

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Perkembangan Ekonomi syariah saat ini bisa kita tampilkan atau ibaratkan kecepatan perkembangannya secepat anak panah yang melesat dari busurnya, Indikator –indikator perkembangan ini ditandai dengan bangkitnya institusi dan industri perbankan syariah,¹ sebagaimana telah disampaikan oleh wakil presiden RI Tokoh eksekutif di Negara Indonesia Prof , Dr. K.H. Ma'ruf Amin dalam seminar Internasional tahun 2024 baru baru ini, “ Perkembangan Ekonomi syariah yang dimulai pada awal tahun 1990 dan dalam lima tahun terakhir ini Negara Indonesia di tingkat Global ekonomi syariah menduduki posisi dari posisi ke sepuluh besar, menjadi berada diposisi tingkat ke tiga, Indonesia berhasil diposisi ke dua disektor makanan halal, dan diposisi ke tiga di sector Fasion, Perkembangan yang semula konsentrasi disektor keuangan kini telah berkembang di empat sector dalam perkembangannya yakni : Sektor Industri Keuangan syariah, Sektor Industri halal, sector Industri sosial syariah, dan sector Penguatan Pengusaha syariah.

¹ M.Ghozali, MU .Azmi, W.Nugroho- Journal Ekonomi Syariah 2019-ejournal-umm.ac.id

RS.Atmajaya,MM.Mubarok-jurnal Inovasi Penelitian, 2022

-neliti.com

Seiring dengan perkembangannya beliau menyatakan bahwa perkembangan ekonomi syariah belum didukung oleh regulasi / norma Hukum yang memadai sehingga diperlukan untuk pembangunan Norma Hukum yang sesuai dengan karakter dan prinsip prinsip Islam dalam menjawab permasalahan permasalahan dalam perkembangan ekonomi syariah.² Dalam Perkembangan Ekonomi Syariah juga telah diikuti perkembangan disiplin ilmu tentang teori dan Konsep Ekonomi syariah dalam menjawab perkembangan pola hidup manusia dalam melakukan perbuatan atau peristiwa hukum dan mengatur kehidupan didunia dengan membatasi antara kebolehanannya dari aspek norma Hukum dan Norma etik sebagai masyarakat yang hidup dalam kelompok dan atau lebih idial disebut bernegara, serta juga membatasi dengan aturan aturan dalam aspek aturan atau norma agama.³

Dalam kegiatan menjalankan usahannya perbankan syariah menggunakan produk / akad akad yang secara resmi telah dilegalisasi lewat fatwa DSN-MUI, baik yang berupa jenis produk penghimpunan dana, jenis penyaluran dana, dan jenis jasa keuangan yang meliputi macam macam serta jenisnya masing-masing.

Dalam Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 mengatur juga tentang jaminan dalam penyaluran dana, jaminan / agunan merupakan jaminan tambahan pada system perbankan syariah, baik untuk benda

² Prof. Dr.KH.Ma'ruf Amin, seminar Internasional Ekonomi syariah

³ Islamic Business and Finance (IBF), Vol.1, No.2, Oktober 2020

bergerak ataupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah atau unit usaha syariah (UUS) untuk menjamin pelunasan utang piutang yang dilakukan oleh nasabah / debitur, didalam kitab UU Hukum perdata (KUHPerdata) yang dikenal sebagai lembaga jaminan ialah hak Tanggungan, guna menjamin pelunasan utang piutang dengan hak mendahului dengan obyek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UU No.5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok pokok agrarian.

Dalam Tesis ini akan mengkaji tentang Perjanjian pokok yakni perjanjian Pembiayaan dengan Akad Murabahah yang dibuat berupa akad jual beli dengan wakalah yang Subyek Hukum para pihak duduk bersama dan semuanya ada ditempat Pembeli, penjual, dan Kuasa Wakil, yang mengikatkan hubungan hukum antara Para Pihak sehingga mendasari adanya kerancuan dalam implementasi Akad Murabahah.

Dalam Kerancuan Akad Murabahah tersebut dilanjutkan kerancuan pula Obyek Murabahah dibuatkan akta pemberian hak tanggungan (APHT) ialah akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT), yang mana didalamnya memuat pemberian hak tanggungan untuk kreditor (Bank) guna jaminan pelunasan utang piutang.⁴

Pada saat ini bank syariah menggunakan atau mempraktekkan cara seperti bank konvensional kepada para nasabahnya (Debitornya) dengan

⁴ R.Pranata, W Oaimi-jurnal Penelitian Ilmu Ekonomi ...2023-journal .staypiqbaubau.ac.id

menjalankan pembiayaan menggunakan akta hak tanggungan sebagai penjamin pembiayaan (utang piutang) pada akad murabahah, jika dicermati akan terlihat bahwa telah terjadi kerancauan “ *Bank membeli barang dengan wakalah (Kuasa wakil) padahal Penjual ada ditempat, dan barang yang sudah dibeli oleh bank di ikat dengan Hak Tanggungan (APHT)* “ sehingga syarat syarat Akad Murabahah yakni akad Pokok berselisih dengan syarat syarat yang terdapat dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT).

Karena adanya peristiwa Hukum tentang Lembaga keuangan syariah belum mampu menerapkan standar kepatuhan syariah dalam kontrak pembiayaan, sehingga terjadi perselisihan / Persengketaan dalam substansi Perkara sengketa Ekonomi syariah yang berbasis pada 2 (dua) title perkara yakni Perkara Perbuatan Melawan Hukum dan Perkara Wanprestasi.⁵

Perkara Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Penegakan Hukum berbasis pada peristiwa pihak pihak yang mengikat dalam perjanjian telah melanggar legal policy Norma / aturan Hukum yang membatasi perbuatan para pihak, sedangkan *perkara Wanprestasi* dalam penegakan hukum berbasis pada peristiwa para pihak dalam mematuhi prestasinya.

Penegakan Undang –undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang perbankan Syariah di Indonesia sudah diarahkan oleh Negara, dengan lahirnya UU Perbankan Syariah memiliki tujuan utama yaitu terjaminnya

⁵ A Aziz-2018-econpapers.repec.org

kepatuhan syariah (shariah compliance), kegiatan usahanya tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah, wajib sejalan dengan fatwa DSN-MUI, fatwa yang merespons kuatnya aspirasi dan kebutuhan umat Islam dalam bidang perekonomian. Sedangkan peran perbankan syariah baru sebagai alternatif, belum menjadi mainstream dalam upaya menggerakkan roda perekonomian Indonesia.

Karena kerancuan praktek jaminan dan Hak Tanggungan dalam akad murabahah yang menyelisihi prinsip prinsip syariah sehingga mengakibatkan ketidakadilan bagi para pihak yang mengikat dalam perjanjian pembiayaan dengan berujung saling merugikan dan dirugikan.

Contoh dan parameter dalam tesis ini adalah (Studi Kasus Putusan Nomor: 0462/Pdt.G/2024/PA.Gs) di Pengadilan Agama Gresik, tentang perkara Akad murabahah dengan menyertakan jaminan / Tanggungan obyek milik pihak ke tiga. sebagai Pihak Penjamin, dalam pembiayaan dengan skema Akad Murabahah.⁶

Peristiwa sesuai Fakta, Potret Pihak ke Tiga Pemilik obyek Jaminan dan Hak Tanggungan telah menggugat atas Pembiayaan Akad Murabahah kepada Pihak Nasabah dan Pihak LKS, Obyek Murabahah berasal dari pinjam kepada pihak ke Tiga, dan ketika pihak Nasabah tidak mampu bayar dengan mencicil kepada pihak Lembaga Keuangan Syariah (Bank), dan dalam upaya bank / LKS untuk menyelamatkan dananya, maka bank melakukan intimidasi dengan meminta bayar kepada

⁶ Putusan Nomor : 0462/Pdt.G/2024/PA.Gs

pihak ke Tiga dan / atau mengancam akan melakukan lelang jaminan / Obyek Murabahah;⁷

Peristiwa ini adalah Fakta empiris, adanya sengketa Ekonomi Syariah, karena adanya Para pihak yang merasa dirugikan secara materiil dan Immateriil, sebab akibat Konsep / perbuatan dan pelaksanaan akad yang tidak berkeadilan, karena obyek Murabahah dan Jaminan milik Pihak ke Tiga adalah satu satunya harta benda yang dimiliki, Pihak ke tiga, Pihak ke Tiga tidak pernah merasa obyek Tanah miliknya diperjual belikan dengan pihak Nasabah maupun Pihak Bank, dan atau Pihak ke Tiga tidak pernah merasa mendapat uang pinjaman / pembiayaan dari pihak nasabah / pihak bank, dan apabila terjadi lelang dan ekskusi akan berkonsekwensi terhadap pihak ke tiga dan keluarga nya kehilangan Tanah dan Rumahnya;

Sebagaimana Fakta Hukum dipersidangan Obyek Murabahah / Jaminan Pembiayaan Murabahah adalah milik pihak ketiga, sedangkan antara Nasabah dengan Pemilik Obyek diperjanjikan dengan cara pinjam (SHM milik Pihak ketiga dipinjam oleh Nasabah) dan selanjutnya diikat dengan akad Murabahah oleh pihak Bank;

Karena isu / Peristiwa ini berakibat pihak ketiga telah dirugikan secara materiil dan imateriil, sehingga membutuhkan kajian tentang obyek jaminan milik pihak ketiga yang diletakkan dalam obyek hak tanggungan atas pembiayaan murabahah.

⁷ Putusan Nomor : 0462/Pdt.G/2024/PA.Gs

Dari dan atas isu peristiwa tentang jaminan / Hak Tanggungan (APHT) milik pihak ketiga dalam akad murabahah inilah penulis tertarik untuk mengkaji dalam Aspek Norma Hukum yang dicocokkan dengan prespektif Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000, dengan menggunakan pisau analisis al-maqosid syariah pada penegakan Hukum Ekonomi Syariah yang didasarkan pada konsep penegakan Hukum sehingga dapat mengantarkan pesan dan Tujuan dari nilai nilai kemaslahatan.

Kata kunci “Jaminan yang diletakkan Hak Tanggungan (APHT) – Asal Obyek Jaminan Pinjam dari Pihak ke tiga – Skema dan Prinsip – prinsip Pembiayaan Murabahah – Menggunakan Pisau Analisis Konsep Fatwa DSN –MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan dalam latar belakang tersebut, maka pokok masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana landasan yuridis hukum jaminan dan Hak Tanggungan dalam akad Murabahah sesuai konsep dan prinsip prinsip ekonomi syariah, dari pokok masalah tersebut dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. *Bagaimana Obyek Jaminan Murabahah berstatus Pinjam milik Orang lain / Pihak Ketiga Prespektif Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000, dan Fatwa No.11/DSN-MUI/IV/2000.*

2. *Bagaimana Status Obyek jaminan dari Pinjaman diteruskan dijadikan Obyek Murabahah Prespektif Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000, dan Fatwa No.11/DSN-MUI/IV/2000.*
3. *Bagaimana Status Obyek jaminan dari Pinjaman diteruskan dipasang Hak Tanggungan Prespektif Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000, dan Fatwa No.11/DSN-MUI/IV/2000.*

C. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui kepatuhan Lembaga Keuangan syariah dalam mengimplementasikan jaminan dan hak tanggunga atas Skema Akad Murabahah menurut konsep Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000, dan Fatwa No.11/DSN-MUI/IV/2000.
2. Untuk mengetahui Prinsip prinsip Ekonomi Islam secara Komperensip dengan mempertimbangkan maqosid Asyariah.
3. Untuk mengetahui Perbedaan Legalitas dan kedudukan Jaminan dan Hak Tanggungan di Perbankan Syariah dengan legalitas / Kedudukan di perbankan Konvensional prespektif Perkara Nomor: 0462/Pdt.G/2024/PA.Gs) di Pengadilan Agama Gresik.

D. MANFAAT PENELITIAN

1. Manfaat Teoritis

1.1). Bagi peneliti

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi peneliti untuk menjelaskan tentang konsep / skema Jaminan / Hak Tanggungan dalam Akad Murabahah yang benar .

- b. Mempelajari Prilaku lembaga keuangan syariah dalam menjalankan usahannya dan mengimplementasikan dalam langkah langkah penegakan Hukum / upaya hukum untuk dicocokkan antara peristiwa Hukum dengan Fakta Hukum, sebagai dalil-dalil argumentasi perkara sengketa ekonomi syariah dengan title Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

1.2). Bagi Pihak Peneliti lain

Sebagai Refrensi wacana Ilmu pengetahuan dalam bidang Ilmu Ekonomi Syariah dan konsep serta teori dalam pengetrapan Hukum dalam praktek dan dalam penegakan hukum.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian diharapkan berguna sebagai bahan evaluasi bagi Lembaga Keuangan Syariah dan Pengguna pengembangan ilmu di bidang ekonomi syariah di Indonesia.
- b. Diharapkan bermanfaat sebagai refrensi bagi Penegak Hukum / Praktisi Hukum dalam upaya penegakan hukum di Indonesia.

E. DIFINISI ISTILAH / OPRASIONAL

Agar judul tesis ini dapat difahami secara jelas, maka penulis merumuskan devinisi Oprasionalnya bahwa yang dimaksud Jaminan yang di letakkan Hak Tanggungan (APHT) Atas Obyek diperoleh pinjam dari Milik Pihak Ke Tiga, Terhadap Implementasi Akad Pembiayaan

Murabahah, Prespektif Konsep Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000.⁸

1. *Jaminan,*

Jaminan adalah keyakinan atas kesanggupan Nasabah/debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan, Jaminan disini meliputi watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah/debitur, sedangkan dalam tesis ini jaminan identic dengan agunan yaitu jaminan tambahan yang diserahkan nasabah / debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah (Pasal 1angka 23 UU No.10 tahun 1998).

2. *Hak Tanggungan,*

Hak Tanggungan menurut ketentuan pasal 1 butir 1 UU No. 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan, Adalah:⁹ “Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah Hak Jaminan yang dibebankan / diletakkan pada Hak atas Tanah sebagaimana yang 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

⁸ SP Nursakti –jurnal Ilmu Hukum, 2018-core.ac.uk

⁹ N Imanda –jurnal Notarie,2020-academia.edu

diutamakan kepada Kreditur Tertentu terhadap Kreditur Kreditur lainnya.

3. *Milik Pihak Ke Tiga,*

Dalam Islam hak kepemilikan adalah Hak individu untuk menguasai harta benda sesuatu dengan aturan hukum, Hak kepemilikan ini memiliki beberapa prinsip, diantaranya:

- Hak Kepemilikan Individu tidak boleh dilanggar orang lain
- Hak Kepemilikan individu harus sesuai ketentuan syariah
- Hak kepemilikan individu harus sesuai dengan ketentuan syariah
- Hak kepemilikan individu harus bermanfaat bagi orang lain
- Hak kepemilikan Individu tidak boleh bertentangan dengan bersama dalam masyarakat
- Hak Kepemilikan individu tidak boleh melanggar hak orang lain
- Hak kepemilikan individu harus dibagikan kepada ahli waris jika pemiliknya meninggal.

4. *Implementasi,*

Implementasi adalah, Kegiatan atau tindakan untuk melaksanakan suatu rencana yang dibuat secara terperinci untuk mencapai tujuan, kata implementasi berasal dari bahasa inggis yaitu To implement yang berarti mengimplementasikan, implementasi dapat dikaitkan dengan berbagai hal, seperti:¹⁰

¹⁰ MM Taufik-jurnal Ekonomika dan manajemen, 2020-journal.budiluhur.ac.id

- Dalam kehidupan bernegara, implementasi bisa berupa pelaksanaan Undang-undang peraturan pemerintah, keputusan peradilan, dan kebijakan yang dibuat oleh lembaga pemerintah.
- Dalam bidang air dan sumber daya alam, implementasi mengacu pada aktualisasi praktek pengelolaan terbaik untuk melestarikan sumber daya alam dan meningkatkan kualitas badan air.
- Dalam ilmu politik, implementasi mengacu pada pelaksanaan kebijakan public
- Dalam Hubungan internasional, implementasi mengacu pada tahapan pembuatan perjanjian internasional.
- Dalam implementasi system atau teknologi informasi, implementasi adalah langkah-langkah atau prosedur yang diambil untuk menyelesaikan desain system yang disetujui.

5. *Akad Murabahah,*

Murabahah adalah, salah satu akad dalam perbankan syariah, maka Murabahah adalah suatu akad yang dijalankan menggunakan instrumen jual beli dengan mengandung keuntungan, Murabahah adalah prinsip yang diterapkan melalui mekanisme jual beli barang secara cicilan dengan penambahan margin keuntungan bagi bank, sebagaimana yang dijelaskan dalam pasal 19 ayat (1) huruf d Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 menjelaskan bahwa” yang dimaksud dengan akad murabahah adalah akad pembiayaan suatu

barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarkan dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.¹¹

Contoh Murabahah, seseorang pedagang eceran membeli Komputer dari grosir dengan harga Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Kemudian ia menjual lagi computer tersebut kepada pembeli namun dengan penambahan keuntungan sebesar Rp. 750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), jadi harga yang dijual pedagang eceran tersebut sebesar Rp. 10.750.000,00 (Sepuluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)

6. *Konsep*

Konsep adalah, serapan dari bahasa belanda (concept) adalah Abstrac, entitas mental yang universal yang menunjuk pada katagori atau kelas dari suatu entitas, kejadian atau hubungan, Istilah konsep berasal dari bahasa latin: (conceptum, artinya sesuatu yang difahami, Aristoteles dalam “the classical teory of konsep menyatakan bahwa konsep merupakan: penyusun utama dalam pembentukan pengetahuan ilmiah dan filsafat pemikiran manusia, konsep merupakan Abstacsi suatu ide, gagasan, imajinasi atau gambaran mental yang di nyatakan dalam suatu kata atau simbul,

¹¹ AA Latif-Jurnal Ahkam,2012-academi.edu

Konsep dinyatakan juga sebagai unit pecahan dari pengetahuan yang dibangun dari banyak contoh klasifikasi karakter.¹²

Banyak contoh pengertian konsep dikemukakan oleh beberapa ahli: konsep didefinisikan sebagai suatu arti yang memenuhi syarat sejumlah obyek yang mempunyai ciri-ciri yang sama, konsep diartikan sebagai suatu abstraksi dari ciri-ciri sesuatu yang mempermudah komunikasi antar manusia dan memungkinkan manusia untuk berfikir atau menghasilkan gagasan, Pengertian konsep yang lain adalah sesuatu yang umum atau representasi intelektual yang abstrak dari situasi, obyek, atau peristiwa, suatu bentuk pikiran, suatu ide atau gambaran mental, suatu konsep adalah elemen dari prosesi seperti kata adalah elemen dari kalimat, konsep adalah abstrak dimana mereka menghilangkan perbedaan dari segala sesuatu dalam ekstensi, memperlakukan seolah-olah mereka identik, konsep adalah universal dimana mereka bisa ditrapkan secara merata untuk setiap ekstensinya, konsep adalah pembawa arti, suatu konsep tunggal bisa dinyatakan dengan bahasa apapun, konsep bisa dinyatakan dengan hund dalam bahasa jerman Chien dalam bahasa Prancis, perro dalam bahasa spanyol.

7. *Fatwa,*

Fatwa disebut juga (Petuah, Nasihat, jawaban atas pertanyaan yang berkaitan dengan Hukum jamaknya Fatawa) dalam

¹² N Fadilah-Salimiya. Jurnal Studi Ilmu Keagamaan Islam, 2020-ejournal.iaifa.ac.id

ilmu usul Fiqih, berarti pendapat yang dikemukakan seorang mujtahid atau fakih sebagai jawaban yang diajukan peminta fatwa dalam suatu kasus yang sifatnya tidak mengikat. Dalam Istilah lain Fatwa juga bisa disebut legal opinion (Pendapat Hukum) dari seseorang Ahli dalam bidangnya atas Permintaan seseorang yang berhubungan dengan sebuah peristiwa hukum atau kejadian hukum sesuai dengan pengetahuannya dibidang Hukum.¹³

8. *Dewan Syariah Nasional (DSN MUI)*

Fatwa DSN – MUI adalah keputusan atau pendapat dari dewan syariah Nasional Majelis ulama' Indonesia terkait Hukum Ekonomi syariah, Fatwa ini menjadi pedoman dan dasar bagi pemerintah dan lembaga keuangan syariah (LKS) dalam menjalankan kegiatan ekonomi syariah, Fatwa DSN- MUI bersifat mengikat karena diserap dalam peraturan perundang-undangan, fatwa ini sering sekali menjadi rujukan dalam menyusun peraturan, seperti keputusan menteri keuangan, peraturan bank Indonesia, dan peraturan ketua bapepam-LK.¹⁴

Contoh Fatwa DSN – MUI:

- Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI / IV/2000, Tentang Akad Murabahah berdasarkan prinsip syariah.

¹³ P Adam -2022-books.google.com

NAF FAUZI – Jurnal Hukum Novelty,2017-core.ac.id

¹⁴ SH Wahid-Ahkam: Jurnal Hukum Islam, 2016-ejournal .uinsatu.ac.id

- Fatwa DSN-MUI No. 11 /DSN-MUI / IV/2000, Tentang Akad Penjaminan berdasarkan prinsip syariah.
- Fatwa DSN-MUI No. 40/DSN-MUI / X/2003, Tentang pasar modal dan pedoman umum penerapan prinsip syariah dibidang pasar modal
- Fatwa DSN-MUI No. 119/DSN-MUI / IX/2018, Tentang Pembiayaan Ultra Mikro berdasarkan prinsip Syariah.

