

**JAMINAN DAN HAK TANGGUNGAN OBYEK MILIK PIHAK
KE TIGA, DALAM AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH,
PRESPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL
No.04/DSN-MUI/IV/2000, dan Fatwa No.11/DSN-MUI/IV/2000
(Studi Kasus Putusan Nomor: 0462/Pdt.G/2024/PA.Gs)**

TESIS



Diajukan oleh:

H A M I M

NIM: 20222554018

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA**

2025

**JAMINAN DAN HAK TANGGUNGAN OBYEK MILIK PIHAK
KE TIGA, DALAM AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH,
PRESPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL
No.04/DSN-MUI/IV/2000, dan Fatwa No.11/DSN-MUI/IV/2000
(Studi Kasus Putusan Nomor: 0462/Pdt.G/2024/PA.Gs)**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh
Gelar Magister Hukum (M.H.)**

Program Studi: Hukum Ekonomi Syariah

Diajukan oleh:

H A M I M

NIM: 20222554018

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA
2025**

PERNYATAAN TIDAK MELAKUKAN PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Hamim

NIM : 20222554018

Program Studi : Magister Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Program Pascasarjana

Universitas Muhammadiyah Surabaya

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang saya tulis ini benar-benar tulisan saya, dan bukan merupakan plagiasi baik sebagian atau seluruhnya.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tesis ini hasil plagiasi, baik sebagian atau seluruhnya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Surabaya.

Surabaya, 21 Januari 2025

Yang menyatakan,

A handwritten signature in blue ink is written over a yellow revenue stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text 'METERAI TEMPEL' and 'DD7D0AMX157892024'.

Hamim

NIM. 20222554018

PERSETUJUAN

Tesis oleh Hamim NIM. 20222554018 dengan judul “Jaminan dan Hak Tanggungan Obyek Milik Pihak Ke Tiga, Dalam Akad Pembiayaan Murabahah, Prespektif Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 dan Fatwa No.11/DSN-MUI/IV/2000, (Studi Kasus Putusan Nomor: 0462/Pdt.G/2024/PA.Gs)” telah memenuhi syarat dan disetujui untuk diujikan.

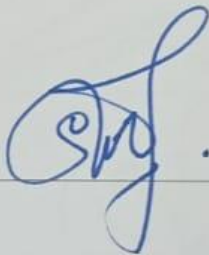
Pembimbing

Dr. Warsidi, M.M.



Pembimbing I

Dr. Luluk Latifah, M.E.



Pembimbing II

Mengetahui

Progam Pascasarjana

Universitas Muhammadiyah Surabaya

Kaprodi,



Dr. Warsidi, M.M.

PENGESAHAN

**JAMINAN DAN HAK TANGGUNGAN OBYEK MILIK PIHAK
KE TIGA, DALAM AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH,
PRESPEKTIF FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL
No.04/DSN-MUI/IV/2000, dan Fatwa No.11/DSN-MUI/IV/2000
(Studi Kasus Putusan Nomor: 0462/Pdt.G/2024/PA.Gs)**

Oleh
HAMIM
NIM. 20222554018

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji Tesis
Pada Tanggal 25 Januari 2025

TIM PENGUJI

Dr. Warsidi, M.M. _____ **Penguji Utama**

Dr. Luluk Latifah, M.E. _____ **Penguji I**

Dr. Isma Swadjaja, M.M., CFP. _____ **Penguji II**

Surabaya, 28 Januari 2025

Progam Pascasarjana

Universitas Muhammadiyah Surabaya

Direktur,



Prof. Dr. H. Abd Hadi, M.Ag.

ABSTRAK

Tujuan dan penelitian ini adalah untuk mendudukan konsep Asas legalitas formil, karena asas legalitas Formil bukan satu-satunya asas standarisasi dalam praktek ekonomi syariah dalam mewujudkan keadilan substantive¹, karena keadilan saat ini masih jauh dari rasa adil, Praktek Riba, Maysir, Gharar, Dharar, Suht, tadlis, Risywah masih mewarnai dalam pelaksanaan kegiatan usaha ekonomi syariah, kondisi ini pada umumnya masih dilakukan oleh bank-bank syariah dan unit-unit lembaga keuangan syariah.

Maka untuk tercapainya kepatuhan syariah (*sharia compliance*) yang bertujuan menegakkan nilai nilai keadilan dan kemaslahatan, perlu sosialisasi dalam standarisasi mengukur nilai nilai keadilan dan kemaslahatan melalui pembangunan penguatan Norma Hukum Ekonomi syariah yang berbasis Islam dan Pembangunan Instrumen Penegakan Hukum Acara ekonomi syariah dalam upaya penegakan hukum dalam sengketa ekonomi syariah.

Metode deskriptif penelitian adalah instrument dalam kajian dengan menganalisis bukti bukti yang telah dihadirkan didepan sidang di Pengadilan Negeri Gresik sebagai fakta hukum adanya peristiwa hukum yang dilakukan oleh lembaga keuangan yang berbasis syariah dalam praktek pengetrapan obyek jaminan, obyek murabahah, dan obyek hak tanggungan yang menjadi milik pihak ketiga, hasil penelitian ini adalah bagian pembangunan tata klola skema akad-akad dalam murabahah untuk limitative praktek perbankan syariah demi mewujudkan keadilan dan kesejahteraan bagi pelaku usaha dan nasabah.

ABSTRACT

Guarantee and Mortgage Rights for Objects Owned by Third Parties, in Murabahah Financing Agreements, Fatwa Perspective of National Sharia Council No. 04/DSN-MUI/IV/2000, and Fatwa No. 11/DSN-MUI/IV/2000 (Case Study Decision Number: 0462/Pdt.G/2024/PA.Gs)

The purpose of this research is to establish the concept of the Principle of Formal Legality. The principle of Formal Legality is not the only principle of standardization in the practice of Islamic economics in realizing substantive justice, because justice is currently still far from fair. The practice of Riba, Maysir, Gharar, Dharar, Suht, tadlis, Risywah still colors the implementation of Islamic economic business activities. This condition is generally still carried out by Islamic banks and Islamic financial institution units.

Therefore, to achieve sharia compliance which aims to uphold the values of justice and welfare, it is necessary to socialize the standardization of measuring the values of justice and welfare through the development of strengthening Islamic-based Islamic Economic Legal Norms and the Development of Instruments for Enforcement of Islamic Economic Procedures in efforts to enforce the law in Islamic economic disputes.

The descriptive research method is an instrument in the research by analyzing the evidence that has been presented before the trial at the Gresik District Court as a legal fact of the existence of a legal event carried out by a sharia-based financial institution in the practice of implementing collateral objects, murabahah objects, and mortgage objects that belong to third parties. The results of this research are part of the development of the governance of the murabahah contract scheme for limiting sharia banking practices in order to realize justice and welfare for business actors and customers.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah penulis panjatkan puji syukur kepada Allah SWT, atas limpahan rahmad dan nikmat-nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul” *Jaminan dan Hak Tanggungan Obyek Milik Pihak Ke Tiga, Dalam Akad Pembiayaan Murabahah, Prespektif Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 dan Fatwa No.11/DSN-MUI/IV/2000, (Studi Kasus Putusan Nomor: 0462/Pdt.G/2024/PA.Gs)* “, sehingga dengan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. Mundakir, S.Kep., Ns., ,M.Kep., Rektor Universitas Muhammadiyah Surabaya.
2. Bapak Prof. Dr. H. Abd. Hadi, M.Ag., Direktur Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Surabaya.
3. Bapak Dr. Warsidi, M.M., selaku selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Ekonomi Syariah Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Surabaya sekaligus dosen Pembimbing pertama yang telah memberikan arahan dan revisi dalam penulisan tesis ini.
4. Ibu Dr. Luluk Latifah, M.El., selaku dosen Pembimbing kedua yang telah memberikan arahan dan revisi dalam penulisan tesis ini.
5. Segenap bapak dan Ibu dosen Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Surabaya.
6. Segenap keluarga besar Dewan Pimpinan Pusat Asosiasi Pengacara Syariah Indonesia (DPP-APSI).

7. Segenap sahabat di Magister Hukum Ekonomi Syariah di Universitas Muhammadiyah Surabaya.

Atas segala bantuan dari Bapak / Ibu, penulis berharap semoga Allah SWT membalasnya dengan balasan amal sholeh, amin.

Dengan segala kerendahan hati, penulis senantiasa menerima saran dan kritik yang membangun demi perbaikan tesis ini, semoga penulisan ini ada guna dan manfaatnya bagi perkembangan ilmu Hukum Ekonomi Syariah utamanya kepada pelaku-pelaku ekonomi umat, dan mudah-mudahan bermanfaat khususnya bagi penulis dan pembaca pada umumnya.

Fastabiqul Khoirot. Wassalamualaikum Wr. Wb.

Surabaya, 21 Januari 2025

Penulis

DAFTAR ISI

COVER LUAR	
COVER DALAM	ii
PERNYATAAN TIDAK MELAKUKAN PLAGIAT	iii
PERSETUJUAN	iv
PENGESAHAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
a. Manfaat Teoritis	8
b. Manfaat Praktis	9
E. Definisi Istilah Oprasional	9
BAB II LANDASAN TEORI	17
A. Tinjauan Pustaka Hasil Penelitian Terdahulu	17
B. Kerangka Teori	21
BAB III METODE PENELITIAN	56
A. Jenis Penelitian	56
B. Jenis Data	58
C. Teknik Analisis Data	62
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	63
A. Paparan Data	63
B. Temuan Penelitian.....	64
C. Analisis	110
D. Implikasi	111

BAB V PENUTUP	113
A. Kesimpulan	113
B. Saran	117
DAFTAR PUSTAKA	118
LAMPIRAN.....	121