

**IMPLEMENTASI HAK TANGGUNGAN PADA PERBANKAN SYARIAH DALAM  
MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM  
(STUDI KASUS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN AGAMA TANJUNGPUR  
NOMOR : 1407/PDT.G/2016/PA.TNK)**

**Akhmad Fauzi\*, Misbahul Huda\*\*, Erwin Syahrudin\*\*\***

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM  
Jl. Kramat Raya No. 25 Jakarta Pusat 10450  
E-Mail: jangkargroups@gmail.com

Naskah diterima : 01/06/2021, revisi : 30/06/2021, disetujui 07/07/2021

**Abstrak**

*Perkembangan bank syariah beberapa tahun terakhir lebih pesat dibandingkan dengan bank konvensional. Jika dilihat dari sejarah lahirnya lembaga keuangan, bank konvensional lahir lebih dahulu dibandingkan dengan bank syariah, mengingat bank konvensional merupakan lembaga keuangan peninggalan Belanda yang menerapkan sistem kredit dalam hal tersebut berbeda dengan bank syariah yang menerapkan sistem bagi hasil. Hal tersebut merupakan tantangan bagi bank syariah agar lebih berhati-hati dalam menyalurkan dana kepada nasabah. Namun dalam perjalanannya kehadiran bank syariah lebih diterima oleh masyarakat dibandingkan dengan bank konvensional. Hal ini merupakan tampanan bagi bank konvensional untuk memperbaiki konsep serta aturan dalam menjalankan fungsinya sebagai intermediasi dana kepada nasabah. Berdasarkan permasalahan diatas maka peneliti mengkaji implementasi hak tanggungan pada perbankan syariah dalam mewujudkan kepastian hukum (studi kasus terhadap putusan pengadilan agama tanjungkarang nomor : 1407/pdt.g/2016/pa.tnk). Jenis penelitian yang digunakan adalah normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian yaitu hak tanggungan merupakan salah satu konsep jaminan dalam praktek bermuamalah yang tidak dilarang oleh agama, sebagaimana telah dijelaskan dalam alquran bahwasanya segala kegiatan bermuamalah selama belum ada aturan yang melarangnya maka boleh untuk dilakukan.*

**Kata kunci : Bank Syariah, Hak Tanggungan, muamalah**

**Abstract**

*The development of Islamic banks in recent years is faster than conventional banks. If viewed from the history of the birth of financial institutions, conventional banks were born earlier than Islamic banks, considering that conventional banks are financial institutions inherited from the Netherlands that apply a credit system in this case, it is*

*different from Islamic banks that apply a profit-sharing system. This is a challenge for Islamic banks to be more careful in channeling funds to customers. However, in its journey, the presence of Islamic banks is more accepted by the public compared to conventional banks. This is a slap in the face for conventional banks to improve the concepts and rules in carrying out their functions as intermediary funds to customers. Based on the problems above, the researcher examines the implementation of mortgage rights in Islamic banking in realizing legal certainty (case study of the decision of the Tanjungkarang religious court number: 1407/pdt.g/2016/pa.tnk). The type of research used is normative with a statutory approach. The results of the study are that mortgage is one of the concepts of guarantee in the practice of muamalah which is not prohibited by religion, as has been explained in the Koran that all muamalah activities as long as there are no rules that prohibit it are permissible to do.*

**Key Word : Sharia Bank, Mortgage, Muamalah**

## A. Pendahuluan

Bank syariah dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga intermediasi, mensyaratkan adanya jaminan kepada nasabah yang hendak mendapatkan pembiayaan, meskipun aturan mengenai adanya jaminan dalam Pasal 23 Undang- Undang Perbankan Syariah tidak disebutkan secara jelas. Namun dalam pelaksanaannya adanya jaminan bertujuan untuk menjalankan prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking Regulation*) serta menjamin kelangsungan hidup dan kesehatan bank tetap terjaga<sup>1</sup>.

Pada umumnya jaminan yang digunakan oleh masyarakat dalam mendapatkan fasilitas dari bank adalah jaminan yang berbentuk kebendaan, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Hal tersebut, didasarkan pada Pasal 1 angka 26 Undang-Undang RI Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang menyatakan bahwa “*agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas*”.<sup>2</sup>

Pada dasarnya adanya jaminan dalam perbankan syariah merupakan salah satu bentuk keyakinan bank atas kemampuan calon nasabah yang mendapatkan fasilitas untuk melunasi serta mengembalikan fasilitas yang diterimanya. Pemberian jaminan yang diterapkan oleh perbankan syariah merupakan cara bank dalam mengikat nasabah agar memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati pada saat akad. Pengikatan jaminan antara nasabah dengan pihak bank dituangkan dalam bentuk perjanjian jaminan yang berisi tentang kesanggupan debitur atau pihak ketiga dalam menjamin pelunasan hutang yang diperoleh dari kredit atau pembiayaan.<sup>3</sup>

Hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan hutang yang objek

---

<sup>1</sup> Perry Warjiyo, *Bank Indonesia Sebagai Sebuah Pengantar*, PPSK BI, Jakarta, 2004, hlm.145

<sup>2</sup> A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012, hlm 285.

<sup>3</sup>*Ibid*, hlm 323.

jaminanya berbentuk hak kepemilikan atas benda tidak bergerak yang telah ada maupun yang akan ada. sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 adalah

*“Hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut dengan hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang no. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”<sup>4</sup>*

Konsep hak tanggungan adalah konsep pengikatan jaminan yang digunakan oleh perbankan konvensional dalam memberikan kredit. Hak tanggungan merupakan aturan tentang hutang piutang yang diikuti dengan jaminan kebendaan berupa tanah sebagai jaminan *accessoir*.<sup>5</sup>

Pada dasarnya konsep hak tanggungan telah diatur secara jelas dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya dibaca UUHT), baik syarat objek jaminan, asas-asas hak tanggungan hingga proses pendaftaran dan penyelesaian hak tanggungan. Adapun salah satu ciri-ciri yang dimiliki oleh hak tanggungan adalah memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak tanggungan.<sup>6</sup> Apabila diamati lebih jauh, bahwasannya konsep hak tanggungan pada perbankan syariah merupakan penerapan dari konsep *rahn tasjili* sebagai pengikatan jaminan. Sebagaimana yang telah disebutkan dalam Fatwa MUI No 68.DSN-MUI/III 2008, tentang *Rahn Tasjili* yang menyatakan bahwa *“rahn tasjili* adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang di mana barang jaminan tetap berada dalam penguasaan pemilik barang atau nasabah (*rahin*), namun bukti kepemilikannya diserahkan kepada pemberi hutang (*murtahin*)”<sup>7</sup>. Konsep *rahn tasjili* adalah konsep yang hampir sama dengan konsep hak tanggungan, di mana menjadikan bukti kepemilikan sebagai objek jaminan atas fasilitas yang telah diterima. Namun dalam fatwa tersebut tidak menyebutkan secara jelas terkait proses pelaksanaan dan penyelesaian jaminan. Hal tersebut sangatlah berbahaya baik bagi pihak bank maupun pihak nasabah, mengingat jaminan merupakan tolak ukur yang di gunakan oleh bank dalam memberikan fasilitas kepada pihak nasabah.

Semua proses tersebut dilakukan apabila nasabah telah melakukan kewajibannya. Namun apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah di mana nasabah tidak bisa melakukan kewajibannya maka bank mempunyai hak untuk mengeksekusi objek jaminan. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 20 UUHT bahwasannya kreditur mempunyai hak untuk mengeksekusi objek jaminan melalui balai lelang umum dengan tata cara yang telah ditentukan dalam undang-undang untuk pelunasan hutang.<sup>8</sup> Dalam

---

<sup>4</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, (Jakarta: kencana, 2008), hlm 13-14

<sup>5</sup> Pasal 1821 KUHP

<sup>6</sup> Pasal 1 Ayat 1 UUHT

<sup>7</sup> Fatwa DSN No 68/DSN-MUI/III2008 Tentang *Rahn Tasjili*

<sup>8</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Seri Hukum*, hlm 247.

penulisan ini peneliti hanya berfokus kepada aspek kemaslahatan dalam implementasi hak tanggungan pada perbankan syariah. Berdasarkan permasalahan diatas maka peneliti mengkaji implementasi hak tanggungan pada perbankan syariah dalam mewujudkan kepastian hukum (studi kasus terhadap putusan pengadilan agama tanjungkarang nomor : 1407/pdt.g/2016/pa.tnk).

## B. Metodologi Penelitian

Pada penulisan artikel ini, penulis menggunakan jenis penelitian normative analitis dengan pendekatan yuridis normatif (*legal approach*) yang terdiri dari penelitian terhadap identifikasi hukum. Dasar analisis peneliti yaitu pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dan Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, serta Fatwa Dewan Syariah Nasional, Fatwa DSN MUI No 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn* Tasjili dan Putusan Pengadilan Agama Tanjungkarang Nomor : 1407/Pdt.G/2016/PA.Tnk.

## C. Pembahasan

Di dalam hukum perdata ditetapkan bahwa kewajiban untuk memenuhi prestasi dari debitur selalu disertai dengan tanggung jawab (*liability*), artinya debitur menempatkan harta kekayaannya untuk dipergunakan sebagai jaminan pemenuhan atas hutangnya kepada kreditur. Pasal 1131 KUHPerdata menyebutkan bahwa jaminan adalah segala kebendaan milik si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.<sup>9</sup>

Dalam ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata, semua harta kekayaan debitur baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan pemenuhan hutangnya terhadap kreditur. Jaminan umum sebagaimana tersebut dalam KUH Perdata tersebut dirasakan kurang memberikan jaminan terhadap kepentingan kreditur oleh karena itu kemudian kreditur meminta jaminan khusus berdasarkan pada perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 23 Undang undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang secara tegas menyebutkan tentang keberadaan agunan.<sup>10</sup>

(1) Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada Nasabah Penerima Fasilitas.

(2) Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, Agunan, dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas.

---

<sup>9</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Pratama, Jakarta, 2008, hlm. 291.

<sup>10</sup> Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 23

Berdasar pada ketentuan tersebut, dapat dilihat dalam praktik perbankan syariah sangat menitik beratkan keberadaan agunan dalam penilaian pemberian pembiayaan pada nasabah. Agunan dan Jaminan sebenarnya merupakan istilah yang bisa dipertukarkan. Jaminan secara sederhana bisa dimaknai sebagai tanggungan atas pinjaman yang diterima. Sedangkan Agunan dalam terminologi hukum perbankan dalam pasal 1 angka 26 UU No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan bahwa: "*Agunan merupakan jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.*"<sup>11</sup>

Jaminan materiil dalam hukum perdata Indonesia dikenal ada beberapa macam yaitu : Hak Tanggungan (UU No 4 Tahun 1996) untuk benda tidak bergerak (tanah dan bangunan) dan untuk benda bergerak jaminannya berupa Gadai (Pasal 1150 – 1160 KUH Perdata) atau Fidusia (UU No 42 Tahun 1999).

Agunan dalam perbankan syariah adalah merupakan jaminan tambahan sedangkan jaminan pokoknya adalah keyakinan bank. Oleh karena itu adanya jaminan materiil dalam pembiayaan *murabahah* berfungsi sebagai *second wayout* ketika debitur gagal (wanprestasi) atau macet dalam pelunasannya. Menurut hukum pada dasarnya setiap penyelesaian hutang atau pembiayaan macet yang bertujuan akhir mengeksekusi jaminan hutang harus melalui gugatan pengadilan negeri. Namun untuk mendapatkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap memerlukan waktu yang panjang karena upaya hukum sampai pada tingkat kasasi terhadap putusan pengadilan akan selalu terbuka.

Untuk menghindari hal tersebut undang-undang memberikan pengecualian mengenai cara penyelesaian hutang atau pembiayaan macet tidak melalui pengadilan akan tetapi langsung melakukan eksekusi atau penjualan jaminan hutang melalui pelelangan umum tanpa fiat pengadilan, yaitu dalam Pasal 224 HIR/258 RBG, pasal 14 UU Hak Tanggungan dan pasal 6 UUHT yang menegaskan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan jaminan tersebut. Dalam praktek dilapangan eksekusi langsung jaminan melalui kantor lelang tidak dapat dilakukan karena kantor lelang tidak bersedia melakukan lelang langsung tanpa mendapatkan fiat pengadilan karena khawatir digugat oleh debitur.

Pada jaminan yang lahir berdasarkan Undang-undang yang keberadaannya ditentukan oleh undang-undang, jaminan ini tidak timbul dari perjanjian dari para pihak. Ruang lingkup ini dapat dibedakan antara bentuk jaminan perorangan dan kebendaan.<sup>12</sup> Pada jaminan perorangan bersifat kebendaan seperti gadai, hipotik, hak tanggungan dan jaminan fiducia.

Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga hak jaminan kebendaan bersumber perjanjian terhadap benda tertentu yaitu hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda

---

<sup>11</sup> Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 1 angka 26

<sup>12</sup> Ibid 11

Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Menurut Pasal 1 ayat (1) definisi Hak Tanggungan adalah :

*“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”<sup>13</sup>*

Permohonan jaminan dalam Islam berpijak pada prinsip masalah mursalah, yang artinya suatu kemashlahatan yang tidak ditemukan nash yang sharih dan langsung yang memerintahkannya sebagaimana tidak ditemukan pula nash yang sharih yang melarangnya akan tetapi ianya secara logika membawa pada kebaikan.<sup>14</sup> Masalah mursalah dalam permohonan jaminan mengacu pada kebutuhan, kepentingan, kebaikan, dengan prinsip dan dalil tegas syar’i dan benar-benar membawa kebaikan bersama yang tidak mempunyai dampak menyulitkan, serta merugikan pihak lain secara umum.<sup>15</sup>

## 1. Fungsi Jaminan Dalam Hukum Islam

Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya. Keyakinan tersebut harus berdasarkan hasil penilaian terhadap prinsip Prinsip 5-C (character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy) dari seseorang yang akan melakukan kredit.<sup>16</sup>

Ada beberapa manfaat yang dapat diperoleh dari jaminan dalam mu’amalah, khususnya dalam akad-akad pembiayaan yang ditawarkan bank bank syariah, antara lain:<sup>17</sup>

1. Nasabah dapat memanfaatkan dana yang diberikan bank syariah dengan sebaik mungkin dan menggunakannya dengan penuh kehati-hatian, sebagaimana yang tercantum dalam akad, karena jaminan memberikan tekanan padanya.
2. Jaminan dalam akad pembiayaan juga mampu meminimalisir kelalaian dan kesalahan yang disengaja.

Selain manfaat diatas, adanya jaminan dalam muamalah juga memberikan beberapa kegunaan, antara lain:<sup>18</sup>

1. Memberikan hak dan kuasa pada bank untuk memperoleh pelunasan dengan menggunakan barang jaminan itu, jika nasabah melakukan cedera janji (wanprestasi), yaitu membayar kembali utangnya (pokok maupun bagi hasil) pada waktu yang tidak ditetapkan dalam perjanjian kredit.

---

<sup>13</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

<sup>14</sup> Prof. H.M. Hasballah Thaib, MA, dan Dr. H. Zamakhsyari Bin Hasballah Thaib, LC, MA, Jaminan Dalam Pembahasan Hukum Islam, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan, 2017, hlm. 2.

<sup>15</sup> Muhammad, Teknik Penghitungan Bagi Hasil di Bank Syariah, UII Press, Yogyakarta, 2001, hlm. 55

<sup>16</sup> Iswi hariyani, dan Ir. R. Serfianto D.P, Bebas Jeratan Utang Piutang, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2010), hlm. 101.

<sup>17</sup> Prof. H.M. Hasballah Thaib, MA, dan Dr. H. Zamakhsyari Bin Hasballah Thaib, LC, MA, Jaminan Dalam Pembahasan Hukum Islam, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan, 2017, hlm. 6.

<sup>18</sup> Ibid hlm 7

2. Memberikan jaminan agar nasabah berperan dan turut serta dalam transaksi yang dibiayai dengan kredit bank, sehingga dengan demikian kemungkinan nasabah untuk meninggalkan usaha atau proyek yang akan merugikan nasabah itu sendiri dapat dicegah atau diminimalisir.
3. Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi syarat-syarat di dalam perjanjian kredit, khususnya mengenai pembayaran kembali yang telah disetujui, agar debitur tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.<sup>19</sup>

## 2. Teori Kepastian Hukum

Menurut pendapat Radbruch: Pengertian hukum dapat dibedakan dalam tiga aspek yang ketiga-tiganya diperlukan untuk sampai pada pengertian hukum yang menandai, aspek pertama ialah keadilan dalam arti sempit, keadilan ini berarti kesamaan hak untuk semua orang di depan peradilan, aspek kedua ialah tujuan keadilan dan finalitas, aspek ini menentukan isi hukum, legalitas, aspek ini menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan.<sup>20</sup> Tugas Hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum demi adanya ketertiban dan keadilan di dalam masyarakat. Menurut Soejono Soekanto kepastian hukum mengharuskan diciptakan peraturan-peraturan umum atau kaedah-kaedah yang umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tentram di dalam masyarakat.<sup>21</sup> Teori kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu:

- a. Adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan;
- b. Kepastian hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum maka individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

## 3. Pembiayaan Bermasalah Perbankan Syariah Pada Jaminan Hak Tanggungan

Jaminan dikemukakan oleh Mariam Darus Badruzaman bahwa sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengemukakan jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai ciri-ciri memiliki hubungan langsung atas benda tertentu dapat dialihkan.

Jaminan kredit memiliki kegunaan yang diungkapkan oleh Thomas Suyanto bahwa kegunaannya untuk memberikan hak berupa kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan pembiayaan dari penjualan agunan apabila debitur wanprestasi guna pembayaran yang ditetapkan dalam perjanjian dan menjadi dorongan terhadap debitur agar berperan untuk meningkatkan usahanya untuk memenuhi janji pembayaran pembiayaan sesuai dengan syarat yang telah disepakati debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin agar tidak kehilangan kekayaan yang dijadikan barang jaminan kepada pihak bank.

---

<sup>19</sup> Budi Tri Santoso, *Mengenal Dunia Perbankan*, Andi, Yogyakarta, 1977, hlm. 113.

<sup>20</sup> Heo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintas Sejarah*, Kasius, Yogyakarta, 1982, hal. 163

<sup>21</sup> Soejono Soekonto, *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan Di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Universitas Indonesia, Jakarta, 1999, hal. 55

Hukum jaminan mempunyai 5 asas penting berdasarkan hasil analisis dari berbagai peraturan perundang-undangan sebagai berikut: Asas *publicitet* yaitu semua hak wajib didaftarkan; Asas *specialitet* bahwa hak tanggungan, fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan kepada barang yang terdaftar atas nama orang tertentu; Asas tak dapat dibagi-bagi hak tanggungan, fidusia, hipotek dan gadai; Asas *inbezittstelling* yaitu barang jaminan harus ada nama penerima dan Asas *horizontal* bahwa bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan.

Jaminan hutang atau gadai dalam hukum islam dikenal dengan *Ar-Rahn*. *Ar-Rahn* adalah menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang dijadikan jaminan harus memiliki nilai ekonomis oleh karena itu pihak yang menahan jaminan memperoleh jaminan uang dari barang tersebut guna untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian dari piutangnya.<sup>61</sup> Al-Hadits terkait jaminan hutang atau gadai Aisyah ra. Berkata: "*Rasulullah membeli makanan dari seorang yahudi dan menjamin kepadanya baju besi*". (HR. Bukhari Nomor 1926 kitab al-Buyu, dan Muslim)

Lembaga jaminan sebagai instrumen yang menjamin pembayaran utang apabila terjadi kegagalan pembayaran telah lama dikenal dalam islam. Berdasarkan riwayat Anas nabi Muhammad Saw pernah menjadikan baju perang dari besi kepada seorang yahudi di Madinah dan dari orang yahudi tersebut nasi mengambil gandum untuk keluarganya. Manfaat *Rahn* dalam perbankan untuk menjaga adanya kemungkinan apabila nasabah melakukan kelalaian dengan fasilitas pembiayaan yang telah diberikan, memberikan keamanan bagi nasabah tabungan dan deposito bahwa dananya tidak akan hilang jika debitur pembiayaan ingkar janji dikarenakan ada aset yang di pegang oleh bank dan jika *rahn* ditetapkan dalam mekanisme gadai maka akan membantu masyarakat yang kesulitan dana di daerah-daerah.

Fatwa DSN-MUI Nomor 92 Tahun 2014 tentang pembiayaan disertai *rahn* (*At-Tanwil al-Mautsuq bi al-Rahn*) ketentuan berikut: Pada prinsipnya dalam *Akad* amanah tidak boleh adanya jaminan (*mahrhun*) namun agar pemegang amanah tidak melakukan penyimpangan perilaku (*moral hazard*) Lembaga Keuangan *Syariah* boleh meminta jaminan dari pemegang amanah (*al-amin* antara lain *syarik*, *mudharib* dan *musta"jir*) atau pihak ketiga dan Barang jaminan (*marhun*) dalam *Akad* amanah hanya dapat dieksekusi apabila pemegang amanah (*al-amin* antara lain *syarik*, *mudharib* dan *musta"jir*) atau pihak ketiga melakukan moral hazard yaitu: a) *ta"addi (ifrath)* yaitu melakukan sesuatu yang tidak boleh atau tidak semestinya dilakukan; b) *taqashir (tafrith)* yaitu tidak melakukan sesuatu yang boleh atau semestinya dilakukan; dan c) *mukhalafat al-syuruth* yaitu melanggar ketentuan-ketentuan yang tidak bertentangan dengan *syariah* yang disepakati pihak-pihak yang ber*Akad*.

a. Tinjauan Umum Eksekusi Hak Tanggungan

Sudikno Mertokusumo mengungkapkan eksekusi pada hakikatnya tidak lain adalah realisasi kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi putusan yang tercantum dalam putusan tersebut dan M. Yahya Harahap mengemukakan eksekusi merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah dalam

suatu perkara merupakan aturan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum perdata.

Eksekusi pelaksanaannya diatur diantaranya bagian kelima mulai dari pasal 195 sampai dengan Pasal 224 HIR atau Stb. 1941 Nomor 44 yang berlaku di pulau Jawa dan Madura, sedangkan untuk pulau Jawa dan Madura bagian keempat Pasal 206 s.d 25 RBg. atau Stb. 1927. Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa pelaksanaan eksekusi berarti menguangkan bagian tertentu dari harta kekayaan pihak yang dikalahkan atau debitur dengan tujuan untuk memenuhi putusan guna kepentingan pihak yang dimenangkan atau kreditur.

Dalam Pasal 1 Ayat (1) UUHT, berikan definisi Hak tanggungan sebagai berikut: *"Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain"*.

Hak tanggungan diungkapkan oleh Budi Harsono adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi bank untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika nasabah cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang nasabah kepadanya.

Klasifikasi Eksekusi Hak Tanggungan apabila Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam pengembalian hutangnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Hal tersebut telah diatur dalam pasal 20 UUHT sebagai berikut :

- 1) Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan: hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- 2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- 3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

- 4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- 5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan. Ketentuan mengenai cara-cara eksekusi hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 6, Pasal 11 ayat (2), Pasal 20 UUHT dan 224 HIR/ Pasal 258 Rgb. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagai jaminan kredit dapat diklasifikasikan dengan tiga cara, yaitu :
  - a). Hak pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud pasal 6 UUHT<sup>70</sup>. Ketentuan ini telah memberikan kepada pemegang hak tanggungan pertama langsung datang kepada kantor lelang untuk melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan apabila menjual objek hak tanggungan tanpa persetujuan lebih dahulu dari debitur diperlukannya adanya janji debitur yang disebut dalam pasal 11 ayat 2 huruf e UUHT, dan janji itu wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan namun secara teoritis pasal tersebut terkendala dengan Pasal 26 UUHT artinya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan merujuk pasal 224 HIR dimana harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan. Ketentuan pasal inilah yang menurut para ahli bahwa adanya tumpang tindihnya ketentuan parate eksekusi dalam UUHT.
  - b). Eksekusi atas *titel eksekutorial* yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pasal 14 ayat 2 dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang diterbitkan pada sertifikat hak tanggungan tersebut mempunyai kesamaan dengan putusan Pengadilan perkara perdata yang sudah berkekuatan hukum tetap. Adapun bunyi pasal 14 ayat 2 dan 3 adalah: Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA” dan 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.
  - c). Eksekusi di bawah tangan yaitu dengan cara penjualan objek hak tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, dengan cara ini akan diperoleh harga yang lebih tinggi.

Secara materil, akta pembiayaan al Murabahah tersebut sudah menerapkan sebagian besar dari asas-asas hukum dalam kontrak, yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas pacta sunt servanda, asas itikad baik, dan asas kepribadian. Menurut Herlien Budiono, perlu ditambahkan satu asas lagi dalam kontrak, yakni asas

keseimbangan agar kita dapat mengoper seluruh asas hukum kontrak pada khususnya ataupun instrumen hukum yang ada di dalam KUHPerdara dengan mendasarkan pada nilai dan norma hukum kita sendiri. Pada akad pembiayaan murabahah tidak ada asas keseimbangan yaitu belum adanya hak dan kewajiban nasabah untuk membuat kebebasan berkontrak seperti yang sudah tercantum di dalam akad pembiayaan murabahah seperti:

- a). Bank syariah sudah menghitung untung terlebih dahulu sehingga nasabah tidak ada posisi bargaining negosiasi yang baik seperti besarnya cicilan dan margin keuntungan bank syariah.
- b). Akad murabahah mengatur jangka waktu, sementara didalam perjanjian dikatakan bahwa perjanjian ini berlaku sejak di tanda tangani, bukan pada saat pencairan dana pinjaman sehingga waktu pelunasan hutang pun menjadi tidak jelas karena kemungkinan pencairan pinjaman juga terlambat. Klausul ini sangat penting karena menyangkut masa berakhirnya perjanjian dan nasabah bisa melakukan roya/penghapusan hutang.
- c). Didalam perjanjian pembiayaan murabahah tidak mencantumkan secara jelas mengenai pelunasan yang di percepat. Dengan adanya klausul ini maka pihak bank mendapatkan keuntungan bahwa pinjamannya akan cepat selesai dan pihak nasabah juga bisa mendapatkan hak rekalkulasi terhadap jumlah uang pinjamannya sehingga nasabah tidak perlu membayar angsuran dan keuntungan yang cukup besar kepada pihak bank. Berdasarkan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No:23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah.
- d). Didalam perjanjian pembiayaan murabahah tidak ada jangka waktu kapan penyerahan sertifikat tanah ketika nasabah sudah melunasi hutangnya sehingga nasabah bisa membuat roya/menghapus hak tanggungan. Serah terima sertifikat tanah ini adalah kepastian hukum bagi nasabah itu sendiri.
- e). Isi perjanjian akad murabahah tidak mengatur tentang *force majeure* seperti bencana alam, longsor, banjir, wabah penyakit covid, kebakaran sehingga nasabah tidak bisa diberikan penundaan waktu pembayaran.
- f). Didalam perjanjian tidak disebutkan secara jelas mengenai cedera janji (wanprestasi) bagi nasabah karena nasabah juga berhak melakukan permohonan penundaan hutang sesuai dengan Undang-undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Kenundaan Kewajiban Pembayaran Hutang.
- g). Didalam perjanjian pembiayaan murabahah tidak mengatur perjanjian take over apabila nasabah ingin mengalihkan hutangnya kepada pihak lain sebagai pelunasan hutang kepada bank.
- h). Di dalam perjanjian akad murabahah ini tidak ada pengaturan mengenai keterlambatan bank dalam mencairkan dana sehingga nasabah tidak

diberikan penundaan cicilan. Sedangkan nasabah jika terlambat membayar hutang maka akan dikenakan biaya denda.

- i). Didalam perjanjian pembiayaan akad murabahah ini mengatur tentang pelaksanaan penyelesaian pembiayaan murabahah ini melalui pengadilan negeri. Pihak bank tidak menempuh jalur Badan Arbitrase Syariah dan pengadilan agama sebagai penyelesaian kredit bermasalah.

Pihak bank sudah menerapkan prinsip kehati-hatian dan memenuhi semua komponen 6C yaitu : *Character* (Penilaian kepribadian nasabah), *Capacity* (penilaian terhadap kemampuan pembayaran nasabah), *Capital* (penilaian kemampuan modal nasabah), *Collateral* (penilaian terhadap jaminan dari nasabah), *Condition* (penilaian terhadap kondisi ekonomi disekitar daerah nasabah), *Constrain* (penilaian faktor sosial dan psikologi dari masyarakat)

Pada dasarnya jaminan bukanlah salah satu rukun atau syarat di dalam akad pembiayaan mudharabah tapi hanyalah suatu jaminan yang bisa dipergunakan oleh bank apabila nasabah melakukan wanprestasi. Jaminan inilah yang akan digunakan untuk melunai hutang nasabah. Sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Bank dapat meminta jaminan untuk dipegangnya. Jadi dengan adanya jaminan atas akad pembiayaan mudharabah ini bisa dikatakan bahwa bank melakukan prinsip kehati-hatian.

Hukum harus melindungi syariah dan memberikan kepastian untuk mendapatkan keadilan, kepastian hukum, dapat menjadikan masyarakat menjadi sejahtera dan rasa aman. Sebaiknya akad murabahah di dalam surat perjanjian pembiayaan murabahah Bank BNI dapat di perbaiki terutama hak tanggungan yang merupakan lembaga jaminan berprinsipkan hukum Islam atau syariah, namun rupanya masalah masih kurang dilirik oleh MUI dalam mengatur terkait syarat-syarat benda yang bisa dijadikan sebagai jaminan dalam melakukan pembiayaan. Maka dari itu penulisan ini kiranya bisa mengetuk Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) agar memperjelas dari konsep *rahn tasjili* termasuk ketentuan terkait pendaftaran, syarat-syarat yang harus ada dalam jaminan serta proses berakhirnya *rahn tasjili* pada perbankan syariah mengingat hingga saat ini ketentuan keberadaan produk hukum *Rahn Tasjili* dianggap timbul tenggelam. Dengan adanya ketentuan tersebut nantinya bisa dijadikan sebagai acuan bank syariah dalam menjalankan tugasnya agar tidak mengikuti ketentuan pada bank konvensional khususnya pada masalah penyelesaian sengketa jaminan hak tanggungan. Hal yang juga penting diperhatikan adalah adanya kepastian hukum sehingga perlu disosialisasikan bahwa sengketa yang timbul antara perbankan syaria'ah dengan nasabahnya berdasarkan Hukum Islam (Hukum Ekonomi Syariah) melalui perdamaian, ataupun melalui Pengadilan Agama.

#### D. Kesimpulan

Akad murabahah sudah sesuai dengan pasal 127 kompilasi hukum ekonomi syariah dan berdasarkan fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 serta dapat menanggulangi apabila terjadi wanprestasi yang di lakukan oleh nasabah. Penerapan Hak Tanggungan pada perbankan di Indonesia khususnya bank syariah dilakukan sesuai dengan UU No. 4

1996 tentang Hak Tanggungan yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur selaku pemegang hak tanggungan, baik mulai akad, pendaftaran, pencatatan, hingga penyelesaian dilakukan sesuai dengan peraturan yang ada. Namun untuk menyempurnakan pembiayaan yang diikuti hak tanggungan, bank syariah menerapkan analisis pembiayaan dimana ketentuan tersebut tidak dijelaskan dalam UUHT namun terdapat dalam ketentuan perbankan dan memperlancar proses penyelamatan pembiayaan yang diikuti dengan hak tanggungan.

Penerapan hak tanggungan baik pada bank konvensional maupun bank syariah tidak ada perbedaan mengingat keduanya berada dalam satu payung hukum yang sama yaitu UU No. 6 Tahun 2009 tentang Bank Indonesia. Penerapan hak tanggungan pada perbankan syariah berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjili* serta hadis nabi yang diriwayatkan oleh Aisyah yang mengisahkan tentang kisah Nabi Muhammad SAW menjadikan baju perang sebagai jaminan atas kegiatan muamalah.

Penyelesaian jaminan hutang di BNI Syariah sudah sesuai dengan akad murabahah dengan cara musyawarah kekeluargaan tapi karena itikad tidak baik dari nasabah maka BNI Syariah melakukan upaya hukum melalui pengadilan niaga dengan memfailitkan nasabahnya. Penggugat juga melakukan upaya gugatan ke pengadilan agama sebanyak tiga kali dan pengadilan agama sudah memutuskan gugatan penggugat tidak dapat di terima (Niet Onvanklijke verklaard).

#### E. Biodata singkat penulis

Misbahul Huda, lahir di Pacitan, 15 Maret 1959. Penulis adalah direktur pascasarjana S2 sekaligus dosen tetap di STIH IBLAM. Penulis adalah alumni pondok pesantren tremas pacitan, beliau menempuh pendidikan S1 di Fakultas Syariah IAIN Ponorogo dan di S1 Fakultas Hukum Universitas Suryo Ngawi, S1 di Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang dan menempuh S2 di Program Hukum Islam Universitas Darul Ulum Jombang kemudian S3 di Fakultas Hukum Universitas Tujuh Belas Agustus Surabaya

Akhmad Fauzi, lahir di Indramayu, 24 Oktober 1975. penulis adalah Direktur utama PT Jangkar Global Groups. Memperoleh pendidikan S1 Manajemen Informatika di UPN Veteran Jakarta, S1 Ekonomi di Universitas Wiraswasta Indonesia, S1 Hukum di Universitas Wiraswasta, dan menempuh magister S2 Hukum bisnis di STIH IBLAM dan S2 Perbankan Syariah di Universitas Azzahra.

Penulis mengawali karier dari seorang Calo TKI di indramayu, Belajar Proses pengiriman TKI dan membuka kantor agency di : UAE, Oman, Bahrain, Qatar, Jordan, Saudi, singapore, hongkong, taiwan dan turki. Penulis pernah bangkrut milyaran rupiah akibat regulasi pemerintah menyetop pengiriman TKI ke Timur tengah. Penulis akhirnya membuka kantor biro jasa legalisir dokumen, visa, perkawinan campuran, perceraian wni dengan wna, jasa export import dan mendirikan jasa klinik hukum jangkargroups. Berbekal basic seorang calo dan manajemen informasi sekaligus seorang lawyer, penulis merangkai informasi menjadi uang dan ilmu pengetahuan untuk memenangkan pertempuran usaha digital marketing.

Erwin syahrudin lahir di Blora, 4 Maret 1992. Menempuh pendidikan di SD Tempelan II Blora, SMP 1 Blora, dan SMA 1 Blora. Beliau adalah dosen tetap di STIH IBLAM dan mempunyai jabatan fungsional asisten ahli. Penulis menempuh pendidikan S1 di Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, S2 di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta dan sekarang sedang menempuh S3 Fakultas Hukum di Universitas Brawijaya. Penulis adalah bujang yang tahun depan mau menikah. Semoga diridhoi oleh Allah SWT.Aamiin

**F. Ucapan Terima kasih**

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah S.W.T yang telah memberikan kesehatan dan pemikiran yang jernih kepada penulis, karena berkat rahmat, hidayah, serta pertolongan-Nya, terima kasih buat ayahanda KH. Muhammad Ma'shum, Ibunda Hj. Een Suhaenah, Istri Ida Nuraeni dan anakku tercinta : Roudhotul Jannah, Muhammad Thoriq Nasrullah, Muhammad Alfatih, Muhammad Khalid sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan jurnal ini. Dalam penulisan hukum ini, penulis menyadari sepenuhnya masih terdapat banyak kekurangan baik dari segi materi, susunan bahasa maupun cara penyajian maupun penulisannya. Dalam menyusun jurnal ini, penulis menyadari bahwa penulisan jurnal hukum ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan dari berbagai pihak yang telah memberi banyak dukungan, dan penulis mengucapkan terimakasih atas dukungan moril maupun materiil terutama kepada redaksi jurnal palar, sehingga sampai diterbitkannya jurnal palar ini.

## DAFTAR PUSTAKA

### Referensi Buku :

- A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012\
- Budi Tri Santoso, *Mengenal Dunia Perbankan*, Andi, Yogyakarta, 1977
- H.M. Hasballah Thaib dan H. Zamakhsyari Bin Hasballah Thaib , *Jaminan Dalam Pembahasan Hukum Islam*, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan, 2017,
- H.M. Hasballah Thaib, dan H. Zamakhsyari Bin Hasballah Thaib, *Jaminan Dalam Pembahasan Hukum Islam*, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera
- Heo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintas Sejarah*, Kasius, Yogyakarta, 1982
- Iswi hariyani, dan Ir. R. Serfianto D.P, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2010)
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Seri Hukum*
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, (Jakarta: kencana, 2008)
- Muhammad, *Teknik Penghitungan Bagi Hasil di Bank Syariah*, UII Press, Yogyakarta, 2001,
- Perry Warjiyo, *Bank Indonesia Sebagai Sebuah Pengantar*, PPSK BI, Jakarta , 2004
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Pratama, Jakarta, 2008, hlm. 291.
- Soejono Soekonto, *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan Di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Universitas Indonesia, Jakarta,1999

Utara, Medan, 2017

### Sumber Peraturan :

- Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 1 angka 26
- Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 23
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Fatwa DSN No 68/DSN-MUI/III2008 Tentang Rahn Tasjili