

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perbankan merupakan lembaga yang mempunyai peran utama dalam pembangunan suatu negara. Peran ini terwujud dalam fungsi bank sebagai lembaga intermediasi keuangan, yakni menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.¹ Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan bahwa berdasarkan prinsip operasionalnya bank dibedakan menjadi dua, yakni bank konvensional yang berdasarkan pada prinsip bunga dan bank berdasarkan prinsip syariah atau yang kemudian lazim dikenal dengan perbankan syariah.

Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.² Dapat dikatakan pula bahwa perbankan Syariah merupakan institusi yang memberikan layanan jasa perbankan berdasarkan prinsip syariah. Prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dalam bidang syariah.³

Prinsip ini menggantikan prinsip Bunga yang terdapat dalam sistem perbankan syariah. Perkembangan yang signifikan di bidang perbankan syariah di Indonesia terjadi pada tahun 2008, yakni dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Keluarnya undang-undang dimaksud sejalan dengan tujuan pembangunan nasional untuk mencapai terciptanya masyarakat adil dan makmur berdasarkan demokrasi

¹ Khotibul Usman, *Perbankan Syariah Dasar dan Dinamika Perkembangan di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 1.

² Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

³ Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

ekonomi, dengan mengembangkan sistem ekonomi yang berlandaskan pada nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan dan kemanfaatan yang sesuai dengan prinsip syariah.

Pada dasarnya pembiayaan diberikan oleh bank kepada nasabah atas dasar kepercayaan. Sehingga dapat dikatakan bahwa pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti prestasi yang diberikan benar-benar diyakini dapat dikembalikan oleh nasabah pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.⁴

Di dalam Undang-undang Nomor Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah digunakan istilah agunan untuk memaknai jaminan. Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS (Unit Usaha Syariah), guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah penerima fasilitas.⁵

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.⁶

Salah satu bentuk jaminan dalam perbankan syariah adalah jaminan atas tanah. Dalam prakteknya jaminan atas tanah dalam perbankan syariah guna menjamin kepastian hukum terhadap jaminan yang diberikan oleh nasabah penerima fasilitas kepada bank, maka bank

⁴ Ramadhan Nawawi, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 107

⁵ Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Praktik Perbankan Syariah*, (Yogyakarta : Parama Publishing, 2016), hlm. 132

⁶ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm. 285.

syariah melakukan hal yang sama seperti perbankan konvensional yaitu melakukan pembebanan Hak Tanggungan terhadap jaminan atas tanah tersebut melalui Pejabat yang berwenang yaitu dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu melalui tahap pemberian Hak Tanggungan yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin kemudian dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan selanjutnya adalah tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan. Berdasarkan Pasal 13 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan didaftarkan.⁷

Pasal-pasal tersebut sangat terkait dengan ketentuan dalam Pasal 6 beserta penjelasan, Pasal 14 dan Pasal 26 UUHT. Sesuai penjelasan umum ayat 9 UUHT, salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaa eksekusinya, jika debitör cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 *Reglemen* Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura.

Atas dasar pemikiran dan asumsi sebagaimana diuraikan di atas, maka judul yang penulis pilih adalah: “**TINJAUAN YURIDIS PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN ATAS AKAD PEMBIAYAAN/KREDIT DIBAWAH TANGAN PADA PERBANKAN SYARIAH (Studi pada Bank Aceh Syariah Cabang Singkil)**”.

⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 214.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka perlu adanya perumusan masalah guna mempermudah pembahasan selanjutnya. Adapun permasalahan yang akan dikemukakan adalah:

1. Bagaimana ketentuan hukum pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan/kredit pada perbankan syariah?
2. Bagaimana pelaksanaan dalam pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan/kredit dibawah tangan pada perbankan syariah?
3. Bagaimana akibat hukum terhadap pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan/kredit dibawah tangan pada perbankan syariah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, penelitian ini bertujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui ketentuan hukum pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan/kredit pada perbankan syariah.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan dalam pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan/kredit dibawah tangan pada perbankan syariah.
3. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap pengikatan hak tanggungan atas akad pembiayaan/kredit dibawah tangan pada perbankan syariah.