

**DISKURSUS HAK TANGGUNGAN
DALAM PEMBIAYAAN MUSYARAKAH
(STUDI KASUS DI PT. BPRS MANDIRI MITRA SUKSES)**

TESIS



Oleh :
AGUS LUKMANUL HIDAYAT
NIM. 20152554036

**PROGRAM STUDI MAGISTER (S2)
MAGISTER HUKUM EKONOMI SYARIAH
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA
2017**

**DISKURSUS HAK TANGGUNGAN
DALAM PEMBIAYAAN MUSYARAKAH
(STUDI KASUS DI PT. BPRS MANDIRI MITRA SUKSES)**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi sebagian syarat
Memperoleh Gelar Magister Dalam Program Hukum Ekonomi Syariah



Oleh :
AGUS LUKMANUL HIDAYAT
NIM. 20152554036

**PROGRAM STUDI MAGISTER (S2)
MAGISTER HUKUM EKONOMI SYARIAH
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA
2017**

**PERNYATAAN
KEASLIAN KARYA TULIS TESIS**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Agus Lukmanul Hidayat

NIM : 20152554036

Program Studi : Magister Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa tesis ini secara keseluruhan adalah ASLI hasil penelitian saya kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk pada sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Surabaya, 18 Agustus 2017
Yang membuat pernyataan

AGUS LUKMANUL HIDAYAT
NIM. 20152554039

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Tesis yang ditulis oleh Agus Lukmanul Hidayat, Nim. 20152554036 ini telah diperiksa dan disetujui untuk diuji

Surabaya, 18 Agustus 2017
Pembimbing I

Dr. M. Naim, M.Ag

Pembimbing II

Dr.(C) Dian Berkah, M.Hi

HALAMAN PENGESAHAN

TESIS

**DISKURSUS HAK TANGGUNGAN
DALAM PEMBIAYAAN MUSYARAKAH
(STUDI KASUS DI PT. BPRS MANDIRI MITRA SUKSES)**

Yang disusun oleh
Agus Lukmanul Hidayat
NIM. 20152554036

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji Tesis
Pada tanggal 18 Agustus 2017

TIM PENGUJI

Dr. M. Ridlwan, M.Pd : Penguji Utama

Dr. M. Naim, M.Ag : Penguji I Anggota

Dr.(C) Dian Berkah, M.Hi : Penguji II Anggota

Memperoleh gelar *Magister Hukum Ekonomi Syariah* (M. HES)

Surabaya, 18 Agustus 2017
Direktur

Prof. Dr. Abd. Hadi, M.Ag

Program Pascasarjana Magister Hukum Ekonomi Syariah
Universitas Muhammadiyah Surabaya

NOTA DINAS

Lamp : 4 Eksemplar
Hal : Persetujuan Tesis

Kepada
Program Magister Hukum Ekonomi Syariah
Program Pascasarjana
Universitas Muhammadiyah Surabaya

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarokatuh.

Setelah membaca, meneliti dan memberikan petunjuk serta saran-saran yang
seperlunya, maka kami berpendapat bahwa tesis saudara :

Nama : Agus Lukmanul Hidayat

Nim : 20152554036

Judul : DISKURSUS HAK TANGGUNGAN DALAM PEMBIAYAAN
MUSYARAKAH (STUDI KASUS DI PT. BPRS MANDIRI
MITRA SUKSES)

Dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Strata
Dua (S2) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.

Harapan kami semoga dalam waktu dekat tesis tersebut dapat diadakan
munaqosyah.

Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarokatuh.

Surabaya, 18 Agustus 2017
Pembimbing I

Dr. M. Naim, M.Ag

Program Pascasarjana Magister Hukum Ekonomi Syariah
Universitas Muhammadiyah Surabaya

NOTA DINAS

Lamp : 4 Eksemplar
Hal : Persetujuan Tesis

Kepada
Program Magister Hukum Ekonomi Syariah
Program Pascasarjana
Universitas Muhammadiyah Surabaya

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarokatuh.

Setelah membaca, meneliti dan memberikan petunjuk serta saran-saran yang
seperlunya, maka kami berpendapat bahwa tesis saudara :

Nama : Agus Lukmanul Hidayat

Nim : 20152554036

Judul : DISKURSUS HAK TANGGUNGAN DALAM PEMBIAYAAN
MUSYARAKAH (STUDI KASUS DI PT. BPRS MANDIRI
MITRA SUKSES)

Dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Strata
Dua (S2) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.

Harapan kami semoga dalam waktu dekat tesis tersebut dapat diadakan
munaqosyah.

Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarokatuh.

Surabaya, 18 Agustus 2017
Pembimbing II

Dr.(C) Dian Berkah, M.Hi

KATA PENGANTAR

Puji Syukur Alhamdulillah atas karunia Hidayah dan Inayah Allah SWT, penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Shalawat dan salam semoga senantiasa tercurah kepada teladan manusia, Rasulullah Muhammad SAW, yang telah memberikan pencerahan (*enlightenment* dalam hidup dan kehidupan kita.

Penelitian tesis dengan judul “DISKURSUS HAK TANGGUNGAN DALAM PEMBIAYAAN MUSYARAKAH (STUDI KASUS DI PT. BPRS MANDIRI MITRA SUKSES)” disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program Pendidikan Strata 2 (S2) dan mencapai gelar Magister Hukum Ekonomi Syariah pada Program Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Surabaya.

Atas dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, penulis mampu menyelesaikan tesis ini. Untuk itu dengan segala kerendahan hati, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. dr, Sukadiono, MM, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Surabaya.
2. Prof. Dr. H.Abdul Hadi, M.Ag, selaku Direktur Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Surabaya.
3. Bapak Dr. Arfan Muammar, selaku sekretaris Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Surabaya.
4. Bapak Dr. M. Naim, M.Ag selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Muhammadiyah Surabaya dan selaku pembimbing utama.
5. Bapak Dr. (C) Dian Berkah, M.Hi (Sekretaris Prodi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Muhammadiyah Surabaya), yang dengan semangat senantiasa membimbing dan mengarahkan sehingga proses proposal dan penelitian hingga tersusunnya tesis berjalan dengan lancar.

6. Seluruh Bapak/Ibu dosen Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Surabaya yang telah *men-share* ilmunya, dengan terbuka, komunikatif dan dialogis.
7. Seluruh Staf Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Surabaya yang tiada lelah membantu dan mengingatkan untuk penyelesaian tesis ini dengan tepat waktu.
8. Ibunda Machmudah, Hj. Lilik Sumarlik dan Ayahanda H. Noerhadi, yang selalu mendoakan setiap tahapan pembelajaran di program ini.
9. Istriku tercingta Kiki Dahlia, dan buah hati: Rosy Fatati Qonita, Atayahya Rausyan Fikr dan Syauqi Akmal Meika yang selalu membakar semangat untuk menuntaskan segala tugas program Pasca Sarjana UMS ini.
10. Rekan-rekan kuliah seangkatan di MHES-UMS yang sangat menyenangkan dan inspiratif yang tidak bisa disebut satu per satu, semoga persaudaraan kita kekal abadi.

Penulis sangat sadar bahwa tesis ini jauh dari sempurna, dan hanya merupakan setitik noktah bagi kontribusi wacana legal aspek bagi bank syariah, sehingga kritik dan saran konstruktif dari pembaca sangat dibutuhkan. Dan saya berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi kita semua. Amin.

Gresik, 04 Agustus 2017

Penulis

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM	i
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS TESIS	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING TESIS	iii
PENGESAHAN TIM PENGUJI TESIS	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	10
1.3 Tujuan Penelitian	11
1.4 Manfaat Penelitian	11
1.5 Metodologi Penelitian	12
1.6 Kajian Penelitian Terdahulu	19
1.7 Sistematika Pembahasan	22

BAB II KAJIAN PUSTAKA	24
2.1 Kerangka Teori	24
2.1.1. Hak Tanggungan	24
a. Pengertian	24
b. Obyek Hak Tanggungan	26
c. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan	27
d. Eksekusi Hak Tanggungan	28
2.1.2. Pembiayaan Musyarakah.....	28
A. Landasan yuridis formal Pembiayaan Musyarakah	28
B. Landasan syariah Pembiayaan Musyarakah	31
BAB III HASIL PENELITIAN	35
3.1. Sekilas <i>Performance</i> PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses	35
A. Pembiayaan	38
B. Dana Pihak Ketiga	38
C. Jumlah Aset	39
3.2. Hasil Penelitian	41
A. Diskursus Hak Tanggungan dalam Akad Pembiayaan Musyarakah	41
B. Peluang dan Tantangan yang timbul dari praktik Hak Tanggungan dalam Akad Musyarakah di Bank Syariah	42

C. Antisipasi dan upaya hukum jika terjadi cidera janji (<i>wanprestasi</i>) karena pelanggaran ketentuan Pembiayaan Musyarakah	45
BAB IV ANALISIS	51
4.1. Praktik Pengikatan Hak Tanggungan dalam Akad Pembiayaan Musyarakah di PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses	51
4.2. Diskursus Hak Tanggungan dan Akad Pembiayaan Musyarakah	51
4.3. Peluang dan Tantangan Praktik Hak Tanggungan	54
4.4. Antisipasi dan Upaya Hukum apabila Nasabah Melakukan <i>wanprestasi</i> Karena Faktor Pelanggaran Akad Musyarakah	54
BAB V PENUTUP	56
5.1. Kesimpulan	56
5.2. Saran	56
DAFTAR PUSTAKA	58
DAFTAR LAMPIRAN	
Lampiran 1: Form Monitoring inisiasi dan pembinaan nasabah pembiayaan LKN (Lembar Kunjungan Nasabah)	
Lampiran 2: Contoh SKMHT dan APHT serta Sertipikat Hak Tanggungan	
Lampiran 3: Contoh Form dan Surat Pengajuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	
Lampiran 4: Contoh Pengumuman lelang eksekusi Hak Tanggungan	

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, N. (Staf Admin Legal Pembiayaan PT BPRS Mandiri Mitra Sukses). *Wawancara*. Gresik, 02 Agustus 2017.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Bank Indonesia. (2006). *Buku Saku Perbankan Syariah*. Jakarta: Direktorat Perbankan Syariah.
- Dece, K. (Akademisi, Trainer Nasional Perbankan Syariah). *Wawancara per telepon*. Gresik, 03 Agustus 2017.
- Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia . (2000). *Fatwa DSN-MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000, tentang Musyarakah*. Jakarta: DSN-MUI.
- Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. (2000). *Fatwa No: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah*. Jakarta: DSN-MUI.
- Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. (2008). *Fatwa No: 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah*. Jakarta: DSN-MUI.
- Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. (2016). *Fatwa No: 105/DSN-MUI/X/2016 Tentang Penjaminan Pengembalian Modal Pembiayaan Mudharabah, Musyarakah, Dan Wakalah Bil Istitsmar*. Jakarta: DSN-MUI.
- Edy, P. (Komisaris PT BPRS Mandiri Mitra Sukses). *Wawancara*. Gresik, 03 Agustus 2017.
- Faiqah, N. U. (2016). *Tesis: Eksekusi Atas Objek Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah (Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012)*. Surabaya: Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga.
- Hadi, A. (2015). *Memahami Akad-Akad Dalam Perbankan Syariah dan Dasar-Dasar Hukumnya*. Surabaya: Sinar Terang.

- Kantor Akuntan Publik Ervan & Hermawan. (2016). *Laporan Audit keuangan PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses Tahun 2016*. Surabaya: PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses.
- Kementerian Agama Republik Indonesia. (2014). *Al-Qur'an Al-Karim Dan Terjemahnya*. Surabaya: Halim Publishing and Distributing.
- Moleong, L. J. (2016). *Moetodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Nurchahyo, S. (Manager Marketing PT BPRS Mandiri Mitra Sukses). *Wawancara*. Gresik, 01 Agustus 2017.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2015). *Surat Edaran No: 37/SEOJK.03/2015 Tentang Produk dan Aktivitas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah*. Jakarta: OJK-RI.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2015). *Surat Edaran OJK No. 37/SEOJK.03/2015, Tentang Produk dan Aktivitas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah*. Jakarta: OJK-RI.
- PT BPRS Mandiri Mitra Sukses. (2008). *Ketentuan Umum Pembiayaan*. Gresik.
- PT BPRS Mandiri Mitra Sukses. (Tahun 2016). *Annual Report (Laporan Pertanggungjawaban)*. Gresik, 2016.
- PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses. (2017). *Laporan Keuangan Publikasi Bank Semester I Juni 2017*. Gresik: PT. BPRS Mandiri Mitra Sukses.
- Rivai, V., & Ismal, R. (2013). *Islamic Risk Management for Islamic Bank*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Salahuddin AB, M. A. (2014). *Analisis Yuridis Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perspektif Bisnis Syariah*. Yogyakarta: Program Pasca Sarjana UIN Sunan Kalijaga.
- Samsun, M. (Direktur PT BPRS Mandiri Mitra Sukses). *Wawancara*. Gresik, 01 Agustus 2017.
- Sjahdeini, S. R. (2014). *Perbankan Syariah: Produk-produk dan aspek-aspek hukumnya*. Jakarta: Kencana Prenamedia Group.
- Undang-Undang No. 07 Tahun 1992 . (1992). *Tentang Perbankan*. Jakarta: Lembar Negara Republik Indonesia.

- Undang-Undang No. 10 Tahun 2008. (1998). *Tentang Perubahan UU No. 07 Tahun 1992 Tentang Perbankan*. Jakarta: Lembar Negara Republik Indonesia.
- Undang-Undang No. 21 Tahun 2008. (2008). *Tentang Perbankan Syariah*. Jakarta: Lembar Negara Republik Indonesia.
- Undang-Undang No. 4 tahun 1996. (1996). *Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. Jakarta: Lembar Negara Republik Indonesia.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960. (1960). *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Jakarta: Lembar Negara Republik Indonesia.
- Wangsawidjaja. (2012). *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Widjaja, G., & Yani, A. (2007). *Jaminan Fiducia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- www.hukumonline.com. (2017, Agustus Selasa). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)*. Dipetik Agustus 2017, dari www.hukumonline.com.
- Yin, R. K. (2015). *Studi Kasus Desain dan Metode*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.