

**PEMBEBANAN JAMINAN ATAS BENDA
BENDA TIDAK BERGERAK
DALAM KONTRAK PEMBIAYAAN
MUDHARABAHPERSPEKTIF UNDANG-
UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG
HAK TANGGUNGAN**

Mhd. Yadi Harahap
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
Email: mhdyadiharahap@uinsu.ac.id

Abstract

The imposition of collateral for immovable objects, especially land in mudharabah financing contracts, is preceded by making a guarantee contract to the capital owners. The purpose is to fulfil the implementation of obligation payment, even though there must not be collateral in mudharabah financing contract. Therefore, the guarantee of liability means that the collateral at any time can be confiscated and sold by the capital owner to repay the obligation. This study aims to find a comprehensive solution about how and what is the purpose of imposing collateral for immovable objects which are originally not part of mudharabah financing contracts principles. Empirical juridical research method is employed where law is not only considered as law in books but also in action with legal regulation approach, namely the 1996 Law Number 4 concerning Mortgage Rights. The results indicate that the collateral imposition for immovable objects in mudharabah financing contract refers to the aforementioned law concerning mortgage rights which aims at applying the precautionary and risk principles based on the 2008 Law Number 21 concerning Sharia Banking.

Pembebanan jaminan atas benda-benda tidak bergerak khususnya tanah dalam kontrak pembiayaan mudharabah lebih dahulu dilakukan kontrak pemberian jaminan kepada pemilik modal dengan tujuan untuk pemenuhan pelaksanaan pembayaran kewajiban, sekalipun pada prinsipnya dalam kontrak pembiayaan mudharabah tidak dibenarkan ada jaminan. Untuk itu pembebanan jaminan hak tanggungan

dengan sendirinya telah meletakkan kebendaannya di mana setiap saat dapat disita dan dijual oleh pemilik modal untuk mengembalikan pelunasan kewajiban dalam kontrak pembiayaan mudharabah. Penelitian ini bertujuan untuk mencari solusi secara komprehensif tentang bagaimana dan apa tujuan dilakukan pembebanan jaminan atas benda tidak bergerak dalam kontrak pembiayaan mudharabah yang pada prinsipnya tidak dibenarkan. Untuk menjawab pertanyaan penelitian tersebut metode yang digunakan adalah metode penelitian yuridis empiris di mana hukum tidak hanya dilihat sebagai law in books tetapi juga law in action dengan pendekatan peraturan perundang-undangan yaitu UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembebanan jaminan atas benda-benda tidak bergerak dalam kontrak pembiayaan mudharabah mengacu kepada UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan, dengan tujuan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dan prinsip risiko sesuai dengan amanat Undang-undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

Keywords: binding, collateral, mortgage right, mudharabah financing

Pendahuluan

Permasalahan tentang jaminan hak tanggungan tidak terlepas dari pembahasan tentang utang piutang atau pembiayaan, sebaliknya pembahasan masalah utang piutang tidak terlepas dari pembahasan hukum mengenai perjanjian dengan pembebanan jaminan serta hubungan antara kreditur dengan debitur yang meliputi hak kreditur dan kewajiban debitur. Keberadaan hak tanggungan ada apabila didahului perjanjian antara debitur dengan kreditur, karena itu jaminan hak tanggungan akan menimbulkan jaminan khusus yaitu jaminan kebendaan.¹ Permasalahan pembebanan jaminan hak tanggungan muncul ketika debitur tidak melaksanakan kewajibannya atau wanprestasi. Kontruksi pembebanan hak tanggungan dalam hal pemberian kredit dan atau pembiayaan adalah bahwa hak tanggungan dapat memberikan pengamanan jaminan kredit dan pembiayaan, karena objek yang dibebani dengan hak tanggungan bukan hanya objek yang sudah ada pada saat pembebanan hak tanggungan tetapi juga yang akan ada.²

Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 Pasal 1 ayat (1) merumuskan bahwa hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain. Penjelasan UUHT di

1 Boedi Harsono, Sudaryanto Wirjodarsono, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan* (Bandung: Citra Adytia Bakti, 1996), h. 2.

2 Heru Soeprapto, *Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan* (Bandung: Citra Adytia Bakti, 1996), h. 105.

atas dapat dikembangkan bahwa ada beberapa unsur pokok berkaitan dengan hak tanggungan. (1). Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang. (2). Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA. (3). Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanah (hak atas tanah) saja, dapat juga dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. (4). Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu. (5). Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.³ Pada prinsipnya, tidak semua hak atas tanah dapat dijadikan jaminan hak tanggungan, tetapi hak atas tanah dapat dijadikan jaminan hak tanggungan dengan memenuhi syarat dan ketentuan sebagai berikut: a). Dapat dinilai dengan uang, karena uang yang dijamin berupa uang, b). Didaftarkan dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat *publitas*, c). Mempunyai sifat yaitu dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur wanprestasi benda yang dijadikan jaminan akan dijual di muka umum,⁴

Setidaknya ada tiga aspek yang menyangkut dengan hak tanggungan. *Pertama*, berkaitan erat dengan hak jaminan atas tanah. *Kedua*, berkaitan dengan kegiatan perkreditan. *Ketiga*, berkaitan dengan perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait. Hak tanggungan merupakan salah satu hak jaminan di bidang hukum yang dapat memberi perlindungan khusus kepada kreditur dalam hal kegiatan perkreditan. Karena itu jika dihubungkan dengan sifatnya hak tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah memberikan kedudukan yang diutamakan (*preference*) kepada kreditur, karena objek hak tanggungan dikhususkan untuk pelunasan piutang kreditur tertentu.⁵

Selain itu objek hak tanggungan yang dapat dijadikan pembebanan jaminan utang piutang adalah seluruh benda-benda yang tidak bergerak milik yang bersangkutan dengan syarat dan ketentuan yang berlaku. Benda tersebut dapat dinilai dengan uang, karena pada prinsipnya hutang yang dijamin merupakan uang. Terdaftar dalam daftar umum (wajib didaftarkan), karena harus memenuhi syarat publisitas

3 Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (suatun Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)* (Bandung: Alumni 1999), h. 11.

4 A.A. Andi Prajitno, *Hukum Fidusia: Problematika Yuridis Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999* (Malang: Bayumedia Publishing), h. 122.

5 Penjelasan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur lain dapat dilihat pada bagian penjelasan UUHT yaitu: bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

sebagaimana diatur dalam pasal 13 UUHT.⁶ Dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur wanprestasi benda yang dijadikan jaminan akan dijual di muka umum.⁷ Perjanjian pembiayaan kredit dengan pembebanan hak tanggungan bertujuan untuk menjamin hutang yang diberikan pemegang hak tanggungan kepada debitur. Apabila debitur wanprestasi maka tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan hak tanggungan berhak untuk dijual oleh pemegang hak tanggungan tanpa terlebih dahulu ada persetujuan dari pemberi hak tanggungan, dan pemberi hak tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut.⁸

Terkait dengan pengikatan jaminan dalam kontrak pembiayaan *mudharabah* apakah benda bergerak atau benda tidak bergerak, *shahibul maal* tidak dapat menuntut jaminan dari *mudharib* untuk mengembalikan modal pokok dan keuntungan pembiayaan *mudharabah*. Ketika kontrak kerja sama antara *shahibul maal* dan *mudharib* ditetapkan bahwa satu pihak menanggung modal dan pihak lain adalah orang yang diberi kepercayaan untuk mengelola usaha maka jaminan harus ditiadakan.⁹ *Shahibul maal* tidak dapat menuntut jaminan apapun dari *mudharib* untuk mengembalikan modal dengan keuntungan, mengingat hubungan antara *shahibul maal* dengan *mudharib* adalah hubungan yang bersifat *partnership*

6 Pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menjelaskan: (1). Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. (2). Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. (3). Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang bersangkutan. (4). Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. (5). Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

7 Syarat-syarat tersebut dimuat dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan penjelasan pasal 4 ayat (1) dan penjelasan umum angka 4 UUHT.

8 Sutan Remy Sjahdeini, *Beberapa Permasalahan Undang-Undang Hak Tanggungan Bagi Perbankan* (Bandung: Citra Adytia Bakti, 1996), h. 148.

9 Ibnu Qudamah, *Al-Mughni 'Ala al-Ayath al-Kabir* Jilid V (Mesir: al-Manar 1374 H.), h. 68. Lihat juga Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah: Strategi Memaksimalkan Return dan Meminimalkan Risiko Pembiayaan di Bank Syariah Sebagai Akibat Masalah Agency* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), h. 41.

dengan konsep bagi untung dan bagi rugi (*profit and loss sharing*).¹⁰ Konteksnya adalah bisnis kerja sama yang sifatnya saling tanggung menanggung antara *shahibul maal* sebagai penanggung modal dan *mudharib* sebagai penanggung kerja dengan prinsip dasar *al-amanah* dan menanggung kerugian jika terjadi kerugian.¹¹

Argumentasi ini diasumsikan bahwa pembiayaan *mudharabah* merupakan kerjasama yang saling membutuhkan dan menanggung baik dari aspek untung dan rugi, satu pihak membutuhkan modal dan pihak lain membutuhkan keuntungan dengan prinsip saling mempercayai. Kepercayaan yang diberikan *shahibul maal* merupakan unsur terpenting dalam kontrak *mudharabah*, (*mudraib* sebagai *al-amin*, *mudharib* sebagai wakil, *mudharib* sebagai mitra) dalam untung dan rugi. Ketika sebuah kontrak telah disepakati termasuk kontrak pembiayaan *mudharabah*, maka kontrak tersebut menjadi sebuah hukum yang tidak boleh dilanggar oleh kedua belah pihak. Jika ada pelanggaran yang dilakukan oleh salah satu pihak, baik *shahibul maal* atau *mudharib* termasuk keharusan pemberian jaminan oleh *mudharib* maka kontrak tersebut gugur dan tidak sah.¹² Persoalan yang kemudian muncul bukan hanya terletak pada pertanyaan tentang boleh atau tidak dan sah atau tidaknya kontrak pembiayaan *mudharabah* dengan pembebanan jaminan, tetapi menyangkut persoalan yang variabelnya sangat kompleks, oleh karena itu perlu dilakukan penelitian yang melatar belakangi realitas hubungan *mudharabah* dalam dunia perbankan syariah secara lebih mendalam, dan kaitannya dengan pengikatan jaminan atas benda-benda tidak bergerak dalam kontrak pembiayaan *mudharabah* perspektif UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris atau yuridis sosiologis (*socio legal research*) dengan jenis penelitian kualitatif, di mana hukum tidak hanya dilihat sebagai *law in books* tetapi juga *law in action*. Pendekatan yang digunakan melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Jaminan Hak Tanggungan. Pendekatan perundang-undangan digunakan karena penelitian ini memfokuskan pada kajian terhadap norma hukum yang berkaitan langsung dengan permasalahan hukum yang hendak diteliti. Khususnya pembebanan jaminan atas

10 Abdullah Saeed, *Islamic Banking And Interest: A Study Of Riba And Its Contemporary Interpretation*. Diterjemahkan Arif Maftubin Menyoal Bank Syariah: Kritis Atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Renialis (Jakarta: Paramadina, 2004), h. 81.

11 Ibnu Qudamah, *Al-Mughni 'Ala al-Syarh al-Kabir* jilid V (Meisir: al-Manar, 1347 H), h. 68 .

12 Muhammad, *Konstruksi Mudharabah Dalam Bisnis Syariah: Mudharabah Dalam Wacana Fiqih dan Praktik Ekonomi Modern*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta: Pusat Studi Ekonomi Islam. Sekolah Tinggi Ilmu Syariah, 2003), h. 70.

benda benda tidak bergerak pada bank syariah perspektif UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Jaminan Hak Tanggungan. Selain itu pendekatan ini bertujuan bagaimana berlakunya hukum dan peraturan perundang-undangan tersebut dapat berjalan dengan baik sesuai fungsi dan peranannya untuk menyelesaikan permasalahan hukum dalam masyarakat. Terkait dengan data yang dijadikan dalam penelitian ini adalah mengkombinasikan data primer dan data skunder yang diperoleh dari berbagai referensi dengan menggunakan sumber hukum primer, sumber hukum skunder dan sumber hukum tertier.

Pembahasan

Pembebanan Jaminan Atas Benda-benda Tidak Bergerak dalam Kontrak Pembiayaan Mudharabah Perspektif Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Jaminan Hak Tanggungan

Problematika pembebanan jaminandalam praktik perbankan syariah di Indonesia masih menjadi topik yang sering diperbincangkan dikalangan akademisi seperti hak tanggungan dan fidusia, karena dalam penerapannya masih menjadi pilihan bagi bank-bank syariah dalam hal pembiayaan perbankan syariah. Syarat adanya jaminan (*collateral*) dalam pembiayaan perbankan syariah yang di-cover dengan menggunakan jaminan yang sifatnya konvensional, menunjukkan bahwa jaminan yang diterapkan apakah berlandaskan pada prinsip-prinsip syariah atau tidak. Lembaga jaminan konvensional seperti hak tanggungan dan fidusia masih menjadi primadona dan pilihan yang tepat bagi bank-bank syariah untuk saat ini. Hal ini dikarenakan belum adanya regulasi jaminan syariah yang dapat dijadikan rujukan oleh perbankan syariah di Indonesia. Syarat harus adanya suatu jaminan (*collateral*) dalam pembiayaan perbankan syariah dan penerapannya terkesan ambigu, artinya mencaplok begitu saja institusi jaminan konvensional, padahal sistem ekonomi syariah sejak 14 abad lalu telah mengintrodusir suatu bentuk penjaminan atas transaksi non tunai, yaitu *al-rahb*, *al-rahb tabkiki*, *al-rahb tasjily*, dan *kafalah* dan variannya.¹³

Untuk saat ini dapat dipastikan belum ada regulasi terkait dengan pengaturan yang bersifat khusus terhadap pembebanan jaminan dalam kontrak pembiayaan *mudharabah* di Indonesia, terlebih pembebanan jaminan terhadap benda tidak bergerak menyebabkan digunakannya Peraturan perundang-undangan yang sama dengan pembebanan jaminan pada kontrak pembiayaan pada bank konvensional yaitu Undang-undang Hak Tanggungan. Padahal secara prinsip pembebanan

¹³ Pandam Nurwulan, *Akad Perbankan Syariah dan Penerapannya dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum Volume 26 No. 3. Tahun 2018, h. 628

jaminan terhadap benda tidak bergerak muncul Karena faktor adanya utang piutang, sementara pembiayaan mudharabah dengan pembebanan jaminan adalah bentuk kerja sama yang saling menguntungkan bukan merupakan utang piutang yang menempatkan posisi debitur dan kreditur tidak sejajar. Ketika kontrak tersebut dalam konteks utang piutang maka sejatinya undang-undang hak tanggungan dapat dijadikan sebagai acuan dalam hal pembebanan jaminan tidak halnya dengan pembiayaan mudharabah sehingga tidak dapat digunakan dalam kontrak perjanjian penyertaan modal pada perbankan syariah. Penggunaan peraturan perundangundangan yang sama tentunya berimplikasi kepada tidak adanya perbedaan secara praktik antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional, karena konteks utang piutang dengan pembiayaan yang merupakan produk perbankan syariah tentu jauh berbeda.¹⁴

Hak Tanggungan merupakan suatu bentuk jaminan yang diberikan oleh *mudharib* kepada bank syariah, dan akan menjadi hak bank syariah untuk menahan benda yang menjadi tanggungan tersebut serta dapat menjual ketika *mudharib* tidak dapat memenuhi kewajibannya atau gagal untuk membayar fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah. Jaminan yang dimaksud adalah janji tertulis yang dibuat atas kesepakatan bersama atas fasilitas pembiayaan *mudharabah* yang diberikan oleh bank syariah. Hak tanggungan berfungsi untuk memberikan hak tertentu untuk mendapatkan kembali jumlah fasilitas pembiayaan *mudharabah* yang diberikan berdasarkan kontrak.¹⁵ Tanggungan dapat didefinisikan harta benda yang terlihat maupun tidak dan semua benda yang dapat dijadikan sebagai tanggungan. Menurut Muslehuddin ada berbagai varian jenis tanggungan yang dapat diberikan oleh *mudharib* sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah. Seperti hak milik terhadap benda, barang bergerak, saham, polis asuransi, dokumen hak milik, nota janji dan sebagainya.¹⁶

Jaminan dalam bentuk tanggungan sangat tergantung kepada nilai tanggungan fasilitas pembiayaan *mudharabah* yang diberikan. Dokumen hak milik atas tanah menurut undang-undang tidak hanya terbatas pada permukaan tanahnya saja, tetapi termasuk segala sesuatu yang melekat dan terdapat di atas dan didalam tanah tersebut termasuk air. Tanah yang dimaksud termasuk bangunan yang berada diatas tanah tersebut, tumbuh-tumbuhan, hasil tanaman, serta semua hasil dari tanah

14 Mahyidin, Muhammad Mukhtar Shiddiq dan Triyono, *Penerapan Beban Jaminan Akaq Mudharabah di Perbankan Syariah*, Jurnal Diponegoro Private law Review, Vol. 1 No. 1 Tahun 2017, h. 118.

15 Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan, Seti Hukum Harta Kekayaan* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006), h. 15-16.

16 Muhammad Muslehuddin, *Sistem Perbankan dalam Islam* (Jakarta: Rineka Cipta, 1994), h. 22-23.

yang tersimpan didalamnya. Prinsip hukum Islam ketika *mudharib* tidak dapat menunaikan kewajibannya pada waktu yang telah ditentukan, pemilik modal tidak dapat begitu saja menjual objek jaminan yang diberikan oleh *mudharib*, tetapi bank syariah terlebih dahulu harus meminta kepada *mudharib* atas kewajibannya, dan memberikan surat keterangan atas tindakan yang dilakukan oleh bank syariah. Bank Syariah bertanggung jawab terhadap sisa uang dari penjualan objek jaminan, dan mempunyai hak untuk menggunakan sisa tersebut apabila *mudharib* mempunyai kewajiban yang lain.¹⁷

Rumusan pasal 1 undang-undang hak tanggungan mempersentasikan bahwa hak tanggungan merupakan salah satu bentuk jaminan yang terdiri dari hak milik atas tanah. Keberadaan hak milik atas tanah sebagai jaminan lebih dahulu dilakukan perjanjian pemberian jaminan kebendaan kepada pemilik modal dengan tujuan untuk pemenuhan, pelaksanaan atau pembayaran kewajiban. Pemberian perjanjian jaminan hak tanggungan dengan sendirinya telah meletakkan kebendaannya setiap saat dapat disita dan dijual oleh pemilik modal untuk mengembalikan pelunasan kewajiban nasabah *mudharib*. Meskipun tidak dinyatakan secara eksplisit jaminan hak tanggungan lahir karena didahului suatu perjanjian, namun dari rumusan

17 Muhammad Muslehuddin, *Sistem Perbankan ...*, h. 26.

pasal 10¹⁸ pasal 11¹⁹ dan pasal 12²⁰ undang-undang hak tanggungan bahwa pada dasarnya pemberian hak tanggungan hanya dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian.²¹ Perspektif KUHPerdota untuk sahnya perjanjian diperlukan empat

18 Pasal 10 Ayat (1). Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain-nya yang menimbulkan utang tersebut. Ayat (2). Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ayat (3). Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftaran-nya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

19 Pasal 11 Ayat(2) (2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain : a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menemukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji; d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang; e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji; f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan; g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; h. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum; j. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan; k. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

20 Pasal 12 Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.

21 Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12 Undang-undang Nomor. 4 Tahun 1999 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan tanah.

syarat yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat perjanjian, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Untuk selanjutnya dalam ilmu hukum membedakan hal tersebut ke dalam dua syarat yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Sebagai bentuk perjanjian, maka pemenuhan syarat subjektif pemberian hak tanggungan adalah pemenuhan syarat subjektif sahnya perjanjian²²

Salah satu jaminan yang dapat diterapkan dalam kontrak pembiayaan *mudharabah* adalah jaminan hak tanggungan. Penulis menyimpulkan bahwa hak tanggungan masuk dalam kategori jaminan dalam bentuk *rahn* yang bersifat kebendaan didalamnya mencakup benda bergerak dan benda tidak bergerak. Kontribusi hak tanggungan sebagai jaminan dapat dijadikan pengaman dalam kontrak pembiayaan *mudharabah*, hal ini sangat bermanfaat bagi pemilik modal, karena objek yang dibebani hak tanggungan bukan hanya objek yang sudah ada pada saat pembebanan hak tanggungan melainkan juga yang akan ada.²³ Proses pembebanan hak tanggungan bila dihubungkan dengan kontrak pembiayaan *mudharabah* dapat dilakukan melalui dua tahapan yaitu tahapan pemberian hak tanggungan dan tahapan pendaftaran.

Pada tahap pemberian hak tanggungan dalam kontrak pembiayaan *mudharabah* merujuk kepada pasal 10 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan. Pertama, pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan dalam bentuk perjanjian dan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan. Perjanjian pembiayaan atau kredit hanyalah merupakan perjanjian untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu sedangkan perjanjian pemberian hak tanggungan akan dilakukan dengan kata tersendiri yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²⁴ Perlu diperhatikan bahwa perjanjian untuk memberikan hak tanggungan sebagai pelunasan utang harus dirumuskan dalam perjanjian pembiayaan atau perjanjian utang yang dapat dirumuskan

22 Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa syarat subjektif sahnya perjanjian dapat dibedakan ke dalam: Pertama, adanya kesepakatan darai mereka yang mengikatkan diri. Kedua adanya kecakapan dari para pihak untuk membuat perjanjian.

23 Bambang Setijoprodo, *Pengamanan Kredit Perbankan yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan, dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan* (Medan: Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 1999), h. 57.

24 Arie S. Hutagalung, *Teaching Materials: Tanah Sebagai Jaminan Utang*, Cetakan Pertama, (Depok: Kerja Sama Fakulta Hukum Universitas Indonesia dan Economic Law and Improved Procurement systems (ELIPS) Project, 1998), h. 9.

dalam perjanjian pembiayaan atau perjanjian utang.²⁵Selain itu hak tanggungan yang dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁶

Adapun tahap kedua merupakan tahap pendaftaran, menurut pasal 13 undang-undang hak tanggungan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkat lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Jika tanah yang dijadikan objek jaminan tersebut belum mempunyai sertifikat, maka tanah tersebut wajib terlebih dahulu disertifikasi.²⁷Menurut pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan, bahwa sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan,

25 Sudargo Gautama, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4*(Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), h. 34.

26 Pasal 10 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan menyebutkan ayat (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Ayat (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ayat (3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

27 Pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan ayat (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Ayat (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkat lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Ayat (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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. Ayat (4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerjaberikutnya. Ayat (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan, sehingga sertifikat Hak Tanggungan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial.²⁸

Ketika pemberi hak tanggungan wanprestasi, maka ketentuan pasal 20 ayat (1) dapat diterapkan yaitu dengan cara melakukan penjualan terhadap objek hak tanggungan. Ada dua cara yang dapat dilakukan ketika debitur wanprestasi dalam kontrak pembiayaan *mudharabah* dengan pembebanan jaminan hak tanggungan. *Pertama*, melakukan penjualan objek hak tanggungan. *Kedua*, melaksanakan eksekusi sesuai dengan titel eksekutorial.²⁹ Penjualan objek hak tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pasal 6 undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Penjualan objek hak tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan berdasarkan janji untuk menjual dan dapat dilakukan secara di bawah tangan apabila ada kesepakatan para pihak dan akan diperoleh harga yang tinggi.³⁰

Jamainan hak tanggungan dalam kontrak pembiayaan *mudharabah* hanya dapat dilakukan pembebanan berupa tanah dengan hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai di atas tanah negara. Seperti halnya jaminan lain jaminan hak tanggungan juga merupakan jaminan yang bersifat *accessoir* dari perjanjian pokok yaitu perjanjian pembiayaan *mudharabah*. Hak tanggungan merupakan bagian dari hak kebendaan yang diberikan oleh *mudharib* kepada *shahibul maal* sebagai jaminan atas pembayaran utang yang objeknya adalah tanah beserta barang yang melekat di atas tanah tersebut dan bersifat *asesoir*. Ketentuan Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 ada tiga hak yang dapat dijamin melalui hak tanggungan yaitu hak milik, hak guna usaha, dan

28 Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ayat (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per-undang-undangan yang berlaku. (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah. (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. (5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

29 Pasal 20 ayat 1 UU Hak Tanggungan menyebutkan, apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6.

30 Pasal 6 UU Hak Tanggungan menyebutkan, apabila debitur cidera 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.

hak guna bangunan. Keberadaan hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha sebagai objek hak tanggungan kemudian dikukuhkan kembali oleh Undang-undang Hak Tanggungan. Pemberian hak tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari akta pemberian hak tanggungan (APHT) sehingga dilakukan pendaftaran dengan mendapatkan sertifikat hak tanggungan dari Kantor Pertanahan.

Pembiayaan *mudharabah* yang diberikan oleh bank syariah kepada nasabah *mudharib* mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya ketika bank syariah memberikan pembiayaan *mudharabah* harus memperhatikan secara mendalam dan konsisten terhadap asas-asas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat. Risiko pembiayaan *mudharabah* dapat saja terjadi sewaktu-watu, terutama dari pihak *mudharib*, yaitu ketidakmampuan *mudharib* untuk menyelesaikan kewajibannya secara tepat waktu sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak.³¹ Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah selain keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan perjanjian merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank syariah. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian dan analisis yang mendalam terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah *mudharib*.³²

Kekhawatiran perbankan syariah akan risiko dapat dipahami, karena pada kontrak pembiayaan *mudharabah* hakikatnya risiko ditanggung sepenuhnya oleh pemilik modal dalam hal ini bank syariah. Risiko bank syariah dalam kontrak pembiayaan *mudharabah* potensial tinggi, karena hanya mengandalkan kepercayaan yang tinggi sebagai jaminan moral. Literatur fikih pembiayaan *mudharabah* disebut dengan akad kepercayaan (*uqud al-amanah*), artinya kepercayaan merupakan faktor yang sangat diandalkan oleh bank syariah sebagai nilai yang berbasis ajaran Islam.³³ Oleh karena pembiayaan *mudharabah* rentan terhadap penghianatan

31 Penjelasan lebih lanjut dapat dilihat pada Pasal 38 ayat (1) dan Penjelasan Undang-undang Nomor 8 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Menurut ketentuan pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR Tentang Jaminan Pemberian Kredit, bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan menurut ketentuan pasal 1 butir 23 yang dimaksud dengan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

32 Hermansyah, *Hukum perbankan Nasional Indonesia Ditinjau Menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, dan Undang-Undang N 23 Tahun 1999 jo. Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), h. 73.

33 Veithzal Rivai, Andi Buchari, *Islamic Economic: Ekonomi Syariah Bukan Opsi, Tetapi Solusi* (Jakarta: Bumi Aksara, 2009), h. 432-434.

dan praktek *moral hazard* yang dilakukan nasabah, maka perlu menunjukkan komitmen konkrit agar nilai-nilai kepercayaan tetap terjaga selama jangka waktu pelaksanaan kontrak.³⁴ Salah satu langkah yang dapat dilakukan guna menjaga kepercayaan tersebut, maka menerapkan sistem pembebanan jaminan terutama dalam kontrak pembiayaan *mudharabah*, di mana nasabah bertindak sebagai *mudharib*. Namun perlu dipahami bahwa bahwa bank syariah tidak boleh hanya menggantungkan kekuatan pada jaminan pada kontrak pembiayaan *mudharabah*, melainkan bank syariah harus membangun kepercayaan antara pemilik modal dan pelaku usaha. Karena dengan kepercayaan itulah nilai dan semangat bank syariah untuk saling tolong menolong, bekerja sama, menjaga hubungan baik dan *take and give*.³⁵

Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan Perspektif UU No. 4 Tahun 1996 Pada Bank Syariah Mandiri di Indonesia

Istilah hak tanggungan sebagai jaminan pada prinsipnya tidak ada dalam konsep perbankan syariah tetapi dalam praktek perbankan syariah, pembiayaan yang diterapkan oleh bank syariah adalah jaminan hak tanggungan yang berlaku di Indonesia. Tujuan pembebanan tersebut untuk memudahkan penyelesaian pembiayaan jika terjadi wanprestasi. Ketika pembiayaan dilakukan dengan prinsip syariah maka idealnya pengikatan jaminan juga dilakukan berdasarkan prinsip syariah. Tetapi dalam praktiknya pengikatan jaminannya dilakukan dengan Ketentuan Hukum Perdata Indonesia. Anggapan adanya dualisme hukum dalam produk pembiayaan *mudharabah* dapat dibenarkan karena ketiga pembebanan jaminan atas benda tidak bergerak dilakukan maka acuan yang dijadikan oleh Bank Syariah mandiri mengacu kepada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.³⁶

34 يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ. Ibnu Abbas dan Mujahid serta lainnya mengatakan bahwa yang dimaksud dengan 'uqud adalah perjanjian-perjanjian. Ibnu Jarir meriwayatkan adanya kesepakatan mengenai makna ini, dan beliau menatakan bahwa 'uhud artinya apa yang bisa mereka cantumkan dalam perjanjian, dan janji tersebut menyangkut hal-hal yang diharamkan dan hal-hal yang diharamkan oleh Allah SWT. Zaid ibnu Aslam mengatakan sehubungan dengan makna firmannya, penuhilah aqad-aqad itu menurutnya ada enam perkara yaitu janji Allah, perjanjian fakta, transaksi syirkah, transaksi jual beli, akad nikah, dan janji sumpah.

35 Syafaruddin Ali, *Memahami Sistem Perbankan Syariah: Berkaca pada Pasar Umar bin Khattab* (Jakarta: Republika, 2013), h. 84.

36 Marnita, Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah, (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung), *Fiat Justitia Journal of Law* Volume 10 No. 3, Tahun 2016h. 527.

Keberadaan agunan dalam norma peraturan perundangan-undangan perbankan di Indonesia, baik Undang-undang No. 7 Tahun 1998 tentang perbankan dan Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah pada prinsipnya tidak ada menyebutkan secara spesifik dan kewajiban memberikan jaminan dalam hal pembiayaan perbankan syariah maupun perbankan konvensional. Penjelasan kedua undang-undang tersebut tidak ada begitu jelas menunjukkan adanya penekanan pada faktor penting adanya jaminan, tetapi dalam penerapannya seringkali jaminan direalisasikan dalam bentuk jaminan pokok jaminan tambahan, apakah benda bergerak, tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud. Berdasarkan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPer"), bahwa semua kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Ketentuan ini yang sering diterapkan oleh bank syariah bahkan mewajibkan memberikan jaminan sekalipun peruntukan tersebut dalam hal utang piutang tidak termasuk di dalamnya pembiayaan mudharabah.³⁷

Ketentuan tersebut dikenal dengan prinsip *The Five C's Of Credit Analysis* (5C) antara lain *Character, Capital, Capacity, Collateral* dan *Condition of Economy*.⁷ Pada sasaran konsep 5 C ini akan dapat mengenai itikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) nasabah untuk melunasi kembali pinjaman yang diberikan oleh bank. Sehingga terjadi pergeseran norma hukum tentang agunan yang dinyatakan secara tegas dalam undang-undang *aquo* perbankan syariah di Indonesia saat ini, atau apakah pembiayaan di bank syariah memang mengadopsi konsep perjanjian kredit sebagaimana yang dipahami dalam konsepsi hukum privat positif di Indonesia. Jika dipahami secara holistic dan komprehensif fungsi jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan dan prospek usaha yang dimiliki oleh debitur merupakan jaminan immateril berfungsi sebagai *first way out*, ketika nasabah mengalami kegagalan pembiayaan syariah (wanprestasi) atau terjadi pembiayaan bermasalah maka *second way out* sebagai jaminan hak tanggungan, bank dapat menjual benda jaminan yang dibebanai dengan hak tanggungan sekaligus sumber pelunasan atas pembiayaan yang diberikan.³⁸

Seharusnya dengan diundangkan undang-undang perbankan syariah ada regulasi terkait dengan jaminan syariah tetapi dalam praktiknya ternyata dalam penjaminan tersebut masih mempergunakan Undang-Undang Hak Tanggungan

37 Ifa Latifa Fitriani, Jaminan dan Agunan dalam Pembiayaan Bank Syariah dan Kredit Bank Konvensional, Jurnal Hukum & Pembangunan Volume 2 No. 1. Tahun 2017, 146.

38 Sawitri Putri Nursakti, *Jaminan Hak Tanggungan Pada Produk Pembiayaan Murabahah dan Musyarakah di Bank Muamalat Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum Volume 14 No. 27, Februari Tahun 2018h. 95

(UUHT), Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang tidak syariah dan juga belum ada lelang syariah. Contohnya dalam SKMHT dan UUHT misalnya masih ada kalimat pelunasan utang, perjanjian utang-piutang, kreditor, debitor dan kredit dalam lembaga perbankan yang melaksanakan kegiatan secara konvensional. Padahal, kata-kata tersebut tidak dikenal dalam akad perbankan syariah karena bergantung pada akad yang dibuat antara nasabah dan bank syariah.³⁹ Pada prinsipnya hak tanggungan ada untuk tujuan menjamin pelunasan suatu utang/ kredit yang selama ini dikenal dalam sistem hukum keperdataan atau dalam hal ini adalah perbankan konvensional, akan tetapi dalam prakteknya perbankan syariah juga menggunakan lembaga hak tanggungan sebagai cara untuk mengikat jaminan atas tanah yang diberikan oleh nasabah/ penerima fasilitas pembiayaan kepada bank syariah. Padahal prinsip dan teori antara utang pada sistem konvensional dengan sistem pembiayaan pada perbankan syariah adalah berbeda.⁴⁰

Untuk tahun 2015-2016 dari keseluruhan sektor pembiayaan *mudharabah* yang dikurcurkan oleh Bank Syariah Mandiri diklasifikasikan dalam format lancar, perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet. Pada tahun 2016 kategori perhatian khusus disektor pembiayaan jasa dan usaha dan pertanian dan lain lain, dan untuk kategori macet disektor jasa dan dunia usaha. Sedangkan pada tahun 2015 kategori perhatian khusus disektor perdagangan dan lain-lain, dan untuk kategori kurang lancar disektor jasa dunia usaha dan sektor pertanian, kategori diragukan disektor jasa dunia usaha serta kategori macet disektor perdagangan dan jasa dunia usaha. Bank Syariah Mandiri mendeskripsikan untuk kategori dalam perhatian khusus, kurang lancar dan diragukan tidak dalam lingkup mengalami risiko kerugian, adapun kategori bank dikatakan dalam posisi mengalami risiko kerugian apabila dalam kategori macet.⁴¹

Salah satu bentuk risiko yang dihadapi oleh bank syariah termasuk pembiayaan *mudharabah* adalah risiko kerugian sehingga perlu diantisipasi melalui *pertama*, *Default* atau kelalaian yang pada akhirnya nasabah sengaja tidak membayar angsuran, *kedua*, Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut, *ketiga*, Penolakan nasabah

39 Pandam Nurwulan, *Akad Perbankan Syariah dan Penerapannya dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum Volume 26 No. 3. Tahun 2018, h. 628.

40 Ibid.h.628.

41 PT. Bank Syariah Mandiri, Laporan Keuangan Bank Syariah Mandiri Untuk Tahun yang Berakhir 31 Desember 2015-2016., h. 74.

terhadap barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank. sehingga bank bank mempunyai resiko untuk menjualnya kepada pihak lain.⁴²

Kontrak pembiayaan *mudharabah* yang diberikan oleh Bank Syariah Mandiri dalam kategori macet atau gagal bayar pada tahun 2016 sejumlah Rp. 130.030.149 untuk jenis jasa dunia usaha, dan lain-lain sebanyak Rp. 17.818.892.912. Secara keseluruhan kategori macet dalam kontrak pembiayaan *mudharabah* sejumlah Rp. 17.948.923.061. Untuk tahun 2015 kategori kurang lancar disektor jasa dunia usaha dan pertanian sementara tahun 2016 tidak ada, artinya ada peningkatan yang dilampaui oleh Bank Syariah Mandiri pada tahun 2016. Begitu juga dengan kategori diragukan tahun 2015 disektor jasa dunia usaha, pada tahun 2016 tidak ada indikasi diragukan dan mengalami peningkatan. Untuk kategori macet pada tahun 2015 disektor perdagangan dan jasa dunia usaha, dan tahun 2016 hanya disektor jasa dunia usaha, artinya ada peningkatan yang dilampaui oleh Bank Syariah Mandiri dari rentang tahun 2015-2016.

Pembiayaan *mudharabah* yang dijamin dengan agunan dan diikat dengan hak tanggungan atau surat kuasa memasang hak tanggungan atau surat kuasa untuk mencairkan deposito *mudharabah* atau jaminan lain yang dapat diterima oleh Bank Syariah Mandiri. Kondisi seperti ini Bank Syariah Mandiri menetapkan pembebanan jaminan disetiap pembiayaan *mudharabah* yang diterapkan. Pembebanan jaminan dalam kontrak pembiayaan *mudharabah* diikat dengan hak tanggungan untuk benda tidak bergerak mengacu kepada Undang-undang hak tanggungan No. 49 Tahun 1999 Tentang Hak Tanggungan atau surat kuasa memasang hak tanggungan. Sedangkan untuk benda bergerak pengikatan jaminan mengacu kepada Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Jaminan Fidusia atau surat kuasa untuk mencairkan deposito *mudharabah* atau jaminan lain yang dapat diterima oleh Bank.⁴³

Praktek operasional Bank Syariah, jika barang agunan btersebut adalah berupa sebidang tanah pada kontrak pembiayaannyabmenggunakan Hukum Jaminan Hak Tanggungan. Hal ini disebabkan Pengaturan penggunaan jaminan Hak Atas Tanah dalam pembiayaan pada Bank Syariah belum ada

42 Dewi Sulastri, Sarip Muslim, *Penerapan Jaminan Hak Milik Pada Perbankan Syariah dalam Perspektif*

Hukum Islam, Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Volume V No. 2 Juli Tahun 2018 h. 30

43 PT. Bank Syariah Mandiri, Laporan Keuangan Bank Syariah, h. 62.

dalam ketentuan syariah. Hingga saat ini, *rahn* dipergunakan bagi agunan yang disimpan dalam transaksi Gadai sedangkan *kafalah* hanya mengacu pada Bank Garansi (mengalihkan tanggung jawab seseorang yang dijamin dengan berpegang pada tanggung jawab orang lain sebagai penjamin/bank syariah). Sebagai perbandingan, dalam sistem yang berlaku di Indonesia jaminan digolongkan mejadi dua macam, yaitu jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan immateriil (perorangan, *borgtocht*). Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.⁴⁴

Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) adalah aset yang diperoleh Bank, baik melalui pelelangan atau di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank Mandiri Syariah. Bank Syariah Mandiri wajib melakukan upaya penyelesaian terhadap AYDA yang dimiliki dan mendokumentasikan upaya penyelesaian AYDA, serta melakukan penilaian kembali terhadap AYDA atas dasar nilai realisasi bersih pada saat pengambilalihan agunan dan pada masa berikutnya setelah dilakukan pengambilalihan agunan. Pembebanan jaminan dalam kontrak pembiayaan *mudharabah* dilakukan salah satu upaya penyelesaian pembiayaan *mudharabah* ditetapkan dengan memiliki kualitas: a) Lancar, apabila dimiliki sampai dengan 1 (satu) tahun, b) Macet, apabila dimiliki lebih dari 1 (satu) tahun.⁴⁵

Agunan yang diambil alih sehubungan dengan penyelesaian pembiayaan *mudharabah* sebesar nilai realisasi bersih maksimum sebesar kewajiban nasabah *mudharib*. Nilai realisasi bersih adalah nilai wajar aset setelah dikurangi estimasi biaya pelepasan untuk menjual jaminan. Pembiayaan *mudharabah* dijamin dengan agunan yang diikat dengan hak tanggungan atau surat kuasa memasang hak tanggungan atau surat kuasa untuk mencairkan deposito *mudharabah* atau jaminan lain yang dapat diterima oleh Bank Syariah Mandiri. Tujuan pembebanan jaminan dalam kontrak pembiayaan *mudharabah* untuk menghindari risiko yang diakibatkan kelalaian *mudharib* dari tanggung jawabnya, atau menyalahi kontrak yang disepakati.⁴⁶Jaminan tersebut berfungsi untuk menghindari perilaku *mudharib*

44 Ibid. h. 538.

45 PT. Bank Syariah Mandiri, Laporan Keuangan Bank Syariah ..., h. 65.

46 PT. Bank Syariah Mandiri, Laporan Keuangan Bank Syariah ...,h. 67.

dari upaya *moral hazard* apakah itu dalam bentuk kelalaian, tidak mempergunakan modal sesuai dengan kontrak yang disepakati serta kecurangan yang disertai penipuan. Jaminan yang dimaksud biasanya untuk benda bergerak dibuktikan dengan kepemilikan legal, sedangkan benda tidak bergerak biasanya dibuktikan dengan kepemilikan atas surat hak milik dan surat hak guna bangunan. Pembebanan dan jaminan dalam kontrak pembiayaan *mudharabah* dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan jaminan fidusia yang diatur dalam UU No. 49 Tahun 1999 dan peraturan perundang-undangan jaminan hak tanggungan yang diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996, dan dapat pula berupa bilyet deposito.⁴⁷

Terkait dengan pengikatan jaminan dalam kontrak pembiayaan mudaharabah pada Bank syariah Mandiri merupakan aspek yang terpisah dari akad pembiayaan *mudharabah*. Artinya Jaminan dalam kontrak pembiayaan *mudharabah* pada Bank Syariah Mandiri merupakan jaminan tambahan yang mau tidak mau harus ada sekalipun pada prinsipnya jaminan yang paling utama adalah kemampuan dan keseriusan nasabah akan kewajibannya, sehingga pelaku usaha serius akan modal yang diberikan. Hal ini dikarenakan Bank Syariah Mandiri sendiri sadar bahwa prinsip kehati-hatian perlu diterapkan disetiap pembiayaan tidak terkecuali pembiayaan *mudharabah*, sebab dana atau modal yang diberikan bukanlah uang Bank Syariah Mandiri melainkan akumulasi dana dari berbagai nasabah. Tujuannya adalah untuk menghindari hilangnya (*loss*) modal yang diberikan serta untuk menghindari risiko yang disebabkan oleh *moral hazard*, oleh karena pembiayaan *mudharabah* merupakan salah satu tingkat risiko yang cukup tinggi pada pembiayaan perbankan syariah pada Bank Syariah Mandiri. Adapun pihak ketiga yang dijadikan sebagai jaminan pada pembiayaan perbankan syariah menurutnya, merupakan jaminan aspek penguat saja jaminan yang sesungguhnya merupakan bentuk materi ataupun aset tetap yang harus diberikan oleh pelaku usaha dalam hal ini *mudharib*.⁴⁸

Bank Syariah Mandiri dalam hal pengikatan jaminan mengacu kepada Undang-undang Jaminan Fidusia yang diatur dalam Undang- undang No. 42 Tahun 1999 dalam hal objek yang dijadikan jaminan merupakan benda bergerak, khususnya dalam hal utang piutang. Untuk pembebanan dan pengikatan objek

47 Akhsin Muamar, *Syariah Compliance, Departemen Head Compliance Group* pada PT. Bank Syariah Mandiri. Wawancara Langsung, Wisam Antara Lantai 4. Jalan Medan Merdeka Selatan No. 17 Jakarta, Hari Kamis 14 April, Jam 14 10 -15 47 WIB.

48 Akhsin Muamar, *Syariah Compliance, Departemen Head Compliance Group* pada PT. Bank Syariah Mandiri. Wawancara Langsung, Wisam Antara Lantai 4. Jalan Medan Merdeka Selatan No. 17 Jakarta, Hari Kamis 14 April, Jam 14 10 -15 47 WIB.

jaminan benda tidak bergerak yang berkaitan dengan tanah dan benda yang ada di atasnya Bank Syariah Mandiri mengacu kepada ketentuan hukum positif yaitu Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Jaminan Hak Tanggungan dengan tetap mengaju kepada prinsip-prinsip *rahn* dan fatwa DSN-MUI. Untuk itu istilah debitur dan kreditur masih ditemukan pada perbankan syariah, karena pembebanan dan pengikatan jaminan masih mengacu kepada ketentuan undang-undang jaminan fidusia dan undang-undang jaminan hak tanggungan. Meskipun sebenarnya pada Bank Syariah Mandiri sendiri istilah itu sudah tidak digunakan dengan mengganti atau terkait kepada jenis pembiayaan yang dilakukan misal bank syariah dan nasabah, syarik dan mustarik, *shahibul maal* dan *mudharib* dan lain-lain.⁴⁹

Untuk penerapan jaminan dalam bentuk Bank Garansi, Bank Syariah Mandiri menggunakan akad kafalah sedangkan untuk *Letter of Credit* menggunakan akad *wakalah bil ujarah* dan *akad kafalah bil ujarah*. Penerapan Bank Garansi dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri penuh dengan selektif dan ketat, karena Bank Garansi hanya mengeluarkan dan menerbitkan surat sebagai cover risk. Ketentuan yang dilakukan pemohon garansi diharuskan menitipkan uang sebagai jaminan dalam bentuk deposito tergantung kepada kapabilitas dari pemohon, tetapi atas nama aspek risk manajemen Bank Syariah Mandiri mau tidak mau akan meminta jaminan dalam bentuk simpanan atau deposito untuk melindungi para pihak yang berkepentingan di dalamnya. Untuk akad bank garansi Bank Syariah Mandiri dengan menggunakan akad kafalah bil ujarah.⁵⁰

Fungsi jaminan adalah sebagai salah satu mitigasi risiko bank syariah. Jaminan dalam pembiayaan *mudharabah* tidak bersifat wajib, namun bank perlu memperhatikan beberapa hal sebagaimana telah dibahas pada poin diatas. Bank syariah dalam penyaluran pembiayaan *mudharabah* ke nasabah pada umumnya akan menilai profil risiko nasabah dan mengidentifikasi terkait perlu atau tidaknya ketersediaan jaminan atas profil risiko nasabah tersebut. Apabila hasil identifikasi profil risiko nasabah menunjukkan perlunya jaminan nasabah, maka bank akan meminta ketersediaan jaminan kepada nasabah. Namun, jaminan ini hanya dapat dicairkan pada saat nasabah terbukti lalai atau melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad, sebagaimana diatur

49 Akhsin Muamar, Syariah Compliance, Departemen Head Compliance Group pada PT. Bank Syariah Mandiri. Wawancara Langsung, Wisam Antara Lantai 4. Jalan Medan Merdeka Selatan No. 17 Jakarta, Hari Kamis 14 April, Jam 14 10 -15 47 WIB.

50 Akhsin Muamar, Syariah Compliance, Departemen Head Compliance Group pada PT. Bank Syariah Mandiri. Wawancara Langsung, Wisam Antara Lantai 4. Jalan Medan Merdeka Selatan No. 17 Jakarta, Hari Kamis 14 April, Jam 14 10 -15 47 WIB.

dalam fatwa DSN-MUI No.07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mudharabah (Qiradh)*⁵¹

Saat ini jaminan yang diterapkan pada perbankan syariah diserahkan kepada kebijakan internal masing-masing bank syariah. Namun perlu dibedakan antara penerapan akad bank syariah dengan penerapan pengikatan jaminan secara hukum positif. Akad yang diimplementasikan pada perbankan syariah, diantaranya *murabahah, musyarakah, mudharabah, rahn, kafalah* dan lainnya. Sedangkan pengikatan jaminan secara hukum positif yang diimplementasikan pada perbankan syariah, antara lain hak tanggungan, fidusia, gadai, *personal guarantee, corporate guarantee*.⁵² Selanjutnya bank juga dapat menerapkan agunan tunai sebagaimana telah tertuang dalam POJK Nomor 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset BUS dan UUS, Pasal 29. Jenis agunan tunai yang dimaksud berupa: a. Giro, deposito, tabungan, setoran jaminan, dan/atau logam mulia. b. Surat Berharga Syariah Negara (SBSN), dan/atau penempatan dana lain pada Bank Indonesia dan Pemerintah Indonesia. c. jaminan Pemerintah Indonesia sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan/atau. d. *standby letter of credit dari prime bank*, yang diterbitkan sesuai dengan *Uniform Customs and Practice for Documentary Credits (UCP)* atau *International Standby Practices (ISP)* yang berlaku.⁵³ Agunan lain yang dapat diterapkan bank telah diatur dalam POJK diatas, yaitu : a. Surat Berharga Syariah dan saham yang aktif diperdagangkan di bursa efek di Indonesia atau memiliki peringkat investasi dan diikat secara gadai. b. Tanah, gedung, dan rumah tinggal yang diikat dengan hak tanggungan. c. Mesin yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang diikat dengan hak tanggungan. d. Pesawat udara atau kapal laut dengan ukuran di atas 20 (dua puluh) meter kubik yang diikat dengan hipotek. e. Kendaraan bermotor dan persediaan yang diikat secara fidusia; dan/atau. f. Resi gudang yang diikat dengan hak jaminan atas resi gudang.⁵⁴

51 Wawancara Tidak Langsung melalui email dengan Mulyadi Husin, Deputy Direktur Kelompok Pengawas Spesialis Departemen Perbankan Syariah (DPBS) Otoritas Jasa Keuangan, From: muhammad yadi [mailto:yadhimuhammad79@gmail.com] Sent: Jumat, 25 Agustus 2017 15.29 To: Anggrayni Sulma Wardhani anggrayni.sulma@ojk.go.id > Subject: Re: Tanggapan Wawancara Penelitian AN. Bapak Mhd. Yadi Harahap.

52 Wawancara Tidak Langsung dengan Anggrayni Sulma W. Staf – Divisi Kelompok Pengawas Spesialis Departemen Perbankan Syariah (DPBS) Otoritas Jasa Keuangan (OJK) From: muhammad yadi [mailto:yadhimuhammad79@gmail.com] Sent: Jumat, 25 Agustus 2017 15.29 To: Anggrayni Sulma Wardhani anggrayni.sulma@ojk.go.id Subject: Re: Tanggapan Wawancara Penelitian AN. Bapak Mhd. Yadi Harahap

53 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit-Unit Syariah, Pasal 29.

54 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit-Unit Syariah, Pasal 29.

Simpulan

Pengikatan jaminan dalam kontrak pembiayaan *mudharabah* dimaksudkan untuk menghindari pelaku usaha wanprestasi dan penyalahgunaan modal yang diberikan oleh bank syariah. Untuk itu jaminan tersebut dapat dalam bentuk jaminan kebendaan yang terdiri dari benda bergerak dan benda tidak bergerak, jaminan perorangan, dan jaminan perusahaan. Untuk jaminan kebendaan diatur melalui Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang hak Tanggungan dan Undang-undang No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Selain itu jaminan dapat juga dalam bentuk jaminan benda tidak berwujud seperti obligasi, saham, dan surat-surat berharga lainnya. Praktiknya jaminan pembiayaan tidak hanya sebatas harta kekayaan tetapi dapat juga barang atau proyek yang dibiayai dengan pembiayaan yang diberikan. Sesungguhnya setiap bentuk jaminan memiliki karakteristik masing-masing baik dari segi cara pengikatan, hak yang melekat pada kreditur dan monitoringnya akan berbeda dengan yang lain. Aspek hukum jaminan benda bergerak yang diatur dalam UU No. 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia akan berbeda dengan benda tidak bergerak yang diatur melalui UU No. 4 Tahun 1996 tentang jaminan hak tanggungan begitu juga dengan aspek hukum jaminan kebendaan akan berbeda dengan aspek hukum jaminan perorangan.

Ketika jaminan hak tanggungan yang diatur melalui UU No. 4 Tahun 1996 diterapkan dalam kontrak pembiayaan *mudharabah*, sebenarnya bertentangan dengan prinsip pembiayaan yang sifatnya bagi hasil dan rugi, karena pembiayaan *mudharabah* bukanlah utang piutang yang tidak mensejajarkan antara debitur dan kreditur, untuk itu jaminan hak tanggungan ditiadakan. Penulis menyarankan perlu pengembangan yang berkelanjutan tentang jaminan syariah dalam bentuk kafalah dan variannya yang dikenal dalam hukum Islam dan telah diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan berbagai Fatwa DSN-MUI. Saat ini telah muncul jamkrindo syariah yang bias dikembangkan dan dijadikan jaminan dalam kontrak pembiayaan *mudharabah*. Sehingga bagi para pelaku usaha dapat memanfaatkan Jamkrindo Syariah sebagai jaminan dalam berbagai pembiayaan perbankan syariah di Indonesia. Bank Syariah Mandiri Telah menerapkan jaminan hak tanggungan di berbagai prebiayaan perbankan syariah, namun perlu dipahami bahwa jaminan tersebut merupakan jaminan tambahan (*accessoir*) atas jaminan pokok.

Daftar Pustaka

Buku

Ali, Syafaruddin. *Memahami Sistem Perbankan Syariah: Berkaca pada Pasar Umar bin Khattab*. Jakarta: Republika, 2013.

- Gautama, Sudargo. *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Harsono, Boedi dan Wirjodarsono Sudaryanto, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Hermansyah. *Hukum perbankan Nasional Indonesia Ditinjau Menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, dan Undang-Undang N 23 Tahun 1999 jo. Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Hutagalung, Arie S. *Teaching Materials: Tanah Sebagai Jaminan Utang*. Depok: Kerja Sama Fakulata Hukum Universitas Indonesia dan Economic Law and Improved Procurement systems (ELIPS) Project, 1998.
- Muhammad, *Manajemaen Pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah: Strategi Memakasmalkan Return dan Meminimalkan Risiko Pembiayaan di Bank Syariah Sebagai Akibat Masalah Agency*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Muhammad. *Konstruksi Mudharabah Dalam Bisnis Syariah: Mudharabah Dalam Wacana Fiqih dan Praktik Ekonomi Modren*. Yogyakarta: Pusat Studi Ekonomi Islam. Sekolah Tinggi Ilmu Syariah, 2003.
- Muhammad. *Sistem Perbankan dalam Islam*. Jakarta: Rineka Cipta, 1994.
- Muljadi, Kartini, Widjaja Gunawan. *Hak Tanggungan, Seti Hukum Harta Kekayaan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006.
- Prajitno A.A, Andi. *Hukum Fidusia: Problematika Yuridis Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999*. Malang: Bayumedia Publishing 2003.
- Prayudi, Guse. *Jaminan Dalam Perjanjian Utang Piutang: Dalam Bentuk Tanya Jawab Disertai Dengan Dasar Hukumnya*. Yogyakarta : Merkid Press, 2008.
- Rivai, Veithzal, Andi Buchari, *Islamic Economic: Ekonomi Syariah Bukan Opsi, Tetapi Solusi*. Jakarta: Bumi Aksara, 2009.
- Saeed, Abdullah. *Islamic Banking And Interest: A Study Of Riba And Its Contemporary Interpretation. Diterjemahkan Arif Maftuhin Menyoal Bank Syariah: Kritis Atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*. Jakarta: Paramadina, 2004.
- Sjahdeini Sutan Remy, *Beberapa Permasalahan Undang-Undang Hak Tanggungan*

Bagi Perbankan. Bandung: Citra Adytia Bakti, 1996.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung: Alumni 1999.

Soepraptomo, Heru. *Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan*. Bandung: Citra Adytia Bakti, 1996.

Artikel

Mahyidin, Muhammad Mukhtar Shiddiq dan Triyono, Penerapan Beban Jaminan Akaq Mudharabah di Perbankan Syariah, *Diponegoro Private law Review*, Volume. 1 Nomor 1: 2017.

Dahrani, Analisis Mekanisme Pembiayaan Mudharabah Pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Medan, *Riset Akuntansi dan Bisnis*, Volume 4 Nomor 1: 2014.

Burhanuddin Harahap, Kedudukan, Fungsi dan Problematika Jaminan dalam Perjanjian Pembiayaan *Mudharabah* pada Perbankan Syariah, *Yustisia* Volume 1 Nomor. 6: 2006.

Ibnu Rusydi, Asas Kebebasan Berkontrak dalam Pembiayaan Mudharabah Pada Perbankan Syariah, *Galuh Justisi*, Volume 6 Nomor 2 : 2018.

Pandam Nurwulan, Akad Perbankan Syariah dan Penerapannya dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris, *Hukum Ius Quia Iustum* Volume 2 Nomor. 3: 2018.

Pandam Nurwulan, Akad Perbankan Syariah dan Penerapannya dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris, *Ius Quia Iustum* Volume 26 Nomor. 3: 2018.

Ifa Latifa Fitriani, Jaminan dan Agunan dalam Pembiayaan Bank Syariah dan Kredit Bank Konvensional, *Hukum & Pembangunan* Volume 2 Nomor. 1: 2017.

Sawitri Putri Nursakti, Jaminan Hak Tanggungan Pada Produk Pembiayaan *Murabahah* dan *Musyarakah* di Bank Muamalat Indonesia, *Ilmu Hukum* Volume 14 Nomor. 27: 2018.

Dewi Sulastri, Sarip Muslim, Penerapan Jaminan Hak Milik Pada Perbankan Syariah dalam Perspektif Hukum Islam, *Hukum Ekonomi Syariah* Volume V Nomor 2: 2018.