tangani oleh yang bersangkutan
9	Lamanya waktu pengecekan sertipikat dan input data di BPN	Pihak Notaris harus berperan aktif untuk konfirmasi ke BPN
10	Perbedaan penerima kuasa Bank/ Koperasi pada saat pembuatan SKMHT dan proses pengajuan APHT.	Surat keterangan yang menjelaskan terjadinya perubahan penerima kuasa Bank/Koperasi
11	Perbedaan pemegang Hak Tanggungan dengan Surat Keterangan Lunas untuk penghapusan Hak Tanggungan (untuk dilakukan roya).	Meminta Surat yang menerangkan perbedaan tersebut oleh instansi yang berwenang maupun berupa akta perubahan badan hukum

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Pelaksanaan perjanjian dengan hak tanggungan pada pembiayaan Syariah dimana setelah kredit debitur disetujui oleh pihak PD. BPR BKK Lasem dan Koperasi Simpan Pinjam atau Pembiayaan Syari'ah (KSPPS) Yaummi Maziyah Assa'adah dengan syarat yang telah ditentukan, maka pihak PD. BPR BKK Lasem dan Koperasi Simpan Pinjam atau Pembiayaan Syari'ah (KSPPS) Yaummi Maziyah Assa'adah bersama-sama dengan debitur mengadakan penandatanganan perjanjian kredit yang mencantumkan mengenai jumlah kredit yang diberikan; *Addendum* kredit yang berisi tentang perubahan kredit, penambahan kredit, dan nomor perjanjian; Jangka waktu kredit; Agunan yang diserahkan yang meliputi tempat dan siapa pemiliknya guna pengikatan barang jaminan. Setelahnya pendaftaran akta pemberian hak tanggungan dilakukan secara elektronik.
2. Hambatan dalam pelaksanaan perjanjian dengan hak tanggungan pada pembiayaan Syariah dan solusinya yaitu: (1) sebelum pengikatan, terkait dengan pemberkasan persyaratan pengikatan seperti dari identitas diri para pihak, obyek jaminan, dan kewenangan bertindak para pihak, (2) pengikatan agunan, terkait dengan perubahan sikap debitur dan proses pengikatan pada BPN setempat (3) setelah pengikatan, terkait dengan

proses peningkatan dari SKMHT menjadi APHT dan royalti terhadap agunan.

B. SARAN

1. Untuk masyarakat ataupun calon debitur yang ingin memanfaatkan fasilitas kredit, hendaknya terlebih dahulu menerima penyuluhan dari pihak Bank/Koperasi sebagai Kreditur dan Notaris dalam jasa pembuatan akta serta pemasangan Hak Tanggungannya. Diharapkan mengerti dan paham mengenai biaya-biaya yang dikeluarkan untuk debitur sebelum permohonan fasilitas kredit diterima.
2. Masing-masing pihak yang berperan hendaknya bersikap saling profesional dan kooperatif. Untuk di pemberi kredit yaitu bank dan si penerima kredit yaitu debitur, juga diharapkan dapat bersikap profesional dan tidak menganggap hal hal yang sepele untuk kepentingan pemasangan Hak Tanggungannya dalam kelengkapan berkas.
3. Untuk BPN sendiri agar kiranya dapat bekerja secara profesional dan memberikan informasi yang akurat untuk kasus tertentu ataupun untuk kebijakan-kebijakan baru yang berubah dan diterapkan di Kantor BPN agar tidak terjadi hal-hal yang dapat merugikan orang pada proses apapun itu yang diajukan di BPN.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- Abdurrahman dan Samsul Wahidin, *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan dan Hak-Hak Jaminan Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1985
- Abdurrahman, Hafidz & Abdurrahman, Yahya, *Bisnis dan Muamalah Kontemporer*, Al Azhar Freshzone Publishing, Bogor, 2014
- Abd. Shomad. *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2010
- Adiwarman A. Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006
- Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah 'Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2009
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013
- Anis Mashdurohatun, Zaenal Arifin, Gunarto, *Rekonstruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah yang Berkeadilan*, UNISSULA PRESS, Semarang, 2016
- Budi Untung, *Kredit Bank di Indonesia*,: Andi, Yogyakarta, 2000
- Boedi Harsono dan Sudarianto, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung. 1996
- C.S.T Kansil dan Christine ST Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997
- Eko Sugiarto, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif, Skripsi dan Tesis*, Suaka Media, Yogyakarta, 2015
- Hendrieta Ferieka, *Akuntansi Syariah*, Banten, Media madani, 2017
- Ismail, *Perbankan Syariah Kencana*, Jakarta, 2011
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 1995

- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2005
- Mardani, *Ayat-ayat dan Hadits Ekonomi Syariah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006
- Purwahid Patrik, Kashadi, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit PT. Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 2007
- Rachmadi Usman, *Produk dan akad perbankan syariah di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009
- Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2004
- Rizal Yaya dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer edisi 2*, Salemba Empat, Jakarta, 2013
- Rutten dalam Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994
- R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni Bandung, Bandung, 1999
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994
- R. Wiryono Projodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1993
- Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006
- Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 5*, Cakrawala Publishing, Jakarta, 2009
- Sedarmayanti & Syarifudin Hidayat, *Metodologi Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2002
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2009
- Sudaryotmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999
- Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, 1997

Veithzal Rifai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep dan Aplikasi Panduan Praktis untuk lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008

Veithzal Rifai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi, Ed. 1, Cet. 1*, Bumi Aksara, Jakarta, 2010

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGNA

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Burgerlijk Wetboek (BW)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

C. KARYA ILMIAH

Denny Suwondo, S.H.,M.H, *Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Financial Technology Dalam Perjanjian Pinjam-Meminjam Pada Peer To Peer Lending Yang Berbasis Nilai Berkeadilan*, Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Unissula Semarang 2021

_____, *Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah*, *Jurnal Hukum Unissula Vol.35 No.2* (2019)

Setyaningsih Setyaningsih, Hidayat Abdulah, Anis Mashdurohatun, *Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto*, *Jurnal Akta*, 2018

Triana Dewi Seroja, Winda Fitri, *Perjanjian Pokok Dan Perjanjian Hak Tanggungan Dikaitkan Dengan Asas Pelengkap*, *JOURNAL OF LAW AND POLICY TRANSFORMATION* Volume 4, Number 1, June 2019

Oting Supartini, Anis Mashdurohatun, *Akibat Hukum Akta Perjanjian Kredit Yang Dibuat Notaris Dengan Jaminan Hak Tanggungan Adanya Kepastian Hukum Dan Keadilan Para Pihak*, Jurnal Pembaharuan Hukum Volume III No. 2 Mei - Agustus 2016

D. INTERNET

<http://www.rudipradisetia.com/2010/11/unsur-unsur-dalam-perjanjian-dalam.html>

