

**PEMBIAYAAN BERMASALAH DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT
TANAH WARISAN YANG BELUM DIBAGI PERSPEKTIF HUKUM
ISLAM**

**(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kota Lhokseumawe No.
10/Pdt.G/2013/PN-Lsm)**

SKRIPSI

OLEH:

NANDA ELYA PUTRI

NIM 19220060



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH)

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2023

**PEMBIAYAAN BERMASALAH DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT
TANAH WARISAN YANG BELUM DIBAGI PERSPEKTIF HUKUM
ISLAM**

**(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kota Lhokseumawe No.
10/Pdt.G/2013/PN-Lsm)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Strata
Satu Hukum (S.H) dalam Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Oleh:

Nanda Elya Putri
NIM 19220060



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH)

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2023

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,
Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

PENYELESAIAN SENGKETA PEMBIAYAAN BERMASALAH DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH WARISAN YANG BELUM DIBAGI PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Kota Lhokseumawe No.
10/Pdt.G/2013/PN-Lsm)

Benar-benar merupakan skripsi yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Jika dikemudian hari laporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai prasyarat mendapat predikat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 23 Mei 2023

Peneliti,



Nanda Elya Putri

NIM 19220060

■

ii

ii

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Nanda Elyn Putri NIM: 19220060, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul:


**PENYELESAIAN SENGKETA PEMBIAYAAN BERMASALAH DENGAN
JAMINAN SERTIFIKAT TANAH WARISAN YANG BELUM DIBAGI
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Kota Lhokseumawe No.

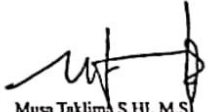
10/PdLG/2013/PN-Lsm)

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji oleh Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)


Dr. Fakhruddin, M.H.I.
NIP 197408192000031002

Malang, 23 Mei 2023
Dosen Pembimbing,


Musa Taklima S.H.I, M.S.I.
NIP 19830420201608011024



KEMENTERIAN AGAMA UNIVERSITAS ISLAM
NEGERIMAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH
Jl. Gajayana 50 Malang Telp: (0341) 551354 Fax (0341)572533

BUKTI KONSULTASI

Nama : Nanda Elya Putri
Nim : 19220060
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Dosen Pembimbing : Musa Taklima S.HI, M.SI
Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Bermasalah Dengan
Jaminan Sertifikat Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Perspektif Hukum Islam
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Kota Lhokseumawe No.
10/Pdt.G/2013/Pn-Lsm)

No	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Senin, 12 Desember 2022	Konsultasi proposal skripsi	mt
2	Kamis, 22 Desember 2022	Revisi proposal skripsi	mt
3	Senin, 06 Februari 2023	Revisi proposal skripsi	mt
4	Rabu, 08 Februari 2023	ACC proposal skripsi	mt
5	Senin, 17 April 2023	Konsultasi setelah seminar proposal	mt
6	Jum'at, 12 Mei 2023	Revisi pembahasan pertama dan kedua	mt
7	Rabu, 17 Mei 2023	Menyerahkan revisi bab III dan IV	mt
8	Jum'at, 19 Mei 2023	Revisi Bab III dan Bab IV	mt
9	Sabtu, 20 Mei 2023	Konsultasi draf skripsi	mt
10	Selasa. 23 Mei 2023	ACC skripsi	mt

Malang, 23 Mei 2023 Mengetahui,
Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Dr. Fakhruddin, M.H.I
NIP: 197408192000031002

HALAMAN PENGESAHAN

Dewan Penguji Skripsi saudari Nanda Elya Putri, NIM 19220060, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan Judul:

PEMBIAYAAN BERMASALAH DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH WARISAN YANG BELUM DIBAGI PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kota Lhokseumawe No.

10/Pdt.G/2013/PN-Lsm)

Telah dinyatakan lulus dengan nilai: A

Dengan Penguji

1. Kurniasih Bahagiati, M.H.
NIP. 198710192019032011



Ketua Penguji

2. Iffaty Nasyiah, M.H.
NIP. 197606082009012007



Penguji Utama

3. Musa Taklima, S.HI., M.SI
NIP. 19830420201608011024



Sekretaris



Malang, 23 Juni 2023
Dekan,
Prof. Dr. Sudirman, MA
NIP-197708222005011003

MOTTO

إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا. فَإِذَا فَرَغْتَ فَانصَبْ

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, Maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain”

(QS. Al-Insyirah: 6-7)

بجد المتعة أولاً لاحقاً

“Bersusah Dahulu Bersenang Kemudian”

PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman Transliterasi Arab Latin yang merupakan hasil keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

A. KONSONAN

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada halaman berikut:

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
أ	Tidak dilambangkan	ط	Th
ب	B	ظ	Dh
ت	T	ع	'(koma menghadap ke atas)
ث	Ts	غ	Gh
ج	J	ف	F
ح	h	ق	Q
خ	Kh	ك	K
د	D	ل	L
ذ	Dz	م	M
ر	R	ن	N
ز	Z	و	W
س	S	هـ	H
ش	Sy	ء	Hamzah
ص	Sh	ي	Y
ض	DI		

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika hamzah (ء) terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

B. VOKAL

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	Fathah	A	A
اِ	Kasrah	I	I
اُ	Dammah	U	U

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أَي	Fathah dan ya	Ai	A dan I
أَوْ	Fathah dan wau	Iu	A dan U

Contoh:

كَيْفَ : *kaifa*

هَوَّلَ : *hauila*

C. MADDAH

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
آى	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas
يى	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
وى	Ḍammah dan wau	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

مَات : *māta*

رَمَى : *ramā*

قِيلَ : *qīla*

يَمُوتُ : *yamūtu*

D. TA'MARBUTAH

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua, yaitu: *ta marbūṭah* yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *ḍammah*, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *ta marbūṭah* yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al- serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h). Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *rauḍah al-atfāl*

الْمَدِينَةُ الْقَضِيَّةُ : *al-madīnah al-fāḍilah*

الْحِكْمَةُ : *al-ḥikmah*

E. SYADDAH

Syaddah atau tasydīd yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda tasydīd (ّ), dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda syaddah.

Contoh:

رَبَّنَا : *rabbānā*

نَجَّيْنَا : *najjainā*

الْحَقُّ : *al-ḥaqq*

الْحَجُّ : *al-ḥajj*

نُعْمٌ : *nu''ima*

عُدُوْ : *'aduwwu*

Jika huruf ى ber- *tasydīd* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf berharakat kasrah (-), maka ia ditransliterasi seperti huruf *maddah* (ī).

Contoh:

عَلِيٍّ : 'Alī (bukan 'Aliyy atau 'Aly)

عَرَبِيٍّ : 'Arabī (bukan 'Arabiyy atau 'Araby)

F. KATA SANDANG

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf لا (alif lam ma'rifah). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia diikuti oleh huruf syamsiah maupun huruf qamariah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-). Contohnya:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

الزَّلْزَلَةُ : *al-zalزالah* (bukan *az-zalزالah*)

الفَلْسَفَةُ : *al-falsafah*

الْبِلَادُ : *al-bilādu*

G. HAMZAH

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif. Contohnya:

تَأْمُرُونَ : *ta'murūna*

النَّوْءُ : *al-nau'*

شَيْءٌ : *syai'un*

أُمِرْتُ : *umirtu*

H. PENULISAN KATA ARAB YANG LAZIM DIGUNAKAN DALAM BAHASA INDONESIA

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata Alquran (dari al-Qur'ān), sunnah, hadis, khusus dan umum. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh. Contoh:

Fī zilāl al-Qur’ān

Al-Sunnah qabl al-tadwīn

Al-‘Ibārāt Fī ‘Umūm al-Lafz lā bi khuṣūṣ al-sabab

I. LAFZ AL-JALALAH (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah. Contoh:

دِينُ اللهِ : *dīnullāh*

Adapun *ta marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan kepada *lafz al-jalālah*, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هُمُ فِي رَحْمَةِ اللهِ : *hum fī raḥmatillāh*

J. HURUF KAPITAL

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan

(CK, DP, CDK, dan DR). Contoh:

Wa mā Muḥammadun illā rasūl

Inna awwala baitin wuḍi ‘a linnāsi lallaẓī bi Bakkata mubārakan

Syahru Ramaḍān al-laẓī unzila fīh al-Qur’ān

Naṣīr al-Dīn al-Ṭūs

Abū Naṣr al-Farābī

Al-Gazālī

Al-Munqiz min al-Ḍalāl

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillahirabbil'alamin, Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan pertolongan pada penelitian yang berjudul "*Pembiayaan Bermasalah Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Warisan yang Belum Dibagi Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kota Lhokseumawe No. 10/Pdt.G/2013/Pn-Lsm)*" dapat terselesaikan dengan baik. Shalawat dan salam kita haturkan kepada baginda Rasulullah Muhammad SAW yang telah memberikan uswatun hasanah kepada kita dalam menjalani kehidupan ini secara syar'i. Dengan mengikuti beliau, semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaatnya di hari akhir kiamat. Aamiin.

Dengan segala pengajaran, bimbingan dan pengarahan, serta bantuan layanan yang telah diberikan, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada taranya kepada:

1. Prof. Dr. H. M. Zainuddin, M.A selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang;
2. Dr. Sudirman, M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang;
3. Dr Fakhruddin, M.H.I., selaku Ketua Program Studi Hukum Tata Negara Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang;
4. Musa Taklima M.SI., selaku dosen pembimbing penulis ucapkan, terimakasih telah memberikan waktu, pikiran, tenaga dan keikhlasan

untuk memberikan pengarahannya, bimbingan, serta motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Semoga seluruh kebaikan yang diberikan mendapat ganjaran pahala dari Allah SWT;

5. Dr. Noer Yasin M.HI., selaku wali dosen penulis ucapkan, terimakasih atas arahan, ilmu dan motivasinya selama proses studi;
6. Segenap Dewan penguji skripsi yang telah memberikan kritik dan saran yang membangun serta arahan dalam menyempurnakan kekurangan yang ada dalam penelitian penulis;
7. Segenap Dosen dan Staff Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah menyampaikan pengajaran, mendidik, membimbing, serta mengamalkan ilmunya dengan ikhlas;
8. Kedua Orang Tua tercinta, Bapak Ali Munar dan Ibu Eli Marni, yang selalu memberikan cinta dan kasih sayang, memberikan doa pada setiap langkah serta dukungan dan semangat yang luar biasa sehingga Allah membukakan jalan kemudahan bagi peneliti dalam menyelesaikan masa perkuliahan dan penelitian skripsi ini dengan tepat waktu sesuai dengan cita-cita beliau. Semoga Allah SWT memberikan pahala-Nya, kasih, dan perlindungan-Nya kepada keduanya;
9. Adik tercinta Nadia Elya Putri dan Alvino Giandra Wijaya yang menjadi pelipur lara saat penulis merasa lelah dalam proses penulisan skripsi sehingga membuat penulis kembali semangat untuk menyelesaikan skripsi ini;

10. Kepada sahabat-sahabat penulis Dewi Sri Maryati, Rani Bahari, Nurul Asyiqin, Nadia Adiba, Tari Yulanda, Samsu Hardila Putri, Syarfina Silvia dan Nurrahmi Widyaningrum yang menjadi *support system* terbaik dari masa sekolah hingga saat ini walau terpisah oleh jarak namun selalu memberikan semangat kepada penulis agar dapat menyelesaikan skripsi ini, penulis ucapkan terimakasih banyak atas dukungan, cinta dan kasihnya;
11. Kepada Mita Suindayani selaku sahabat penulis yang menemani semua proses penulis dari awal perkuliahan hingga sampai saat ini penulis ucapkan terimakasih banyak atas semua semangat, motivasi, nasihat dan semua diskusi yang telah diberikan dalam banyak hal;
12. Terimakasih kepada teman-teman Faza kamar nomor 36 Fira, Dinda, Pradine, Aida, Intan, Shinta, Novi, Annisa dan Inayatul yang membersamai sejak awal perkuliahan terimakasih telah menjadi sosok pengganti keluarga saat satu kamar dulu;
13. Terimakasih penulis ucapkan kepada teman-teman KKN Desa Sidorejo Mita Suindayani, Nurul Hidayati, Widya Devi, Angelina Cristina, Rahmad Hardani, Achmad Charis Zuhud, M.Faiz, Alfian Nawa dan Haqqi Annaizili atas *support* dan kebersamaannya selama ini;
14. Terimakasih penulis ucapkan kepada seluruh teman-teman penulis angkatan 2019 prodi Hukum Ekonomi Syariah;
15. Penulis ucapkan terimakasih kepada Titin, Ela dan Ani yang sudah mau membantu penulis dalam hal apapun;

16. Terakhir, Penulis ucapkan terimakasih banyak kepada Mas Ahmad Khomaidi *as* Mas Humaidi yang telah menemani saat awal memasuki semester akhir ini. Terimakasih atas segala motivasi dan nasihat yang selalu menenangkan hati semoga selalu dalam lindungan Allah.

Dengan terselesaikannya laporan skripsi ini, harapannya ilmu yang telah kami peroleh selama kuliah dapat memberikan manfaat amal kehidupan di dunia dan akhirat. Sebagai manusia yang tak pernah luput dari kekhilafan, peneliti sangat mengharapkan pintu maaf serta kritikan dan saran dari semua pihak demi upaya perbaikan di waktu yang akan datang

Malang, 23 Juni 2023

Peneliti,



Nanda Elya Putri

NIM 19220060

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
BUKTI KONSULTASI.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
MOTTO.....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI	vii
KATA PENGANTAR.....	xiv
DAFTAR ISI	xviii
ABSTRAK.....	xx
ABSTRACT	xxi
ملخص البحث	xxii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Metode Penelitian.....	8
1. Jenis Penelitian	8
2. Pendekatan Penelitian	9
3. Jenis Data	11
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	12
5. Analisis Bahan Hukum	13

F. Penelitian Terdahulu	14
G. Sistematika Pembahasan.....	26
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	29
A. Tinjauan Umum Hak Tanggungan	29
B. Tinjauan Umum Sengketa dan Konflik	31
C. Tinjauan Umum Penyelesaian Sengketa Dalam Islam.....	34
D. Tinjauan Umum Hak Atas Tanah (SHM)	42
E. Tinjauan Umum Waris	42
F. Tinjauan Umum Pembiayaan/Kredit.....	44
G. Tinjauan Umum Jaminan.....	44
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	47
A. Pembiayaan Bermasalah Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Menurut Hukum Islam	47
B. Akibat Hukum Dari Perjanjian Pinjaman Pembiayaan Bermasalah Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dalam Perspektif Akad Muamalat	71
BAB IV PENUTUP	79
A. Kesimpulan	79
B. Saran	80
DAFTAR PUSTAKA	81
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	87

ABSTRAK

Nanda Elya Putri. NIM 19220060, 2023. "**Pembiayaan Bermasalah Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kota Lhokseumawe No. 10/Pdt.G/2013/PN-Lsm).**" *Skripsi*. Hukum Ekonomi Syariah. Fakultas Syariah. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Musa Taklima S.HI, M.SI

Kata Kunci: Jaminan, Hak Tanggungan, Penyelesaian Sengketa

Penelitian ini mengkaji beberapa hal diantaranya 1) Akibat hukum dari perjanjian pembiayaan dengan agunan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi perspektif akad muamalat; 2) Penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi menurut hukum Islam.

Adapun Penelitian ini menggunakan penelitian hukum yuridis normatif (*legal research*), dengan 2 (dua) metode pendekatan yaitu Pendekatan Kasus (*Case Approach*) dan Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*). Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini 1) menggunakan data primer yang diperoleh dari Putusan Mahkamah Agung Kota Lhokseumawe No. 10/Pdt.G/2013/PN-Lsm; 2) Data sekunder yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dan bahan hukum sekunder dari jurnal, buku, dan penelitian hukum. Data tersebut dianalisis dengan menggunakan metode kepustakaan atau *library research*. 3) Data tersier yang digunakan dalam penelitian yaitu menggunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan kamus-kamus hukum.

Hasil penelitian ini 1) Penyelesaian sengketa yang ideal secara Islam merupakan penyelesaian sengketa yang tidak berpihak kepada salah satu pihak dan tidak merugikan pihak yang lainnya. Penyelesaian sengketa secara *Al-Qadh* atau melalui pengadilan adalah cara terbaik yang bisa ditempuh dalam menyelesaikan kasus yang tidak menemukan titik terang dengan cara mediasi atau jalan perdamaian. Karena, penyelesaian sengketa dengan cara *Al-Qadh* yaitu penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh hakim dengan cara memutuskan dan menetapkan serta menyelesaikan sengketa secara adil dan mengikat; 2) Apabila dalam perjanjian pinjaman tersebut terdapat ketentuan-ketentuan yang bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah, maka perjanjian tersebut dianggap batal atau tidak sah seperti dari penggunaan barang agunan berupa sertifikat tanah warisan yang belum dibagi hal ini dikarenakan barang yang dijadikan agunan merupakan barang yang tidak halal disebabkan proses mendapatkannya. Risiko atas menggunakan agunan penerima pinjaman bertanggung jawab atas keadaan agunan selama masa peminjaman berlangsung. Penerima pinjaman memiliki kewajiban untuk membayar pinjaman sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan dalam perjanjian, jika penerima pinjaman tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran tersebut maka pemberi pinjaman memiliki hak untuk melakukan tindakan hukum yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

ABSTRACT

Nanda Elya Putri. NIM 19220060, 2023. "**Financing Disputes with Unshared Inheritance Land Certificate Guarantees from the Perspective of Islamic Law (Case Study of State Court Decision of Lhokseumawe City No.10/Pdt.G/2013/PN-Lsm)**" Thesis. Sharia Economic Law. Faculty of Sharia. State Islamic University of Maulana Malik Ibrahim Malang. Supervisor: Musa Taklima S.HI, M.SI

Keywords: Collateral, Mortgage, Dispute Resolution.

This research examines several things including 1) The legal consequences of financing agreements with collateral for inherited land certificates that have not been shared from the perspective of a muamalat contract; 2) Settlement of problematic financing with guaranteed inheritance land certificates that have not been divided according to Islamic law.

This research uses normative juridical research (legal research), with 2 (two) approach methods, namely the Case Approach and the Conceptual Approach. Sources of data used in this study 1) using primary data obtained from the Decision of the Supreme Court of Lhokseumawe City No. 10/Pdt.G/2013/PN-LSm; 2) Secondary data consisting of relevant laws and regulations and secondary legal materials from journals, books and legal research. The data was analyzed using the library research method. 3) The tertiary data used in this research are obtained using the Great Dictionary of the Indonesian Language (KBBI) and legal dictionaries.

The results of this study 1) The ideal Islamic dispute resolution is a dispute resolution that is not in favor of one party and does not harm the other party. Settlement of disputes through Al-Qadh or through the courts is the best way that can be taken in resolving cases that do not find a solution by means of mediation or peace. Because, the settlement of disputes by way of Al-Qadh is the settlement of disputes carried out by judges by deciding and determining and resolving disputes in a fair and binding manner; 2) If the loan agreement contains provisions that are contrary to Sharia principles, then the agreement is considered null and void, as in the case of using collateral in the form of an inherited land certificate that has not been divided, this is because the collateral used is not permissible due to the process of obtaining it. The risk of using collateral lies with the borrower, who is responsible for the condition of the collateral during the loan period. The borrower has an obligation to repay the loan according to the agreed terms stated in the agreement. If the borrower fails to fulfill the payment obligation, the lender has the right to take legal action in accordance with the applicable regulations.

ملخص البحث

نندا اليا فونري ، نيم 19220060، 2023، التمويل المضطربة مع ضمانات من منظور شهادة الأراضي غير المشتركة للقانون الإسلامي (دراسة حالة لقرار المحكمة العليا في مدينة هوكسيوماوي رقم. Pdt.G / 2013 / PN-Lsm / 10) ، قسم الاقتصادي الشرعي ، كلية الشريعة ، جامعة الدولة الإسلامية مولانا مالك إبراهيم مالانج. المشرف: موسى تكلما كالوريوس في القانون الإسلامي، ماجستير في علم النفس.

كلمات مفتاحية: الضمانات ، الحقوق التابعة ، حل النزاعات

يفحص هذا البحث عدة أشياء ، بما في ذلك (1) بسبب قانون اتفاقية التمويل مع شهادات أراضي الميراث الإضافية التي لم يتم تقاسمها من قبل قانون المومالات؛ (2) يمثل استكمال التمويل مشكلة مع ضمانات شهادات ملكية الأراضي التي لم يتم تقسيمها وفقاً للشريعة الإسلامية.

تستخدم الدراسة بحث القانون القانوني المعياري (البحث القانوني) ، مع طريقتين (2) وهما نهج الحالة (حالة أبريل) والنهج المفاهيمي (النهج المفاهيمي). استخدمت مصادر البيانات المستخدمة في هذه الدراسة (1) البيانات الأولية التي تم الحصول عليها من قرار المحكمة العليا لمدينة هوكسيوماوي رقم. 10 / Pdt.G / 2013 / PN-Lsm ؛ (2) بيانات ثانوية تتكون من القوانين واللوائح ذات الصلة والمواد القانونية الثانوية من المجلات والكتب والبحوث القانونية. يتم تحليل البيانات باستخدام طريقة البحث في المكتبة أو المكتبة، البيانات الثالثية المستخدمة في هذا البحث تم الحصول عليها باستخدام قاموس اللغة الإندونيسية الكبير (KBBI) والقواميس القانونية.

نتائج هذه الدراسة 1 التحكيم الإسلامي المثلى لحل النزاعات هو تحكيم لا يتجاهل حق أحد الأطراف ولا يلحق ضرراً بالطرف الآخر. تسوية النزاعات من خلال القضاء أو من خلال المحاكم هو أفضل الطرق التي يمكن اتخاذها في حل القضايا التي لا يتم إيجاد حل لها بوساطة أو سلام. لأن تسوية النزاعات بواسطة القضاء هي تسوية النزاعات التي يقوم بها القضاء من خلال القرار والتحديد وحل النزاعات بطريقة عادلة وملزمة

(2) إذا احتوت اتفاقية القرض على بنود تتعارض مع مبادئ الشريعة الإسلامية، فإن الاتفاقية تُعتبر باطلة وغير صحيحة، كما هو الحال في استخدام ضمان بوصفه شهادة تراثية لقطعة أرض لم يتم تقسيمها، وذلك لأن الضمان المستخدم غير جائز بسبب طريقة الحصول عليه. يقع المخاطر المتعلقة باستخدام الضمان على عاتق المقرض، الذي يتحمل المسؤولية عن حالة الضمان خلال فترة القرض. يكون للمقرض التزام بسداد القرض وفقاً للشروط المتفق عليها المبينة في الاتفاقية. إذا فشل المقرض في الوفاء بالتزامه بالدفع، فللمقرض الحق في اتخاذ الإجراءات القانونية وفقاً للوائح المعمول بها

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Terdapat pihak debitur yang menjaminkan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi kepada pihak kreditur. Praktik yang pernah ditemukan dalam hal ini adalah kasus pinjaman kredit yang berujung macet yang dilakukan oleh A yang menikah dengan N kemudian mempunyai tiga orang anak yaitu W, A dan M. kemudian selang beberapa tahun kemudian istri dari bapak A yaitu ibu N meninggal dunia dengan meninggalkan beberapa harta berupa tanah yang diperoleh ibu N dengan bapak A dengan cara dibeli dari orang lain yaitu U dan telah dilakukan balik nama atas nama bapak A. Kemudian A mengajukan pinjaman kredit ke PT Bank Negara Indonesia berdasarkan perjanjian kredit No.2010/0003 dan perjanjian Kredit No.2011/0025 dengan menggunakan jaminan berupa sebidang tanah yang masih merupakan sertifikat tanah warisan yang statusnya disini sertifikat tanah warisan tersebut belum diberi bagiannya kepada anak-anak bapak A dengan Alm. Ibu N yang berjumlah tiga orang selaku ahli waris.¹ Kemudian, selang beberapa waktu kredit pinjaman bapak tersebut kondisinya telah digolongkan macet, sehingga mengharuskan sebidang tanah yang dijadikan agunan atau jaminan oleh bapak A akan dilelang oleh bank. Selaku ahli waris yang belum mendapatkan bagian atau haknya ketiga anak dari bapak A dan alm. istrinya tidak menyetujui keputusan bank.

¹ Putusan Mahkamah Agung Kota Lhokseumawe No.10/Pdt.G/2013/PN-Lsm.

Dalam hal ini bertolak belakang dengan aturan atau syarat barang yang dapat dijadikan agunan yaitu terdapat dalam Pasal 1152 sampai dengan Pasal 1195 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa barang yang dijadikan jaminan adalah barang yang sah dan dikuasai penuh oleh debitur, sedangkan kasus ini barang tersebut tidak dalam kuasa penuh debitur karna masih ada hak ahli waris lain,

Kajian tentang pembiayaan bermasalah menunjukkan bahwa tidak sedikit pihak bank mengalami kerugian yang disebabkan oleh debitur yang tidak memenuhi prestasinya yaitu disebabkan oleh sulitnya atau ada keterbatasan debitur untuk melunasi uang yang telah dipinjam kepada bank sehingga kegiatan pinjaman atau kredit yang dilakukan oleh debitur tersebut mengalami kemacetan. Pembiayaan bermasalah adalah masalah yang umum terjadi dalam sektor keuangan di seluruh dunia, dimana kualitas pembiayaannya tergolong tidak lancar dan diragukan sehingga seringkali menjadi topik penelitian yang luas di kalangan akademisi dan praktisi keuangan.² Beberapa kajian terkait penelitian pembiayaan bermasalah hak tanggungan yaitu dari sudut faktor-faktor yang mempengaruhi pembiayaan bermasalah dengan jaminan hak tanggungan: Penelitian ini mencoba untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi pembiayaan bermasalah dengan jaminan hak tanggungan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor-faktor tersebut antara lain adalah kondisi ekonomi, persaingan

² Sitti Saleha Majdid, "Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah", (Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, 2018), <https://core.ac.uk/download/pdf/233603099.pdf>.

industri, dan peraturan pemerintah.³ Lalu tentang penanganan pembiayaan bermasalah dengan jaminan hak tanggungan: Penelitian ini membahas tentang penanganan pembiayaan bermasalah dengan jaminan hak tanggungan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penanganan yang efektif dari pembiayaan bermasalah dengan jaminan hak tanggungan melibatkan beberapa pihak seperti bank, pemerintah, dan pemilik properti.⁴ Selanjutnya mengenai analisis risiko pembiayaan bermasalah dengan jaminan hak tanggungan: Penelitian ini mengkaji risiko yang terkait dengan pembiayaan bermasalah dengan jaminan hak tanggungan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa risiko-risiko tersebut antara lain adalah risiko likuiditas, risiko kredit, dan risiko hukum.⁵ Kajian teori selanjutnya mengenai evaluasi efektivitas kebijakan dalam mengatasi pembiayaan bermasalah dengan jaminan hak tanggungan: Penelitian ini mengevaluasi efektivitas kebijakan pemerintah dalam mengatasi pembiayaan bermasalah dengan jaminan hak tanggungan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebijakan tersebut masih perlu ditingkatkan untuk mengurangi jumlah pembiayaan bermasalah dengan jaminan hak tanggungan.⁶ Terakhir mengenai studi kasus pembiayaan

³ *Ibid*

⁴ Dhany Historiawan dan Syufaat Syufaat, “*Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah*”, (Jurnal Studi Islam,2022), <https://jurnalnasional.ump.ac.id/index.php/Alhamra/article/view/13599/5338>.

⁵ Vinna Sri Yuniarti, “*Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Perbankan Syariah*”, (Jurnal UIN Sunan Gunung Djati Bandung,2018), <http://perspektif.uinsgd.ac.id/index.php/JP/article/view/30/25>.

⁶ Ahmad Basrafi, Efridani Lubis, Ade Salamah, “*Tinjauan Yuridis Transaksi Pembiayaan Pihak Ketiga Dengan Jaminan Dari Perspektif Hukum Islam (Kajian Atas Efektivitas Pelaksanaan Undang-Undang Perbankan Syariah Pada Praktik Pembiayaan Dengan Jaminan)*”, (Jurnal Program Sarjana Ilmu Hukum Universitas Islam As-Syafiiyah,2021), <https://journalfhuia.ac.id/Jurisdiction/article/view/41>.

bermasalah dengan jaminan hak tanggungan di Indonesia: Penelitian ini melakukan studi kasus tentang pembiayaan bermasalah dengan jaminan hak tanggungan di Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembiayaan bermasalah dengan jaminan hak tanggungan masih menjadi permasalahan serius di Indonesia dan perlu adanya tindakan yang tepat untuk mengatasinya.⁷

Objek hak tanggungan merupakan sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka objek hak tanggungan harus memenuhi empat syarat yaitu yang pertama dapat dinilai dengan uang yang artinya objek hak tanggungan tersebut harus dapat diperjualbelikan dan bernilai dengan uang. Kedua, objek hak tanggungan harus mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitur cidera janji atau melakukan wanprestasi maka benda yang dijadikan jaminan dapat dipindah tangankan kepada kreditur, yang apabila diperlukan untuk membayar utang debitur yang dijamin pelunasannya, benda jaminannya dapat dipindah tangankan kepada pihak ketiga untuk dijual atau dilelang. Selanjutnya syarat objek jaminan yang ketiga yaitu termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku, lalu syarat yang terakhir adalah memerlukan penunjukan khusus oleh Undang-Undang

⁷ Lusya Sulasti, "Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan" (Jurnal Pembaharuan Hukum, 2015), <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1418/1091>.

sebagai benda yang dapat dipertanggungjawabkan, karena dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan⁸

Objek jaminan adalah aset atau kekayaan yang menjadi jaminan dalam suatu transaksi, seperti pemberian pinjaman atau pembiayaan. Dalam hukum Indonesia, aturan tentang objek jaminan diatur dalam Pasal 1152 sampai dengan Pasal 1195 KUHPerduta.⁹ Dalam Pasal ini ada beberapa aturan mengenai objek jaminan yaitu syarat-syarat yang menjadikan barang agunan itu dapat dijadikan sebagai agunan atau jaminan dalam melakukan pinjaman. Salah satu syarat yang terdapat dalam Pasal ini mengenai barang agunan yaitu objek jaminan harus berupa kekayaan yang dapat dijamin Benda jaminan harus merupakan milik pemilik yang sah dan dapat dikuasai,¹⁰

Kasus debitur yang menggunakan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi sebagai agunan atau jaminan ini bertolak belakang dengan aturan atau syarat barang yang dapat dijadikan agunan yaitu terdapat dalam Pasal 1152 sampai dengan Pasal 1195 KUHPerduta yang menjelaskan bahwa barang yang dijadikan jaminan adalah barang yang sah dan dikuasai penuh oleh debitur, sedangkan pada kasus ini barang tersebut tidak dalam kuasa penuh debitur karna masih ada hak ahli waris lain,

⁸ Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, (Depok: Rajawali Pers, 2020), 195.

⁹ Hukum Online, “Dua Opsi Untuk Mengeksekusi Hak Gadai”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/dua-opsi-untuk-mengeksekusi-objek-hak-gadai-cl6469>, diakses pada 29 Maret 2023.

¹⁰ *Ibid*

Pada kasus ini yaitu kasus melakukan pinjaman dengan agunan sertifikat tanah warisan bank adalah pihak yang paling dirugikan, sehingga dalam hal ini peneliti merasa perlu dan tertarik untuk membahas hal ini dengan melakukan penelitian yang berjudul **“Pembiayaan Bermasalah Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Warisan yang Belum Dibagi Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kota Lhokseumawe No. 10/Pdt.G/2013/PN-Lsm)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi menurut hukum Islam?
2. Apa akibat hukum dari perjanjian pinjaman pembiayaan dengan agunan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi dalam perspektif akad muamalat?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Untuk mendeskripsikan upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi menurut hukum Islam

2. Untuk mendeskripsikan akibat hukum dari perjanjian pinjaman pembiayaan dengan agunan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi dalam perspektif akad muamalat

D. Manfaat Penelitian

Dalam setiap kegiatan pada dasarnya pasti memiliki suatu tujuan maka dari itu dalam setiap penelitian harus dipahami dan di yakini manfaatnya bagi pemecahan masalah yang akan dianalisisnya. Untuk itu perlu dirumuskan secara jelas tujuan penelitian yang bertitik tolak dari permasalahan yang diungkap. Suatu penelitian setidaknya-tidaknya harus mampu memberikan manfaat praktis pada kehidupan masyarakat tertentu. Manfaat penelitian dapat di tinjau dari dua aspek yang saling berkaitan satu dengan yang lain yaitu dari segi Teoritis dan Praktis. Dari penelitian ini diharapkan akan mendapatkan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Secara Teoritis

Secara teoritis penelitian ini dapat memberikan pengetahuan mengenai akibat hukum dari perjanjian pinjaman pembiayaan dengan agunan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi dalam perspektif akad muamalat dan mendapatkan pengetahuan mengenai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi menurut hukum Islam.

2. Manfaat Secara Praktis

Secara praktis hasil dari penelitian dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam menyelesaikan sengketa pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi menurut hukum Islam.

E. Metode Penelitian

Sebuah penelitian tidak terlepas dari metode ilmiah yang digunakan untuk menyelidiki dengan seksama terhadap seluruh data atau bukti yang diperoleh dalam melakukan suatu pemecahan masalah. Penelitian adalah kegiatan yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi ilmiah yang dilakukan secara sistematis dan konsisten. Metode penelitian juga menguraikan kegiatan yang berkaitan dengan logika, proposisi, dan dalil-dalil yang menjadi latar belakang dan proses yang akan memberikan petunjuk dan cara alternatif untuk digunakan dalam penelitian.¹¹ Untuk memperoleh hasil dan kesimpulan yang tepat dalam penelitian ini, maka berikut adalah beberapa uraian mengenai metode penelitian diantaranya:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif (*legal research*) adalah menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai dengan norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum serta tindakan (*act*)

¹¹ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *Metode Penelitian Hukum Langkah-Langkah Untuk Menemukan Kebenaran Dalam Ilmu Hukum* (Bandung: PT Refika Aditama, 2018), 10.

seseorang sesuai dengan norma hukum atau prinsip hukum,¹² yang digunakan untuk meneliti yaitu dari perspektif internal dengan menggunakan putusan hakim sebagai objek penelitiannya.¹³ Dalam penelitian ini yaitu menggunakan Putusan Mahkamah Kota Lhokseumawe No. 10/Pdt.G/2013/PN-Lsm.

2. Pendekatan Penelitian

Didalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan-pendekatan yang digunakan didalam penelitian hukum adalah pendekatan undang–undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan kasus atau biasa disebut juga dengan *case approach* merupakan suatu metode dengan cara mengidentifikasi dan meneliti putusan-putusan pengadilan yang mana putusan-putusan tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap dalam pendekatan ini tujuannya untuk mempelajari mengenai penerapan norma-norma atau kaidah hukum dilakukan dalam praktik hukum.¹⁴

¹² Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), 52.

¹³ I made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2016), 8.

¹⁴ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris* (Jakarta: Kencana, 2016), 146.

Penulis dalam penulisan skripsi ini, menggunakan 2 (dua) macam pendekatan yaitu :

1. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Dalam menggunakan pendekatan kasus ini hal yang harus dipahami oleh peneliti adalah *ratio decidenci*, yang merupakan alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya. *Ratio decidenci* tersebut dapat ditemukan dapat ditemukan dengan memerhatikan fakta material. Fakta-fakta material tersebut dapat berupa orang, tempat, waktu dan segala yang menyertai asalkan tidak terbukti sebaliknya. Fakta material ini sangat perlu untuk diperhatikan karena baik hakim maupun para pihak akan mencari aturan hukum yang tepat untuk dapat diterapkan pada fakta tersebut.¹⁵

2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Dalam menggunakan pendekatan konseptual, peneliti perlu merujuk pada prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip ini dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun dalam doktrin-doktrin hukum.¹⁶

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), 158.

¹⁶ *Ibid*

3. Jenis Data

Untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang di perlukan sumber–sumber penelitian. Bahan hukum yang dipergunakan dalam menyusun skripsi ini adalah :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer yakni bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, risalah resmi, putusan pengadilan dan dokumen resmi Negara.¹⁷ Bahan–bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang–undangan dan putusan–putusan hakim¹⁸. Bahan hukum primer yang digunakan dalam skripsi ini adalah:

- 1) Putusan Pengadilan Mahkamah Agung No. 10 /Pdt.G/2013/PN-Lsm.
- 2) Pasal 1320 BW
- 3) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder antara lain buku-buku teks, lapaoran penelitian hukum (baik berupa doktrinal maupun non doktrinal), berbagai jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai putusan pengadilan¹⁹, tetapi bahan

¹⁷ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Nusa Tenggara Barat: Mataram Universty Press, 2020). 59.

¹⁸ Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum Konsep Dan Metode* (Malang, Jawa Timur: Setara Press, 2013). 68.

¹⁹ *Ibid*

hukum sekunder yang utama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis dan disertasi hukum serta jurnal-jurnal hukum.²⁰

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum penunjang terhadap bahan hukum Primer dan Sekunder yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder atau bahan acuan bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum yang biasanya mencakup abstrak perundang-undangan, bibliografi hukum, direktori pengadilan, ensiklopedi hukum, indeks majalah hukum, kamus hukum dan lain-lain yang dipergunakan untuk melengkapi ataupun menunjang penelitiannya.²¹ Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan kamus-kamus hukum untuk menjelaskan dan menyebutkan definisi dari suatu kata ataupun kalimat.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Setelah pengumpulan bahan hukum yang berkaitan dengan topik yang diambil oleh peneliti, bahan hukum kemudian diidentifikasi dan ditelaah dengan menggunakan pendekatan kasus dan pendekatan konseptual yang mana proses tersebut yang akan membuat peneliti memperoleh jawaban atau setidaknya jawaban terhadap permasalahan yang dibahas dalam penelitian. Analisis yang digunakan dalam penelitian hukum ini menggunakan metode

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), 195.

²¹ Rachmad Baro, *Penelitian Hukum Doktrinal* (Makassar: Indonesia Prime, 2017), 117.

analisis yang bersifat kualitatif dengan mengikutsertakan cara interpretasi atau penafsiran terhadap bahan-bahan hukum yang telah diolah.²² Analisis bahan hukum pada hakikatnya dilakukan sebagai sarana memberikan telaah yang mana akan menimbulkan sebuah argumentasi baik itu mendukung, menambah atau bahkan menentang serta mengkritik sekalipun. Sifat dari analisis penelitian normatif itu sendiri yang mana nantinya menghasilkan argumentasi yakni bersifat preskriptif yang mana argumentasi nantinya untuk menyampaikan preskriptif atau memberikan penilaian mengenai benar, salah atau memang sudah seharusnya seperti itu menurut hukum.

5. Analisis Bahan Hukum

Metode untuk melakukan pengumpulan bahan hukum dan melakukan pencarian mengenai bahan hukum yang diperlukan dan sesuai dengan topik yang diangkat dalam penelitian. Teknik ini tergantung dari pendekatan yang diambil oleh setiap peneliti yang mana nantinya akan melakukan pencarian dan pengumpulan bahan hukum yang sesuai dengan pendekatan yang diambil dan berkaitan dengan isu hukum dalam penelitian. Dalam penelitian ini metode pengumpulan data yang digunakan adalah metode penelitian kepustakaan (*Library Research*) yaitu suatu metode yang digunakan dengan jalan mempelajari literatur, hukum jaminan, bahan-bahan mata kuliah lain serta putusan pengadilan mengenai isu hukum yang dihadapi dan penelusuran terhadap buku-buku hukum (*treatises*), karena dalam buku-

²² *Ibid*

buku hukum banyak terkandung konsep-konsep hukum.²³ Serta, melakukan penelusuran terhadap buku-buku hukum berdasarkan perspektif Islam.

F. Penelitian Terdahulu

Untuk mengetahui bahwasanya tidak adanya unsur plagiat atau pengulangan penelitian dengan penelitian yang lain atau mungkin bisa jadi pelengkap pada penelitian yang memiliki kesamaan/ kemiripan dengan apa yang di bahas (penelitian sejenis) pada penelitian ini, maka penulis memkomparasikan atau membandingkan dengan penelitian yang lain, baik berupa jurnal, skripsi maupun makalah yang berkaitan dengan judul, penelitian yang di tulis oleh peneliti ini di antaranya penelitian yang ada kaitannya/ kesamaan dengan judul/ tema penelitian ini sebagai berikut :

1. Skripsi dengan judul “Penanganan Pembiayaan Bermasalah Perspektif Hukum Islam (Studi BMT An-Nur Rewwin Sidoarjo)” yang ditulis oleh Mufidatul Ummah, seorang mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya Tahun 2020.²⁴ Penelitian ini merumuskan bagaimana praktik penanganan pembiayaan musharakah bermaslah di BMT An-Nur Rewwin Sidoarjo dan bagaimana analisis hukum Islam terhadap praktik penanganan pembiayaan musharakah bermasalah di BMT An-Nur Rewwin Sidoarjo. Penelitian ini merupakan penelitian empiris yang menggunakan metode penelitian kualitatif yang bersifat diskriptif

²³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), 195.

²⁴ Mufidatul Ummah, “*Penanganan Pembiayaan Bermasalah Perspektif Hukum Islam (Studi BMT An-Nur Rewwin Sidoarjo)*” (Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2020), <https://core.ac.uk/download/pdf/359804904.pdf>.

dengan menggunakan penelitian lapangan yang bisa memfokuskan pada kasus yang terjadi. Teknik untuk mendapatkan data diperoleh dari wawancara dan dokumentasi. Kemudian untuk hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis terkait judul diatas yaitu penanganan pembiayaan musyarakah bermasalah di BMT An-Nur Rewwin Sidoarjo dengan memberikan peringatan secara lisan, memberikansurat peringatan, melakukan upaya penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), penataan kembali (*restructuring*). Lalu, hasil penelitian penulis selanjutnya yaitu menurut hukum Islam praktik penanganan pembiayaan musyarakah bermasalah pada BMT An-Nur Rewwin Sidoarjo belum memenuhi prinsip syariah dan tidak memenuhi rukun dan syarat-syarat musyarakah, maka penanganan pembiayaan musyarakah bermasalah ini hukumnya tidak sah.

2. Jurnal dengan judul “Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Perbankan Syariah” yang ditulis oleh Vinna Sri Yuniarti, seorang mahasiswa Prodi Manajemen Keuangan Syariah Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung Tahun 2018²⁵. Penelitian ini merupakan penelitian normatif atau *doctrinal research*, yang menggunakan metode penelitian kualitatif. Penelitian ini merumuskan bagaimana faktor-faktor dan dampak dari adanya pembiayaan bermasalah di Perbankan Syariah, lalu bagaimana mekanisme penyelesaian

²⁵ Vinna Sri Yuniarti, “Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Perbankan Syariah” (Jurnal UIN Sunan Gunung Djati Bandung,2018), <http://perspektif.uinsgd.ac.id/index.php/JP/article/view/30/25>.

pembiayaan bermasalah pada Perbankan Syariah dan yang terakhir bagaimana pengaturan dan relevansi hukum ekonomi syariah terhadap penyelesaian pembiayaan bermasalah di Perbankan Syariah. Kemudian untuk hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis terkait judul diatas yaitu Mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Perbankan Syariah dapat diselesaikan dengan jalan *alternatif dispute resolution* dan juga melalui pengadilan (litigasi). Ada beberapa pendapat mengenai *alternatif dispute resolution*. Pertama, *alternatif dispute resolution* adalah mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Kedua, *alternatif dispute resolution* adalah forum penyelesaian sengketa di luar pengadilan dan arbitrase. Forum penyelesaian sengketa diluar pengadilan dan arbitrase ini dapat berupa negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan lain-lain.

3. Jurnal dengan judul “Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Melalui Litigasi Dan Non Litigasi Di Medan” yang ditulis oleh Fajriawati²⁶. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang menggunakan pendekatan normatif atau *doctrinal research*. Kemudian untuk hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis terkait judul diatas yaitu dengan kehadiran undang-undang Perbankan Syariah kompetensi pengadilan dalam menangani persolan sengketa perbankan syariah bukan hanya menjadi kewenangan pengadilan agama, akan tetapi pengadilan umumpun mempunyai kewenangan yang sama untuk menangani perkara sengketa perbankan syariah.

²⁶ Fajriawati, “*Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Melalui Litigasi Dan Non Litigasi Di Medan*”, (Jurnal, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara,2022), <https://jurnal.bundamedia grup.co.id/index.php/sosek/article/view/198/188>.

4. Tesis dengan judul “Implementasi Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Di Pengadilan Agama” yang ditulis oleh Hasanuddin Muhammad²⁷. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang menggunakan pendekatan normatif dan pendekatan empiris. Penelitian ini merumuskan Bagaimana proses penyelesaian sengketa Perbankan Syariah di Pengadilan Agama, lalu apa yang menjadi kendala penyelesaian sengketa Perbankan Syariah di Pengadilan Agama serta bagaimanakah cara mengatasi kendala penyelesaian sengketa Perbankan Syariah di Pengadilan Agama. Kemudian untuk hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis terkait judul diatas yaitu proses penyelesaian sengketa Perbankan Syariah di Pengadilan Agama menggunakan hukum acara Peradilan Umum. Oleh karenanya tahapan persidangan sesuai dengan yang diatur dalam hukum acara perdata. Selanjutnya, kendala Pengadilan Agama dalam menyelesaikan sengketa Perbankan Syariah adalah pertama kendala substansi hukum yaitu ketiadaan hukum acara secara khusus mengatur mengenai proses penyelesaian sengketa ekonomi syariah. Kendala yang dihadapi oleh Peradilan Agama di bidang substansi hukum selanjutnya adalah mengenai kewenangan melakukan eksekusi terhadap putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas). Lalu hasil dari penelitian ini yang terakhir yaitu Adapun mengenai cara mengatasi adalah pertama terkait dengan kendala substansi hukum, ketiadaan hukum acara khusus mengatur proses penyelesaian

²⁷ Hasanuddin Muhammad, “*Implementasi Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Di Pengadilan Agama*”, (Tesis, Universitas Islam Indonesia, 2015), <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/8777/HASANUDDIN%20MUHAMMAD.pdf?sequence=1>.

ekonomi syariah dapat diatasi dengan jalan menerbitkan regulasi khusus mengatur tentang hukum acara ekonomi syariah.

5. Jurnal dengan judul “Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Pada Perbankan Syariah Menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah” yang ditulis oleh Hikmatullah Mokoagow²⁸. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yakni pendekatan norma atau kaidah hukum. Penelitian ini merumuskan bagaimana terjadinya permasalahan kredit macet dalam praktik perbankan syariah dan bagaimana prosedur penyelesaian sengketa kredit macet dalam perbankan syariah menurut UU No. 21 Tahun 2008. Kemudian untuk hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis terkait judul diatas yaitu Terjadinya pembiayaan/kredit macet dapat disebabkan dari pihak internal dan eksternal yang tidak tertib mentaati apa yang diatur pada saat akad kredit baik yang dilakukan oleh kedua belah pihak dan dapat terjadi karena perubahan regulasi, atau bencana alam yang menimpa, terjadi wanprestasi. Hasil penelitian pada judul ini yang lainnya yaitu Prosedur penyelesaian sengketa pembiayaan/kredit macet perbankan syariah dapat ditempuh melalui jalan di luar pengadilan mediasi perbankan sesuai kesepakatan/musyawarah dari kedua belah pihak (pihak nasabah dan pihak perbankan syariah).

Berikut adalah beberapa penelitian terdahulu yang telah dijabarkan yang akan dibahas secara rinci pada tabel berikut:

²⁸ Hikmatullah Mokoagow, “*Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Pada Perbankan Syariah Menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*”, (Jurnal, Lex et Societatis, 2016), <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexetsocietatis/article/view/14212>.

Tabel 1.
Penelitian Terdahulu

No	Peneliti/Perguruan Tinggi	Judul	Hasil	Perbedaan
1.	Mufidatul Ummah/ Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, Fakultas Syariah dan Hukum	“Penanganan Pembiayaan Bermasalah Perspektif Hukum Islam (Studi BMT An-Nur Rewwin Sidoarjo)”	Penanganan pembiayaan musyarakah bermasalah di BMT An-Nur Rewwin Sidoarjo dengan memberikan peringatan secara lisan, memberikans urat peringatan, melakukan upaya penjadwalan kembali (<i>rescheduling</i>), persyaratan kembali (<i>reconditioning</i>), penataan kembali (<i>restructuring</i>). selanjutnya yaitu menurut hukum Islam praktik penanganan pembiayaan musyarakah bermasalah pada BMT An-Nur Rewwin Sidoarjo belum memenuhi prinsip	Fokus pada penanganan pembiayaan bermasalah yang disebabkan oleh menurunnya usaha kerja yang menyebabkan tidak dapat melunasi pinjamannya serta bagaimana hukum Islam memandang hal tersebut

No .	Peneliti/Perguruan Tinggi	Judul	Hasil	Perbedaan
			<p>syariah dan tidak memenuhi rukun dan syarat-syarat musyarakah, maka penanganan pembiayaan musyarakah bermasalah ini hukumnya tidak sah.</p>	
2.	<p>Vinna Sri Yuniarti/ Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Prodi Manajemen Keuangan Syariah</p>	<p>“Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Perbankan Syariah”</p>	<p>Mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Perbankan Syariah dapat diselesaikan dengan jalan <i>alternatif dispute resolution</i> dan juga melalui pengadilan (litigasi). Ada beberapa pendapat mengenai <i>alternatif dispute resolution</i>. Pertama, <i>alternatif dispute resolution</i> adalah mekanisme penyelesaian sengketa di</p>	<p>Terdapat perbedaan dalam rumusan masalah. Pada penelitian terdahulu, hanya menjelaskan bagaimana cara menyelesaikan pembiayaan bermasalah menurut hukum ekonomi syariah.</p>

No .	Peneliti/Perguruan Tinggi	Judul	Hasil	Perbedaan
			<p>luar pengadilan. Kedua, <i>alternatif dispute resolution</i> adalah forum penyelesaian sengketa di luar pengadilan dan arbitrase. Forum penyelesaian sengketa diluar pengadilan dan arbitrase ini dapat berupa negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan lain-lain.</p>	
3.	Fajriawati	“Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Melalui Litigasi Dan Non Litigasi Di Medan”	<p>Dengan kehadiran undang-undang Perbankan Syariah kompetensi pengadilan dalam menangani persolan sengketa perbankan syariah bukan hanya menjadi kewenangan pengadilan</p>	<p>Perbedaan penelitian terdahulu ini dengan penelitian yang peneliti teliti yaitu terdapat pada penelitian terdahulu ini hanya memfokuskan bagaimana penyelesaian sengketa di perbankan syariah di kota Medan dengan cara litigasi dan non litigasi.</p>

No .	Peneliti/Perguruan Tinggi	Judul	Hasil	Perbedaan
			agama, akan tetapi pengadilan umum pun mempunyai kewenangan yang sama untuk menangani perkara sengketa perbankan syariah.	
4.	Hasanuddin Muhammad	“Implementasi Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Di Pengadilan Agama”	Proses penyelesaian sengketa Perbankan Syariah di Pengadilan Agama menggunakan hukum acara Peradilan Umum. Oleh karenanya tahapan persidangan sesuai dengan yang diatur dalam hukum acara perdata. Selanjutnya, kendala Pengadilan Agama dalam menyelesaikan sengketa Perbankan Syariah adalah pertama kendala	Fokus penelitian terdahulu ini lebih kepada bagaimana penyelesaian sengketa perbankan syariah pada Pengadilan Agama, jadi dalam penelitian ini lebih menjelaskan tahap atau proses sidang untuk menyelesaikan perkara sengketa pada Pengadilan Agama.

No .	Peneliti/Perguruan Tinggi	Judul	Hasil	Perbedaan
			<p>subtansi hukum yaitu ketiadaan hukum acara secara khusus mengatur mengenai proses penyelesaian sengketa ekonomi syariah. Kendala yang dihadapi oleh Peradilan Agama di bidang subtansi hukum selanjutnya adalah mengenai kewenangan melakukan eksekusi terhadap putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas). Lalu hasil dari penelitian ini yang terakhir yaitu Adapun mengenai cara mengatasi adalah pertama terkait dengan kendala</p>	

No .	Peneliti/Perguruan Tinggi	Judul	Hasil	Perbedaan
			<p>substansi hukum, ketiadaan hukum acara khusus mengatur proses penyelesaian ekonomi syariah dapat diatasi dengan jalan menerbitkan regulasi khusus mengatur tentang hukum acara ekonomi syariah.</p>	
5.	Hikmatullah Mokoagow	<p>“Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Pada Perbankan Syariah Menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah”</p>	<p>Terjadinya pembiayaan/kredit macet dapat disebabkan dari pihak internal dan eksternal yang tidak tertib mentaati apa yang diatur pada saat akad kredit baik yang dilakukan oleh kedua belah pihak dan dapat terjadi karena perubahan</p>	<p>Fokus penelitian terdahulu bagaimana cara menyelesaikan sengketa kredit macet berdasarkan perspektif UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.</p>

No .	Peneliti/Perguruan Tinggi	Judul	Hasil	Perbedaan
			<p>regulasi, atau bencana alam yang menimpa, terjadi wanprestasi. Hasil penelitian pada judul ini yang lainnya yaitu Prosedur penyelesaian sengketa pembiayaan/kredit macet perbankan syariah dapat ditempuh melalui jalan di luar pengadilan mediasi perbankan sesuai kesepakatan/ musyawarah dari kedua belah pihak (pihak nasabah dan pihak perbankan syariah).</p>	

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan berfungsi sebagai gambaran umum bagi peneliti dalam dalam mengungkapkan keberhasilan penelitiannya. Berikut sistematika pembahasan yang ada pada penelitian ini, diantaranya:

Bab I Pendahuluan

Bab pertama dalam penelitian ini yakni pendahuluan yang di dalamnya mencakup latar belakang serta rumusan permasalahan yang diambil yang mana menjadi landasan dari tema yang diambil dalam penelitian ini. Kemudian dilanjut dengan tujuan dilakukannya penelitian ini serta menyebutkan apa manfaat dari penelitian ini yang nantinya dihasilkan oleh penulis. Pada pendahuluan penelitian ini akan dijelaskan terkait kegelisahan akademik mengenai alasan penelitian ini dilakukan yakni mengenai bagaimana penyelesaian sengketa pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi perspektif hukum Islam serta rumusan masalah, tujuan, dan manfaat penelitian sebagai tolak ukur penelitian dan kualitas hasil penelitian. Pada bagian penelitian terdahulu mengkaji hasil penelitian yang relevan dengan penelitian ini dan perbedaannya dengan penelitian ini sebagai bukti orisinalitas dan kebaruan. Sedangkan pada poin metode penelitian terdiri dari beberapa sub diantaranya, jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis data, teknik pengumpulan data, bahan hukum dan metode analisis data.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab Kedua adalah bab yang di dalamnya mencakup tinjauan pustaka yang berisikan kajian pustaka. Dimana pada bagian ini membahas tentang beberapa teori atau beberapa konsep yang berkaitan dengan masalah hukum yang telah diteliti, kemudian membahas penelitian terdahulu yang mencakup perbedaan serta persamaannya dengan penelitian ini dan juga mengulik manfaatnya untuk penelitian ini dari penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Meliputi pembahasan mengenai tinjauan umum hak tanggungan, tinjauan umum sengketa dan konflik, tinjauan umum penyelesaian sengketa dalam Islam, tinjauan umum hak atas tanah, tinjauan umum waris, tinjauan umum pembiayaan/kredit serta tinjauan umum jaminan.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ketiga ini yakni berisi mengenai hasil dari penelitian serta pembahasannya. Dalam bab ini memaparkan mengenai rumusan masalah yang telah penulis buat sebelumnya. Setelah itu, memaparkan juga hasil dari menganalisis data-data baik itu melalui data primer maupun data sekunder untuk menjawab pertanyaan yang ada dirumusan masalah. Sehingga pada hasilnya dapat diketahui bagaimana hasil penyelesaian sengketa dari pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertifikat tanah warisan berdasarkan hukum Islam.

Bab IV Penutup

Bab ini adalah merupakan bab terakhir yang di dalamnya mencakup kesimpulan dan saran. Dalam bab Penutup ini, kesimpulan ditarik dari garis umum atau secara garis besar penelitian yang telah dilakukan dan dihasilkan, serta jawabannya hanya berasal dari rumusan pertanyaan yang telah ditentukan sebelumnya. Isi yang diperoleh dari kesimpulan ini sudah seharusnya dapat menjawab pertanyaan kasus yang telah ditentukan sebelumnya dalam rumusan masalah. Saran adalah sebuah usulan atau solusi atas permasalahan yang diangkat oleh pihak tertentu. Isi yang disarankan dapat dikaitkan dengan fungsi penelitian yang telah ditulis pada Bab pertama.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang telah dijelaskan 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.²⁹

Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan dasar hukum yang mengatur lembaga hak jaminan atas tanah, yaitu hak tanggungan sebagai pelaksanaan dari Pasal 51 UUPA. Sebagai tindak lanjutnya UUHT , berturut-turut lahirnya ketentuan yang mengatur Hak Tanggungan tersebut, diantaranya:

1. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan;

²⁹ Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, (Depok: Rajawali Pers, 2020), 190.

2. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu;
3. Peraturan Negeri Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan;
4. Peraturan Negeri Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Dibebeani Hak Tanggungan Menjadi Hak Miliki
5. Surat Menteri Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 110-1039 tertanggal 18 April 1996 perihal Penyampaian Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Undang-Undang Hak Tanggungan) dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 1996;
6. Surat Menteri Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 630.1-1826 tertanggal 26 Mei 1996 perihal Pembuatan Buku Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan;
7. Surat Menteri Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 110-1544 tertanggal 30 Mei 1996 perihal Penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan;
8. Surat Menteri Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 630.1-3433 tertanggal 17 September 1998 kepada Menteri Pertanian perihal

Agunan Sertifikat di atas Tanah Pengelolaan;

9. Surat Sekretaris Menteri Negara Agraria Nomor 130-016/Semsen/1996 tertanggal 29 Mei 1996 kepada Direksi Bank Exim perihal Penjelasan Mengenai UUHT dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 dan Nomor 4 Tahun 1996;
10. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/55/KEP/DIR tertanggal 8 Agustus 1997 tentang Pemberian Kredit Usaha Kecil untuk Mendukung Program Kemitraan Terpadu dan Pengembangan Koperasi;
11. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/4/KEP/DIR tertanggal 4 April 1997 tentang Pemberian Kredit Usaha Kecil.³⁰

B. Tinjauan Umum Sengketa dan Konflik

1. Pengertian Sengketa dan Konflik

Suatu peristiwa yang disebabkan oleh salah satu pihak yang tidak memenuhi kewajibannya kepada pihak lain saat setelah melakukan perjanjian merupakan sengketa. Sengketa yang muncul diantara para pihak yang berselisih paham ini tentunya dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang lainnya. Jadi, munculnya suatu sengketa dapat disebabkan oleh wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dan sengketa yang muncul tersebut dapat disebabkan oleh adanya kerugian yang diderita pihak lainnya dan yang sering terjadi dalam kehidupan masyarakat bahwa pihak yang menimbulkan kerugian ini biasanya juga tidak merasa bahwa dirinya

³⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 317-318.

menimbulkan kerugian bagi pihak yang lainnya sebab sengketa yang telah dilakukannya.³¹

2. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa

Adapun faktor-faktor lainnya yang dapat menjadi sebab terjadinya sengketa adalah terdapat aturan-aturan yang dianggap masyarakat merupakan aturan yang kaku sehingga menjadi penghalang dan penghambat untuk masing-masing pihak mencapai tujuannya. Selain itu, faktor utama dari munculnya peristiwa sengketa adalah perbedaan kepentingan ataupun perselisihan antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya. Karena, setiap pihak pasti akan berusaha semaksimal mungkin untuk mencapai tujuannya, sehingga potensi terjadinya sengketa semakin besar.³²

3. Pengertian Konflik

Sama halnya dengan sengketa konflik juga dapat terjadi disebabkan oleh karena adanya perbedaan tujuan dari keduabelah pihak. Konflik dapat diartikan merupakan suatu proses sosial yang terjadi oleh kelompok maupun antara dua orang atau lebih dimana salah satu pihak berusaha menyingkirkan pihak lain dengan menghancurkan atau membuat pihak lain tidak berdaya. Jadi, dapat disimpulkan bahwa konflik merupakan pertentangan antara apa yang diharapkan oleh seseorang terhadap dirinya, orang lain, organisasi dengan kenyataan apa yang diharapkannya. Proses

³¹ Jimmy Joses Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa diluar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi & Arbitrase)*, (Jakarta Selatan: Visi Media, 2011), 7.

³² *Ibid*

dari konflik ini kondisi yang dialami tidak statis melainkan dinamis karena konflik memiliki awal, dan melalui banyak tahap sebelum berakhir.³³

Pada dasarnya tidak adanya titik temulah yang membuat sengketa dan konflik sering bermunculan ditengah kehidupan masyarakat. Oleh karena itu penyelesaian sengketa dan konflik yang dialami masyarakat banyak diselesaikan dengan cara penyelesaian melalui pengadilan atau litigasi dan dengan cara di luar pengadilan atau non litigasi. Penyelesaian sengketa atau konflik pada era modern ini telah banyak beralih ke penyelesaian secara non litigasi atau diluar pengadilan atau yang sering disebut dengan alternative Dispute Resolusion (ADR). Di luar Negeri di Amerika dan Australia hampir 90% perselisihan sengketa diselesaikan dengan cara non litigasi (diluar pengadilan) terutama dikalangan pengusaha atau usahawan. Penyelesaian sengketa di Indonesia melalui lembaga ini sudah mulai tampak terutama dikalangan pengusaha walaupun frekuensinya masih sangat sedikit. Penyelesaian sengketa dapat ditempuh dalam langkah-langkah yang timbul untuk menyelesaikan perselisihan tersebut secara litigasi dan secara nonlitigasi dan pada jalur litigasi paradilan pasca diundangkanya UU No 3 tahun 2006 tentang perubahan atas Undang- Undang Nomor 7 tahun 1989

³³ Mohamad Muspawi, “Manajemen Konflik (Upaya Penyelesaian Konflik Dalam Organisasi”, 16, No. 2 (2014), 46, diakses pada tanggal 22 Desember 2022, <https://media.neliti.com/media/publications/43447-ID-manajemen-konflik-upaya-penyelesaian-konflik-dalam-organisasi.pdf>.

tentang peradilan Agama. UU No 3 Tahun 2006 badan peradilan yang berwenang menangani perkara ekonomi adalah Peradilan Agama.³⁴

C. Tinjauan Umum Penyelesaian Sengketa Dalam Islam

1) *As-Sulh*

1. Pengertian *As-Sulh*

Sulh dalam Bahasa Indonesia artinya sama dengan perdamaian, karena *sulh* secara etimologi mempunyai arti yaitu meredam pertikaian, sedangkan *sulh* secara terminologi mempunyai arti merupakan suatu perjanjian yang dibuat untuk menyelesaikan atau mengakhiri perselisihan dan pertikaian yang melibatkan dua pihak atau lebih melalui jalan damai. Suatu perkara yang dapat diselesaikan dengan jalan damai sangat dianjurkan oleh Allah, hal ini sebagaimana yang dijelaskan dalam surah An-Nisa' ayat 126 yang artinya "Perdamaian itu adalah perbuatan yang baik". Dalam melakukan perjanjian perdamaian atau *as-sulh* in ada tiga rukun yang harus dipenuhi dan dijalankan oleh orang yang hendak melakukan perdamaian, yakni ijab, qabul dan lafazd dari perjanjian damai tersebut.³⁵

Para ahli hukum Islam telah sepakat bahwa ada batasan-batasan persoalan yang boleh didamaikan (*disulh*-kan) mereka berpendapat bahwa hal-hal yang dapat ditempuh melalui jalan atau cara perdamaian (*sulh*) hanya permasalahan dalam bentuk pertikaian harta benda yang dapat

³⁴ Fajriawati "Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Melalui Litigasi Dan Non Litigasi Di Medan", Jurnal Sosial dan Ekonomi, 2, No. 1 (2022), 144.

³⁵ Darwinsyah Minin, "Penyelesaian Sengketa Dalam Praktik Ekonomi Syariah Di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam", Jurnal Ilmu Hukum, 1, No. 53 (2011), 2.

dinilai dan sebatas hanya kepada hak-hak manusia yang dapat diganti. Dengan kata lain, persoalan perdamaian itu hanya diperbolehkan dalam bidang muamalah saja, sedangkan hal-hal yang menyangkal hak-hak Allah tidak dapat didamaikan.³⁶

Hal ini sesuai seperti yang tertuang dalam dalam sabda Rasulullah SAW tentang batasan persolan yang dapat diselesaikan dengan cara *as-sulh* atau damai diantaranya terdapat dalam riwayat Abu Hurairah yang mengatakan: "Perdamaian boleh dilakukan umat Islam, kecuali perdamaian yang mengacu kepada menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal" (HR. Ibnu Hibban, Abu Dawud, al-Hakim, dan at- Tirmizi). Maksud dari hadist ini adalah persoalan yang dapat diselesaikan secara *as-sulh* ini bersifat umum menyeluruh baik mengenai hubungan suami istri, bermuamalah atau bertransaksi, sampai politik hukumnya adalah boleh selama tidak ada hak-hak Allah SWT dan Rasul-Nya yang dilanggar. Contoh perdamaian yang melanggar hak-hak Allah SWT dan Rasulullah SAW yaitu seseorang yang menyogok seorang direktur pada sebuah instansi agar diterima bekerja di instansi tersebut. Perdamaian seperti ini tidak dapat diterima, karena perbuatan sogok atau suap menyuap itu sendiri dilarang oleh Islam, maka hal atau persoalan ini tidak dapat diselesaikan secara *sulh* (atau melalui jalan damai).³⁷

³⁶ Nurhayati, "Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Ekonomi Islam", Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, 3, No. 1 (2019), 4.

³⁷ Imam Jauhari, *Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan Menurut Hukum Islam*, (Yogyakarta: Deepublish, 2017), 63.

2. Ketentuan Umum *As-Sulh*

Ada beberapa ketentuan umum dalam penyelesaian persoalan melalui cara *as-shulh* atau jalan damai ini yaitu:

1. Orang yang membuat akad *shulh* harus cakap dalam melakukan perbuatan hukum.
2. Suatu akad *shulh* yang dibuat oleh seorang anak yang telah diberi izin oleh walinya adalah sah, selama *shulh* itu tidak berakibat kerugian yang nyata.
3. Apabila seseorang mengajukan gugatan yang ditujukan kepada seorang anak yang telah diberi izin, dan anak itu membuat pengakuan atas hal itu, maka hasilnya adalah suatu bentuk akad *shulh* yang sah melalui pengakuan.
4. Seorang anak yang telah diberi izin, berhak untuk membuat akad *shulh* yang sah dengan catatan ia diberi waktu untuk memikirkan tuntutannya.
5. Apabila seorang anak menyetujui suatu akad *shulh* tentang sebagian dari tuntutannya dan disamping itu ia juga memiliki bukti untuk menunjang tuntutannya tersebut, maka akad *shulh* itu tidak sah. Tetapi, apabila ia tidak memiliki bukti semacam itu, serta lawannya sedia untuk diakad sumpah, maka akad *shulh* itu sah.

6. Apabila seorang anak melakukan gugatan untuk mendapatkan kembali barang dari orang lain, dan kemudian membuat akad *shulh* tentang nilai tuntutananya, maka akad *shulh* itu adalah sah.³⁸

2) *Tahkim*

1. Pengertian *Tahkim*

Tahkim merupakan penyelesaian secara arbitrase dalam pandangan hukum Islam. Tahkim secara Bahasa berasal dari kata “*hakkama*” yang mempunyai arti menjadikan seseorang sebagai pencegah suatu sengketa. *Tahkim* secara umum memiliki pengertian yang sama dengan arbitrase yaitu pengangkatan seseorang atau lebih sebagai wasit oleh dua orang yang berselisih atau lebih, agar dapat menyelesaikan perselisihan keduabelah pihak tersebut secara damai, orang yang menyelesaikan masalah tersebut atau yang menjadi penengah antara kedua belah pihak yang sedang berkonflik disebut dengan “*Hakam*”.³⁹ Persoalan yang dapat diselesaikan dengan cara tahkim atau arbitrase ini hanya mempunyai ruang lingkup terkait dengan persoalan yang menyangkut *huququl ibad* (hak-hak perorangan) secara penuh, yaitu aturan-aturan hukum yang mengatur hak-hak perorangan yang berkaitan dengan harta bendanya. Contohnya hak-hak yang menyangkut jual beli, kewajiban mengganti rugi atas diri seseorang yang telah merusak harta orang lain, sewa menyewa dan hutang piutang, hak seorang pemegang gadai dalam pemeliharannya dan lain sebagainya. Oleh karena tujuan dari penyelesaian secara tahkim ini hanya

³⁸ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009), 142.

³⁹ Nurhayati, “*Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Ekonomi Islam*”, *Jurnal Hukum Hukum Ekonomi Syariah*, 3, No. 1 (2019), 5.

bertujuan untuk menyelesaikan sengketa dengan jalan damai, maka sengketa yang bisa diselesaikan dengan jalan damai itu hanya menurut sifatnya menerima untuk didamaikan yaitu sengketa yang menyangkut dengan harta benda dan yang sama sifatnya dengan hal tersebut.⁴⁰

2. Lembaga *Tahkim* di Indonesia

Di Indonesia terdapat beberapa lembaga tahkim atau arbitrase untuk menyelesaikan berbagai sengketa salah satunya adalah BASYARNAS (Badan Arbitrase Syariah Nasional) yang menangani masalah-masalah yang terjadi dalam pelaksanaan Bank Syari'ah. Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) berkedudukan di Jakarta dengan cabang atau perwakilan di tempat-tempat lain yang dianggap perlu. Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) yang ditetapkan oleh MUI dengan pedoman dasar yaitu lembaga hakam yang bebas, otonom dan *independent*, serta tidak boleh dicampuri oleh kekuasaan dan pihak-pihak manapun.⁴¹

Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) mempunyai beberapa wewenang dalam menjalankan tugasnya yaitu:

1. Menyelesaikan secara adil dan cepat sengketa muamalah (perdata) yang timbul dalam bidang perdagangan, keuangan, industri, jasa dan lain-lain yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa, dan para pihak

⁴⁰ Darwinsyah Minin, "*Penyelesaian Sengketa Dalam Praktik Ekonomi Syariah Di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam*", Jurnal Ilmu Hukum, 1, No. 53 (2011), 5.

⁴¹ *Ibid*

sepakat secara tertulis untuk menyerahkan penyelesaiannya kepada BASYARNAS sesuai dengan prosedur BASYARNAS.

2. Memberikan pendapat yang mengikat atas permintaan para pihak tanpa adanya suatu sengketa mengenai persoalan berkenaan dengan suatu perjanjian. Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) mempunyai peraturan prosedur yang memuat ketentuan-ketentuan antara lain permohonan untuk mengadakan arbitrase, penetapan arbiter, acara pemeriksaan, perdamaian, pembuktian dan saksi-saksi, berakhirnya pemeriksaan, pengambilan putusan, perbaikan putusan, pembatalan putusan, pendaftaran putusan, pelaksanaan putusan (eksekusi), biaya arbitrase.⁴²

Lembaga *tahkim* tidak boleh menyelesaikan perselisihan yang menyangkut masalah *hudud* dan *qishash* hal ini dikemukakan oleh ulama Mazhab Hanafi. Hal tersebut memiliki beberapa alasan yaitu:

1. *Tahkim* merupakan penyelesaian dengan jalan atau cara damai, oleh karena itu *qishash* dan *hudud* tidak boleh diselesaikan dengan cara damai.
2. Masalah *hudud* dan *qishash* tidak boleh diputuskan sepanjang masih terdapat *syubhat*. Oleh karena itu tidak dapat diselesaikan dengan cara *tahkim* karena keputusan hakam bersifat tidak pasti atau terdapat keraguan/*syubhat* didalamnya.

⁴² *Ibid*

3. Rasulullah SAW bersabda: Tinggalkan hukuman *hudud* jika terdapat keraguan" (HR. al-Baihaki, at-Tirmizi, dan al-Hakim).⁴³

Perjanjian arbitrase merupakan kesepakatan yang berbentuk klausula, jadi perjanjian arbitrase tercantum dalam perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbulnya sengketa atau perjanjian arbitrase sendiri yang dibuat oleh para pihak setelah terjadinya sengketa. Oleh karena itu beberapa ulama merumuskan ada syarat-syarat yang berkaitan dengan pelaksanaan akad *tahkim*, yaitu sebagai berikut:

1. Semua pihak yang ikut terlibat dalam praktek tahkim, baik sebagai arbiter (*hakam*), atau pihak yang bersengketa harus cakap bertindak hukum.
2. Semua pihak, baik hakam dan pihak yang bersengketa memenuhi kategori kompetensi sebagai saksi.
3. Hakam mempunyai kompetensi untuk mengadili sebagaimana yang disyaratkan terhadap seorang hakim.
4. Proses pelaksanaan tahkim berpedoman pada prinsip "*waqt al-tahkim wa al-hukm*," yaitu adanya kesesuaian antara penetapan putusan dengan eksekusi putusan.
5. Bagi pihak yang bersengketa harus jelas dan pasti (*mu'ayyan*) dalam menentukan/menunjuk hakam.
6. Perkara yang diajukan ke institusi *tahkim* (arbitrase) harus jelas dan digantungkan atas syarat-syarat tertentu.⁴⁴

⁴³ Imam Jauhari, *Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan Menurut Hukum Islam*, (Yogyakarta: Deepublish, 2017), 77.

3) *Al-Qadh*

1. Pengertian *Al-Qadh*

Al qadh dalam Bahasa Indonesia dikenal dengan peradilan. Jadi secara etimologi *al qadh* memiliki arti memutuskan atau menetapkan. Sedangkan secara terminologi *al qadh* merupakan menetapkan hukum syara' pada suatu peristiwa atau sengketa untuk menyelesaikannya secara adil dan mengikat. Adapun kewenangan yang dimiliki oleh lembaga ini adalah menyelesaikan perkara-perkara tertentu yang berhubungan dengan masalah *al ahwal asy syakhsiyah* (masalah keperdataan, termasuk didalamnya hukum keluarga), dan masalah *jinayat* (yakni hal-hal yang menyangkut pidana). *Qadhi* atau hakim merupakan orang yang diberi wewenang untuk menyelesaikan perkara di Pengadilan.⁴⁵

Kekuasaan *qadhi* atau hakim tidak dibatasi oleh pihak yang bertikai namun diatur sebagaimana kewenangan absolut dan kewenangan relatif yang menaungi lembaga peradilan tersebut. Keputusan *qadhi* ini mengikat kedua belah pihak. Sementara itu lembaga *al qadh* merupakan lembaga resmi pemerintahan untuk melaksanakan fungsi yudikatif yang berwenang menyelesaikan perkara perdata dan pidana.⁴⁶

⁴⁴ Arifki Budia Warman dan Riska Fauziah Hayati, "Tahkim dalam Standar Syariah dan Urgensinya Terhadap Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia", Jurnal Ilmu-Ilmu Keislaman, 22, No. 1 (2022), 43.

⁴⁵ Nurhayati, "Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Ekonomi Islam", Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, 3, No. 1 (2019), 5.

⁴⁶ Vinna Sri Yuniarti, "Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Perbankan Syariah Di Perbankan Syariah", Jurnal Perspektif 2, No. 2 (2018), 236.

D. Tinjauan Umum Sertifikat Hak Milik (SHM)

1. Ketentuan Sertifikat Hak Milik (SHM)

Dalam Pasal 20 UUPA ayat 1 Sertifikat Hak Milik atau SHM merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6. Sertifikat atas tanah atau lahan yang dimiliki penuh pemiliknya tercantum dalam pasal 20 UUPA, Sertifikat Hak Milik (SHM) memiliki keunggulan yaitu sertifikat atas tanah ini dapat memberikan kewenangan untuk menggunakannya dalam segala macam keperluan dengan jangka waktu yang tidak terbatas. Jika pemilik tanah sudah tiada maka hak milik atas tanah dapat dilanjutkan oleh ahli waris, maka dapat disimpulkan berarti benar bahwa hak atas tanah memang bersifat turun-temurun yaitu hak milik ini hak yang dapat diturunkan atau diwariskan kepada ahli waris si pemilik tanah jika telah tiada, keunggulan lainnya yaitu terkuat dalam hubungannya dengan hak atas tanah yang lain, dan terpenuhi dalam hal kewenangan yang dimiliki pemegang haknya.⁴⁷

E. Tinjauan Umum Waris

1. Pengertian Waris

Waris dalam Bahasa Indonesia sering disebut pusaka yang berarti peninggalan. Jadi, waris merupakan harta benda dan hak yang ditinggalkan oleh orang yang telah meninggal dunia untuk dibagikan kepada yang berhak

⁴⁷ Indra Utama Tj, dkk, "Problematika Kewenangan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan)", Jurnal Penelitian, 6, No 1 (2022), 197.

menerimanya.⁴⁸ Warisan atau disebut juga dengan harta waris yang berarti merupakan semua harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris atau orang yang mempunyai harta setelah ia meninggal dunia.⁴⁹

Harta warisan ini merupakan kekayaan yang sudah dikurangi semua hutang-hutang si pewaris, lalu keperluan si pewaris selama sakit sampai meninggalnya, lalu biaya pengurusan jenazah (*fahjiz*) setelah semua hutang-hutang pewaris lunas dan semua keperluan yang dibutuhkan untuk mengurus jenazah selesai maka sisa dari harta kekayaan inilah yang dapat dibagi kepada ahli waris.⁵⁰

Ruang lingkup hukum kewarisan pada dasarnya mencakup tiga hal yaitu, pewaris (orang yang memiliki harta), harta peninggalan dan ahli waris (orang yang berhak menerima harta warisan). Dalam pembagian harta warisan yang ditinggalkan oleh seseorang yang telah meninggal dunia diperlukan pengaturan yang tepat mengenai berapa jumlah serta bagaimana cara mendapatkan harta warisan tersebut. Hal ini dikarenakan pembagian warisan adalah hal yang sensitif dan sangat rentan untuk menimbulkan konflik khususnya antar anggota keluarga.⁵¹

2. Ketentuan Waris dalam Islam

A. Rukun Waris

⁴⁸ Imam Jauhari dan Muhammad Ali Bahar, *Hukum Waris Islam*, (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2021), 1.

⁴⁹ Ali Afandi, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1997), 7.

⁵⁰ Imam Jauhari dan Muhammad Ali Bahar, *Hukum Waris Islam*, (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2021), 1.

⁵¹ Hamdani, "Konsep Takharuj Alternatif Pembagian Warisan", *Jurnal Ekonomi Syariah* 1, No.1 (2020), 33.

Ada tiga rukun dalam waris yang harus terpenuhi sebelum pembagian warisan ketiga rukun tersebut yaitu sebagai berikut:

- a. Muwaris, yaitu orang yang mewariskan harta karena meninggal dunia.
- b. Mawrus, yaitu harta warisan yang telah terbebas dari utang, wasiat, serta faktor-faktor yang berhubungan dengan pengurusan jenazah.
- c. Ahli waris, yaitu orang yang berhak menerima warisan baik laki-laki maupun perempuan.⁵²

3. Pembagian Harta Warisan

1) Setengah($1/2$)

Ashhabul furudh yang berhak mendapatkan setengah ($1/2$) adalah satu kelompok laki-laki dan empat perempuan. Di antaranya suami, anak perempuan, cucu perempuan dari keturunan anak laki-laki, saudara kandung perempuan, dan saudara perempuan seapak.

2) Seperempat($1/4$)

Ahli waris yang berhak mendapatkan seperempat dari harta pewaris hanyalah dua orang, yaitu suami atau istri.

3) Seperdelapan($1/8$)

Ahli waris yang berhak mendapatkan bagian warisan seperdelapan adalah istri. Istri yang mendapatkan waris dari peninggalan suaminya, baik itu memiliki anak atau cucu dari rahimnya atau rahim istri yang lain.

4) Duapertiga($2/3$)

⁵² Endah Dwi Atmaji, *Hukum Waris Dalam Islam*, (Klaten: Cempaka Putih, 2019), 5.

Ahli waris yang berhak mendapatkan dua pertiga warisan terdiri dari empat perempuan. Ahli waris ini, antara lain anak perempuan kandung, cucu perempuan dari anak laki-laki, saudara perempuan kandung, dan saudaraperempuansebapak.

5) Sepertiga($1/3$)

Ahli waris yang berhak mendapatkan sepertiga warisan hanya dua, yaitu ibu dan dua saudara baik laki-laki atau perempuan dari satu ibu.

6) Seperenam($1/6$)

Ahli waris yang berhak mendapatkan bagian seperenam warisan ada 7 orang, yakni bapak, kakek, ibu, cucu perempuan, keturunan anak laki-laki, saudara perempuan sebapak, nenek, dan saudara laki-laki dan perempuan satuibu.⁵³

⁵³ *Ibid*

F. Tinjauan Umum Pembiayaan/Kredit

1. Pengertian Pembiayaan/Kredit

Pembiayaan atau kredit adalah suatu dana atau pinjaman yang menjadi dasar diadakannya pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi pinjaman (debitur) dengan tujuan untuk mendapatkan dana atau pinjaman tersebut.⁵⁴

Dalam pembiayaan dan kredit terdapat perbedaan yaitu pembiayaan merupakan suatu transaksi dimana nasabah langsung mendapatkan barang atau produk yang mereka inginkan maksudnya disini ialah bank memiliki tugas untuk memberikan penyediaan dana untuk kebutuhan para nasabahnya yang kekurangan dana. Adapun perbedaannya dengan kredit yaitu nasabah mendapatkan pinjaman berupa uang tunai dengan melakukan kesepakatan bersama dengan bank yaitu kesepakatan pinjam meminjam dimana pihak nasabah sebagai peminjam wajib untuk melunasi hutangnya kepada pihak bank yang telah memberikan pinjaman.

G. Tinjauan Umum Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Istilah Jaminan merupakan istilah *zekerheid* atau *cautie* yang berarti kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada debitur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur

⁵⁴ Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, (Depok: Rajawali Pers, 2020), 6.

terhadap krediturnya. Sedangkan dalam Bahasa Indonesia istilah jaminan berasal dari kata jamin yang mempunyai arti tanggung, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan⁵⁵ yang memiliki arti tanggungan atas pinjaman yang diterima atau yang sering juga dikenal dengan agunan.⁵⁶

Menurut Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit dikemukakan bahwa jaminan adalah “suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan perjanjian”.⁵⁷

Jadi, dapat disimpulkan bahwa jaminan merupakan suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu dengan kebendaan tertentu yang diserahkan debitur kepada kreditur sebagai suatu akibat dari suatu hubungan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain. Dengan kata lain, jaminan dapat berfungsi sebagai sarana atau menjamin pemenuhan pinjaman atau utang debitur seandainya wanprestasi sebelum sampai jatuh tempo pinjaman atau utangnya berakhir.

2. Unsur-Unsur Jaminan

Menurut ketentuan Syariat Islam unsur-unsur jaminan sering disebut juga sebagai rukun. Adapun unsur-unsur atau rukun jaminan menurut madzhab Hanafi yaitu dalam madzhab ini dijelaskan hanya ada satu unsur atau rukun dari jaminan yaitu *ijab* dan *qabul*,

⁵⁵ Zaeni Asyhadi dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, (Depok: Rajawali Pers, 2020), 2.

⁵⁶ KBBI

⁵⁷ *Ibid*

Berbeda dari madzhab Hanafi, menurut ulama yang lainnya syarat atau rukun dari jaminan itu terdapat:

1. *Dakmil* atau *kafil*, yaitu orang yang menjamin dimana ia disyaratkan sudah *baligh*, berakal, tidak dicegah membelanjakan hartanya dan dilakukan dengan kehendak sendiri.
2. *Madmunlah* yaitu orang yang berpiutang. Orang yang berpiutang disini mempunyai beberapa syarat yaitu bahwa yang berpiutang diketahui oleh orang yang menjamin. Penetapan syarat ini terutama sekali dimaksudkan untuk menghindari kekecewaan dibelakang hari bagi penjamin, bila orang yang dijamin berbuat kesalahan.
3. Orang yang berpiutang, tidak disyaratkan baginya kerelaannya terhadap penjamin karena pada prinsipnya utang itu harus lunas, baik yang berpiutang itu rela atau tidak, namun lebih baik dia rela.
4. *Sighat* yaitu pernyataan yang diucapkan penjamin disyaratkan keadaan *sighat* mengandung jaminan, tidak digantungkan pada sesuatu.
5. Objek jaminan utang, dalam hal ini dapat berupa uang, barang atau orang. Objek jaminan utang disyaratkan bahwa keadaannya diketahui dan telah ditetapkan. Oleh sebab itu, tidak sah jika objek jaminan utang tidak diketahui dan belum ditetapkan, karna ada kemungkinan hal ini terdapat penipuan.⁵⁸

⁵⁸ Ayu Isti Prabandari, "Kafalah adalah Hukum Jaminan dalam Islam, Ketahui Rukun Dan Cara Pelaksanaannya", Merdeka.com, Diakses 4 Februari 2022, <https://www.merdeka.com/jateng/kafalah-adalah-hukum-jaminan-dalam-islam-ketahui-rukun-dan-cara-pelaksanaannya-kl.html>.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Bermasalah Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Kota Lhokseumawe No.10/Pdt.G/2013/PN-Lsm)

Dalam perspektif Islam, sengketa pembiayaan bermasalah dapat diselesaikan melalui beberapa mekanisme, antara lain melalui perdamaian (*as-sulh*), arbitrase (*tahkim*), dan penyelesaian sengketa melalui pengadilan (*al-qadh*).⁵⁹ Namun, untuk kasus ini, karena jaminan yang digunakan adalah sertifikat tanah warisan yang belum dibagi, maka ada beberapa Langkah-langkah *preventif* yang perlu diperhatikan dalam menyelesaikan sengketa ini yaitu pertama

1. Perlu dilakukan penelitian terlebih dahulu terkait kepemilikan tanah warisan tersebut. Hal ini penting untuk memastikan bahwa tanah tersebut benar-benar merupakan warisan dan siapa saja yang berhak atas tanah tersebut. Apabila terdapat kekeliruan dalam kepemilikan tanah, maka dapat menyebabkan sengketa yang lebih kompleks.
2. Dalam menyelesaikan sengketa pembiayaan bermasalah, perlu diperhatikan bahwa jaminan yang digunakan adalah sertifikat tanah warisan yang belum dibagi. Oleh karena itu, perlu dilakukan pembagian

⁵⁹ Nurhayati, "Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Ekonomi Islam", Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, 3, No. 1 (2019), 4.

tanah warisan terlebih dahulu sebelum menyelesaikan sengketa pembiayaan.

3. Setelah dilakukan pembagian tanah warisan, perlu dilakukan penilaian terhadap nilai dari masing-masing bagian tanah. Hal ini penting untuk menentukan bagaimana pembayaran pembiayaan bermasalah akan dilakukan, dan siapa yang bertanggung jawab atas pembayaran tersebut.
4. Untuk menyelesaikan sengketa pembiayaan bermasalah, dapat dilakukan melalui musyawarah (*shura*), mediasi (*tahkim*). Namun, dalam hal ini, mediasi (*tahkim*) dapat menjadi pilihan yang lebih baik, karena dapat mempertimbangkan aspek hukum dan syariah secara seimbang.
5. Dalam menyelesaikan sengketa pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi, perlu diperhatikan bahwa tujuan akhir dari penyelesaian sengketa adalah untuk mencapai keadilan bagi semua pihak yang terlibat. Oleh karena itu, perlu ada kesepakatan yang menguntungkan bagi semua pihak, sehingga dapat menghindari sengketa yang lebih besar di masa depan. Dalam hal ini, diperlukan peran mediator atau ahli hukum yang terampil dan berpengalaman dalam menyelesaikan sengketa properti dan pembiayaan yang kompleks. Selain itu, penting juga untuk memperhatikan aspek keadilan sosial dan kepentingan umum dalam menyelesaikan sengketa ini, sehingga tidak menimbulkan dampak negatif bagi masyarakat luas.⁶⁰

⁶⁰ Azharsyah Ibrahim dan Arinal Rahmati, "Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah: Kajian Pada Produk Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh", Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis Islam 10, No.1 (2017), 88.

Dalam perspektif Islam, penyelesaian sengketa pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi dapat dilakukan dengan beberapa cara. Berikut adalah beberapa cara penyelesaian sengketa pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi dalam perspektif Islam⁶¹:

1. Musyawarah atau mediasi Musyawarah atau mediasi adalah cara yang dianjurkan dalam Islam untuk menyelesaikan sengketa. Dalam hal ini, pihak yang terlibat dapat duduk bersama dan mencari jalan keluar yang baik dan saling menguntungkan. Dalam musyawarah atau mediasi ini, pihak-pihak yang terlibat harus menghargai pendapat dan kepentingan masing-masing.⁶²
2. Penyelesaian melalui pengadilan Penyelesaian melalui pengadilan adalah cara yang dapat digunakan apabila musyawarah atau mediasi tidak berhasil menyelesaikan sengketa. Dalam hal ini, pihak-pihak yang terlibat dapat meminta bantuan lembaga pengadilan untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Pengadilan harus menyelesaikan sengketa tersebut dengan adil dan mengikuti hukum yang berlaku.
3. Penyelesaian melalui jual beli Penyelesaian melalui jual beli dapat dilakukan apabila pihak-pihak yang terlibat sepakat untuk menjual tanah warisan tersebut kepada pihak lain. Dalam hal ini, hasil penjualan tanah tersebut dapat digunakan untuk melunasi hutang pembiayaan yang bermasalah.

⁶¹ Iman Jauhari, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam*, (Daerah Istimewa Yogyakarta: Deepublish, 2012), 20.

⁶² *Ibid*

4. Penyelesaian melalui pengakuan hutang Penyelesaian melalui pengakuan hutang dapat dilakukan apabila pihak yang berhutang mengakui hutangnya dan bersedia membayar hutang tersebut dengan cara-cara yang disepakati bersama. Dalam hal ini, pihak yang berhutang harus memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.⁶³

Namun, penting untuk diingat bahwa setiap cara penyelesaian sengketa harus dilakukan dengan adil dan tidak merugikan salah satu pihak, dalam kasus perjanjian pinjaman dengan menggunakan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi ini penyelesaian sengketa atau permasalahannya harus dilakukan dengan adil dan dapat diterima oleh pihak kreditur maupun ahli waris yang belum menerima haknya. Selain itu, dalam hal ini juga perlu dipertimbangkan masalah waris, karena sertifikat tanah tersebut adalah milik bersama seluruh ahli waris. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa harus dilakukan dengan melibatkan seluruh ahli waris dan memperhatikan hak-hak mereka sesuai dengan hukum Islam.

Penyelesaian sengketa yang menggunakan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi ini sebenarnya bisa dilakukan dengan cara bapak A selaku debitur meminta kepada ahli waris lainnya agar bisa memberikan izin kepada pihak bank untuk melakukan lelang terhadap tanah yang dijadikan barang agunan tersebut karena kredit bapak A digolongkan macet merupakan kesalahan dan kelalaian dari bapak A sendiri sehingga jika ahli waris lainnya membolehkan tanah tersebut dilelang maka bapak A hanya

⁶³ Azharsyah Ibrahim dan Arinal Rahmati, "Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah: Kajian Pada Produk Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh", *Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis Islam* 10, No.1 (2017), 88.

tinggal mengganti kerugian kepada ahli waris yang belum mendapatkan bagiannya dari tanah warisan tersebut.

Namun permasalahannya ahli waris yang belum mendapatkan bagiannya dari tanah warisan tersebut tidak ingin melakukan penyelesaian sengketa perjanjian pinjaman ini dengan hal seperti itu, oleh karena itu penyelesaian sengketa pembiayaan bermasalah dengan menggunakan agunan atau barang jaminan berupa sertifikat tanah warisan yang belum dibagi ini dilakukan atau diselesaikan pada jalur pengadilan.

Putusan hakim terhadap penyelesaian sengketa perjanjian kredit yang menggunakan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi yaitu pihak Bank harus mengembalikan tanah dan bangunan rumah yang belum dibagi atau *boedel* peninggalan hak ibu penggugat atau anak dari orang yang menjaminkan sertifikat tanah yang belum dibagi ini kepada penggugat tanpa beban dan ikatan apapun dengan pihak ketiga lainnya.⁶⁴ Hal ini dikarenakan pada saat penerimaan jaminan yang diberikan debitur berupa sertifikat tanah warisan ini pihak Bank tidak teliti terhadap barang yang dijadikan agunan tersebut apakah masih ada hak-hak lain yang terdapat dalam sertifikat tanah tersebut atau tidak dan melakukan perbuatan kelalaian yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian hak penggugat selaku ahli waris dari alm Ibu N (mantan istri debitur). Disisi lain bank dapat dikatakan benar karena pihak Bank selaku kreditur merujuk atau berdasar kepada Pasal 126 KUHPerdara

⁶⁴ Putusan.mahkamahagung.go.id

yang menyebutkan bahwa harta bersama bubar demi hukum karena kematian tetapi, hakim berkesimpulan bahwa gugatan yang diajukan penggugat dapat dibenarkan karena ketentuan Pasal 128 KUHPdata yang berbunyi setelah bubarnya persatuan harta benda kesatuan dibagi dua, antara suami dan istri atau antara para ahli waris mereka masing-masing dengan tidak memperdulikan dari pihak mana barang-barang itu diperoleh.

Sehingga dalam kasus ini majelis hakim menetapkan bahwa pihak Bank dalam penerimaan barang agunan seharusnya menerapkan beberapa prinsip agar tidak merugikan Bank tersebut, Adapun prinsip-prinsip yang harus diterapkan pihak Bank yaitu prinsip kehati-hatian atau *prudent banking principle*.⁶⁵

Berikut adalah beberapa aspek penting yang terkait dengan prinsip kehati-hatian yang diterapkan oleh pihak bank:

1. Evaluasi Risiko: Bank melakukan evaluasi risiko secara terperinci untuk mengidentifikasi risiko yang mungkin terjadi dalam berbagai aktivitas bisnisnya. Risiko yang umum terkait dengan bank meliputi risiko kredit, risiko pasar, risiko likuiditas, dan risiko operasional. Dengan mengevaluasi risiko dengan hati-hati, bank dapat mengambil tindakan pencegahan yang sesuai untuk mengurangi risiko yang mungkin timbul.

⁶⁵ Eka Travilta Oktaria, “Prinsip Mengenal Nasabah Sebagai Bentuk Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Oleh Lembaga Perbankan”, [https://ubl.ac.id/monograph-ubl/index.php/Monograf/catalog/download/24/51/243-1?inline=1#:~:text=Prinsip%20kehati%20Dhatian%20\(prudent%20banking,yang%20berasal%20dari%20dana%20yang](https://ubl.ac.id/monograph-ubl/index.php/Monograf/catalog/download/24/51/243-1?inline=1#:~:text=Prinsip%20kehati%20Dhatian%20(prudent%20banking,yang%20berasal%20dari%20dana%20yang) diakses pada 14 Mei 2023.

2. Penyediaan Cadangan Modal yang Cukup: Prinsip kehati-hatian juga mencakup pemastian bahwa bank memiliki cadangan modal yang cukup untuk melindungi dirinya dari risiko yang mungkin terjadi. Cadangan modal yang memadai dapat membantu bank dalam menghadapi situasi yang merugikan, seperti kerugian kredit yang besar atau ketidakstabilan pasar.
3. Kepatuhan Terhadap Peraturan dan Standar: Bank wajib mematuhi peraturan dan standar yang ditetapkan oleh otoritas keuangan setempat. Hal ini mencakup kepatuhan terhadap persyaratan modal minimum, pengungkapan informasi yang akurat, serta peraturan terkait dengan keamanan dan perlindungan konsumen. Dengan mematuhi peraturan, bank dapat memastikan keberlanjutan operasionalnya serta menjaga kepercayaan masyarakat terhadap lembaga keuangan tersebut.
4. Pengendalian Risiko yang Efektif: Bank juga harus memiliki sistem pengendalian risiko yang efektif untuk mengurangi risiko yang ada. Ini melibatkan penetapan kebijakan dan prosedur yang jelas, pemisahan tugas yang baik, pemantauan dan pelaporan yang teratur, serta pelatihan staf yang memadai. Dengan memiliki pengendalian risiko yang kuat, bank dapat mengurangi kemungkinan terjadinya kerugian yang signifikan.⁶⁶

⁶⁶ *Ibid*

Karena Bank tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam hal ini yaitu menerima barang agunan berupa sertifikat tanah warisan yang belum dibagi dimana dalam hal ini masih terdapat hak-hak ahli waris lainnya dan dijaminan tanpa persetujuan ahli waris yang lain maka bank harus siap menanggung resiko dari kesalahan dan kelalaian yang telah diperbuat. Dalam hal ini penyelesaian sengketa yang diputuskan oleh Mahkamah Agung adalah pihak Bank diminta untuk mengembalikan tanah yang telah dijaminan debitur kepada ahli waris yang mana hal tersebut merupakan hak mereka.

Dalam hal ini penyelesaian sengketa yang digunakan oleh hakim saat memutuskan perkara penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi yaitu berdasarkan cara *Al-Qadh* yaitu secara pengadilan karena dalam sengketa ini hakim memutuskan dan menetapkan hukum secara adil dan mengikat kepada semua pihak.

Penyelesaian sengketa secara *Al-Qadh* dalam memutuskan sengketa yaitu yang pertama dengan cara mengumpulkan bukti-bukti dan akan melakukan analisis hukum berdasarkan prinsip-prinsip hukum Islam. Mereka akan merujuk kepada Al-Quran, Hadis, dan pendapat para ulama dalam membuat keputusan⁶⁷. Setelah mempertimbangkan bukti-bukti dan prinsip-prinsip hukum Islam, arbiter akan menetapkan putusan mereka. Putusan ini harus didasarkan pada hukum Islam dan prinsip keadilan yang terkandung di dalamnya. Setelah putusan dikeluarkan, pihak-pihak yang

⁶⁷ Abdul Manan, *Etika Hakim Dalam Penyelenggaraan Peradilan (Suatu Kajian Dalam Sistem Peradilan Islam)*, (Jakarta: Kencana, 2007), 40.

terlibat diharapkan untuk melaksanakan putusan tersebut. Jika salah satu pihak menolak untuk melaksanakan putusan, langkah-langkah tambahan mungkin diperlukan, seperti eksekusi paksa atau langkah hukum lainnya.

B. Akibat Hukum Dari Perjanjian Pinjaman Pembiayaan Dengan Agunan Sertifikat Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dalam Perspektif Akad *Muamalat* (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Kota Lhokseumawe No.10/Pdt.G/2013/PN-Lsm)

Kasus dimana terdapat pihak debitur yang menjaminkan atau menggunakan barang agunan berupa sertifikat tanah warisan yang belum dibagi kepada pihak kreditur yang pernah ditemukan dalam hal ini adalah kasus pinjaman kredit yang berujung macet yang dilakukan oleh A yang menikah dengan N kemudian mempunyai tiga orang anak yaitu W, A dan M. kemudian selang beberapa tahun kemudian istri dari bapak A yaitu ibu N meninggal dunia dengan meninggalkan beberapa harta berupa tanah yang diperoleh ibu N dengan bapak A dengan cara dibeli dari orang lain yaitu U dan telah dilakukan balik nama atas nama bapak A kemudian A mengajukan pinjaman kredit ke PT Bank Negara Indonesia berdasarkan perjanjian kredit No.2010/0003 dan perjanjian Kredit No.2011/0025 dengan menggunakan jaminan berupa sebidang tanah yang masih merupakan sertifikat tanah warisan yang statusnya disini sertifikat tanah warisan tersebut belum diberi bagiannya kepada anak-anak bapak A dengan Alm. Ibu N yang berjumlah tiga orang selaku ahli waris⁶⁸, selang beberapa waktu kredit pinjaman bapak tersebut kondisinya telah digolongkan macet, sehingga mengharuskan sebidang tanah

⁶⁸ Putusan Mahkamah Agung Kota Lhokseumawe No.10/Pdt.G/2013/PN-Lsm.

yang dijadikan agunan atau jaminan oleh bapak A akan dilelang oleh bank. Selaku ahli waris yang belum mendapatkan bagian atau haknya ketiga anak dari bapak A dan alm. istrinya tidak menyetujui keputusan bank.

Dalam kasus ini tentunya terdapat akibat hukum didalamnya. Akibat hukum merupakan konsekuensi atau hasil dari sebuah tindakan atau perbuatan yang dilakukan yang diatur oleh hukum. Akibat hukum ini bisa berupa sanksi positif atau negatif yang diberikan oleh pihak berwenang, seperti pemerintah atau pengadilan, sebagai respons atas perbuatan tersebut.⁶⁹ Sanksi positif bisa berupa penghargaan atau pengakuan atas tindakan yang baik, seperti penghargaan atas prestasi dalam bidang tertentu, sedangkan sanksi negatif bisa berupa hukuman atau denda yang harus dibayar sebagai konsekuensi dari pelanggaran hukum. Selain itu, akibat hukum juga bisa berupa kerugian finansial atau non-finansial yang ditanggung oleh pihak yang melakukan tindakan atau perbuatan tersebut.

Dalam konteks hukum pidana, akibat hukum biasanya merujuk pada sanksi yang diberikan kepada pelaku kejahatan, seperti penjara atau hukuman mati. Sedangkan dalam konteks hukum perdata, akibat hukum bisa berupa kewajiban membayar ganti rugi atau kewajiban untuk melakukan sesuatu seperti pembayaran hutang atau pemenuhan kontrak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Selain itu, akibat hukum dari sisi hukum perdata yaitu berupa pembayaran ganti rugi, putusan pengadilan untuk

⁶⁹ Dermina Dsalimunthe, "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)", Jurnal Al-Maqashid 3, No.1 (2017), 13.

membatalkan suatu perjanjian atau kontrak atau pengakuan status hukum seseorang seperti perceraian atau pewarisan.⁷⁰

Dalam semua jenis hukum, akibat hukum biasanya diatur oleh peraturan dan norma hukum yang berlaku, serta diputuskan oleh pengadilan atau lembaga lain yang berwenang menangani kasus tersebut. Oleh karena itu, penting bagi seseorang untuk memahami konsekuensi hukum dari tindakan atau perbuatan yang dilakukannya agar dapat menghindari akibat yang tidak diinginkan dan dapat mempertanggungjawabkan tindakannya secara hukum, karena akibat hukum dapat diartikan merupakan hasil atau akibat dari suatu putusan pengadilan atau keputusan lembaga lain yang berwenang seperti keputusan hakim dalam suatu persidangan atau putusan badan arbitrase dalam penyelesaian sengketa bisnis. Lembaga lainnya yang berwenang untuk memberikan putusan terhadap suatu masalah atau akibat hukum dari suatu perkara yaitu Mahkamah Agung (MA). Mahkamah Agung adalah lembaga peradilan tertinggi di Indonesia. Tugas dan wewenang MA diatur dalam UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Adapun beberapa tugas dan wewenang utama Mahkamah Agung (MA) yaitu sebagai berikut:

1. Pembinaan dan pengawasan peradilan: Mahkamah Agung (MA) memiliki tugas untuk mengawasi dan membina seluruh peradilan di Indonesia, termasuk pengawasan terhadap pengadilan di tingkat yang lebih rendah. Mahkamah Agung (MA) memastikan bahwa para hakim menjalankan tugas mereka dengan baik dan sesuai dengan hukum.

⁷⁰ Indah Sari, "Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata", Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara 11, No.1 (2020), 54.

2. Penyelesaian sengketa hukum: Mahkamah Agung (MA) memiliki kewenangan untuk memutuskan sengketa hukum yang diajukan kepadanya. Mahkamah Agung (MA) memeriksa dan memutus perkara-perkara kasasi, peninjauan kembali, dan permohonan kasasi yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan.
3. Penetapan prinsip-prinsip hukum: Mahkamah Agung (MA) memiliki wewenang untuk memutuskan kasus-kasus yang memiliki kepentingan hukum yang lebih luas. Melalui putusan-putusannya, Mahkamah Agung (MA) dapat menetapkan prinsip-prinsip hukum yang akan menjadi acuan dalam kasus serupa di masa depan.
4. Memberikan nasihat hukum: Mahkamah Agung (MA) dapat memberikan nasihat hukum kepada lembaga-lembaga lain, termasuk kepada pemerintah, lembaga legislatif, atau lembaga lain yang membutuhkan interpretasi hukum tertentu.
5. Pemeriksaan atas keputusan lembaga peradilan lainnya: Mahkamah Agung (MA) memiliki wewenang untuk melakukan pemeriksaan terhadap keputusan lembaga peradilan lain, baik keputusan pengadilan tingkat banding maupun keputusan pengadilan tingkat pertama yang dianggap bermasalah atau tidak sesuai dengan hukum.
6. Pengaturan administrasi peradilan: Mahkamah Agung (MA) memiliki tugas untuk mengatur administrasi peradilan, termasuk menetapkan standar dan pedoman bagi para hakim serta mengawasi pengelolaan keuangan pengadilan.

Tugas dan wewenang Mahkamah Agung (MA) ini bertujuan untuk menjaga independensi kekuasaan kehakiman, memastikan keadilan, dan memperkuat supremasi hukum di Indonesia.⁷¹ Adapun akibat hukum berdasarkan perspektif Islam dari kasus pinjaman yang menggunakan agunan atau jaminan berupa sertifikat tanah warisan yang belum dibagi merupakan suatu transaksi yang sah dan diperbolehkan selama memenuhi syarat-syarat dan rukun syariah yang berlaku. Syarat-syarat dari diperbolehkannya akad atau perjanjian pinjaman berdasarkan buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab III bagian pertama yang mengatur tentang rukun dan syarat akad yang tercantum dalam Pasal 22 dan Pasal 23 yaitu pihak-pihak yang berakad adalah orang perseorangan, kelompok orang, persekutuan atau badan usaha. Syarat yang kedua dari diperbolehkannya atau sahnya akad perjanjian yaitu orang yang berakad harus cakap hukum, berakal dan *tamyiz*. Sedangkan rukun akad perjanjian terdiri dari pihak-pihak yang berakad, objek akad, tujuan pokok akad dan kesepakatan.⁷²

Dalam kasus perjanjian pinjaman dengan agunan berupa sertifikat tanah warisan yang belum dibagi hal ini tidak memenuhi rukun dari akad perjanjian yaitu yang berupa kesepakatan. Kesepakatan disini yang belum terpenuhi dalam perjanjian pinjaman menggunakan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi yaitu bukan kesepakatan antara debitur dengan pihak kreditur atau bank melainkan kesepakatan antara debitur yaitu bapak A dengan ahli waris lainnya yang juga memiliki hak atas tanah warisan tersebut.

⁷¹ Kevin Angkouw, "Fungsi Mahkamah Agung Sebagai Pengawas Internal Tugas Hakim Dalam Proses Peradilan", *Lex Administratum* II, No.3 (2014), 137.

⁷² *Kompilasi Hukum Ekonomu Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009), 22.

Kesepakatan atau izin dari ahli waris lain yang juga memiliki hak atas tanah warisan tersebut sangat diperlukan agar menghindari masalah kedepannya seperti yang terjadi pada kasus ini permasalahan yang timbul yaitu karena pihak debitur bapak A tidak meminta izin kepada ahli waris yang lain saat melakukan pemberian jaminan berupa sertifikat tanah warisan yang belum dibagi kepada pihak bank saat bank menggolongkan kredit bapak A macet dan akan melakukan penyitaan terhadap tanah tersebut maka ahli waris lain tidak menyetujui hal itu dikarenakan tidak ada persetujuan atau kesepakatan sebelumnya antara bapak A dengan ahli waris yang lain.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah juga dijelaskan dalam Pasal 28 yaitu akad yang sah adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya⁷³ sehingga jelas, pada kasus perjanjian pembiayaan dengan menggunakan agunan berupa sertifikat tanah warisan yang belum dibagi merupakan perbuatan atau akad yang tidak sesuai dengan rukun dan syarat akad. Sehingga akibat hukumnya adalah batal demi hukum.

Selain itu dalam buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah juga dijelaskan tentang *kafalah* atau jaminan dalam Pasal 338 tentang rukun dan syarat *kafalah*. Pada Pasal 338 dalam buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah diterangkan bahwa *makful bih* atau objek dari jaminan salah satu syaratnya yaitu objek jaminan harus tidak diharamkan.⁷⁴ Dalam kasus perjanjian pinjaman dengan menggunakan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi objek jaminannya dapat dikatakan haram karena melalui

⁷³ *Ibid*

⁷⁴ *Ibid*

prosesnya yaitu dikarenakan dijadikan barang agunan sedangkan masih terdapat hak ahli waris lain didalamnya serta dijadikan agunan tanpa seizin dan kesepakatan bersama pihak debitur dengan ahli waris lain.

Dalam kasus ini dimana perjanjian pinjaman kredit yang menggunakan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi sebagai jaminan objek jaminannya mempunyai kedudukan tidak sah menjadi barang agunan dikarenakan barang yang dijadikan sebagai agunan merupakan barang haram yang didapat dari prosesnya sehingga akibat hukum dari perjanjian pinjaman dengan menggunakan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi adalah batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif dari perjanjian.

Namun, dalam hal terjadi wanprestasi atau pelanggaran dalam pelaksanaan perjanjian, maka akan berlaku konsekuensi hukum sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam kontrak atau perjanjian tersebut. Beberapa langkah yang dapat diambil saat terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur yaitu sebagai berikut:

1. Pihak pemberi pinjaman atau kreditur dapat melakukan penjualan agunan: Jika pihak peminjam tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian, maka pihak pemberi pinjaman berhak untuk melakukan penjualan agunan tanah warisan tersebut guna menyelesaikan kewajiban peminjam.
2. Pihak pemberi pinjaman berhak atas ganti rugi: Jika terjadi kerusakan atau kerugian pada agunan tanah warisan tersebut, maka pihak pemberi pinjaman berhak atas ganti rugi dari pihak peminjam.

3. Tuntutan secara hukum: Jika terjadi perselisihan antara pihak pemberi pinjaman dan peminjam, maka dapat dilakukan tuntutan secara hukum untuk menyelesaikan masalah tersebut.⁷⁵

Perjanjian pinjaman harus memenuhi prinsip-prinsip syariah, seperti tidak merugikan salah satu pihak secara berlebihan dan tidak bertentangan dengan ketentuan agama Islam yang berlaku.⁷⁶ Oleh karena itu, sangat penting bagi pihak yang akan melakukan perjanjian pinjaman pembiayaan dengan agunan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi untuk memahami dan memenuhi prinsip-prinsip syariah yang berlaku serta melakukan perjanjian dengan seksama dan hati-hati.

Dalam perspektif akad *muamalat*, perjanjian pinjaman pembiayaan dengan agunan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi memiliki akibat hukum yang mengikat kedua belah pihak. Secara umum, dalam akad *muamalat* terdapat beberapa prinsip yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian, antara lain kejelasan, kesepakatan dan kebebasan.⁷⁷

Prinsip kejelasan menekankan pentingnya sebuah kejelasan dan keterbukaan dalam transaksi *muamalat*.⁷⁸ Artinya, semua pihak yang terlibat dalam transaksi harus memahami secara jelas dan rinci tentang hak, kewajiban, ketentuan, dan konsekuensi dari perjanjian yang mereka masuki. Kejelasan ini termasuk mengenai objek transaksi, harga, waktu, dan syarat-

⁷⁵ Azharsyah Ibrahim dan Arinal Rahmati, "Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah: Kajian Pada Produk Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh", Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis Islam 10, No.1 (2017), 88.

⁷⁶ *Kompilasi Hukum Ekonomu Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009), 22.

⁷⁷ *Ibid*

⁷⁸ Dudi Badruzaman, "Prinsip-Prinsip Muamalah Dan Inplementasinya Dalam Hukum Perbankan Indonesia", Jurnal Ekonomi Syariah dan Bisnis 1, No.2 (2018), 113.

syarat lainnya. Dengan prinsip kejelasan, diharapkan tidak ada unsur penipuan, manipulasi, atau ketidakpastian yang merugikan salah satu pihak dalam transaksi *muamalat*. Dalam kasus yang dijumpai disini yaitu perjanjian pinjaman dengan menggunakan barang agunan berupa sertifikat tanah warisan yang belum dibagi terdapat unsur manipulasi didalamnya, yang dilakukan oleh pihak debitur atau peminjam. Disini, pihak debitur juga melakukan unsur penipuan dan ketidakpastian terhadap barang yang dijadikan agunan. Karena, barang yang dijadikan agunan bukan milik seutuhnya dari pihak debitur melainkan terdapat hak-hak dari ahli waris yang lainnya yang dijaminan tanpa sepengetahuan dan izin dari seluruh ahli waris yang lain tentunya hal ini sangat merugikan bagi ahli waris yang lain.

Prinsip kebebasan dalam akad *muamalat* menekankan pada kebebasan para pihak yang terlibat dalam transaksi untuk secara sukarela dan tanpa paksaan memasuki perjanjian tersebut. Tidak ada unsur penindasan atau pemaksaan yang dapat mengganggu kehendak bebas dari salah satu pihak. Prinsip ini juga menekankan pentingnya menghindari riba (bunga), *gharar* (ketidakpastian yang berlebihan), dan *maysir* (perjudian), yang dianggap tidak sesuai dengan prinsip kebebasan dalam Islam. Prinsip kesepakatan menekankan pentingnya adanya kesepakatan dan persetujuan antara semua pihak yang terlibat dalam transaksi *muamalat*. Artinya, perjanjian tersebut harus dibuat berdasarkan kesepakatan sukarela dan saling memberi persetujuan antara pihak yang memberi dan pihak yang menerima. Semua

syarat dan ketentuan perjanjian harus ditetapkan dengan kesepakatan bersama, dan tidak ada unsur paksaan atau manipulasi yang merugikan salah satu pihak. Prinsip ini memastikan adanya keadilan dan keberlanjutan dalam transaksi *muamalat*.⁷⁹

Ketiga prinsip ini memberikan kerangka kerja yang jelas dan etis dalam melakukan transaksi keuangan berdasarkan prinsip-prinsip Islam. Prinsip kejelasan, kebebasan, dan kesepakatan ini memastikan adanya keadilan, transparansi, dan saling menghormati antara semua pihak yang terlibat dalam akad *muamalat*. Sedangkan yang terjadi pada kasus pinjaman dengan menggunakan barang agunan atau jaminan berupa sertifikat tanah warisan yang belum dibagi sangat bertentangan atau tidak sesuai dengan prinsip-prinsip akad *muamalat* yang pertama tidak adanya kesesuaian terhadap prinsip kejelasan yang mengharuskan semua pihak yang terlibat dalam transaksi harus memahami secara jelas dan rinci tentang hak, kewajiban, ketentuan, dan konsekuensi dari perjanjian yang mereka masuki, sedangkan dalam kasus menggunakan agunan berupa sertifikat tanah warisan yang belum dibagi ini ada ahli waris lain yang belum mendapatkan haknya sebagaimana yang telah ditentukan. Tentunya dengan tidak terpenuhinya prinsip kejelasan ini menimbulkan ketidakpastian dan merugikan pihak lain dalam transaksi *muamalat* ini.

Lalu yang kedua, prinsip akad *muamalat* yang tidak sesuai dengan kasus pembiayaan yang menggunakan agunan sertifikat tanah warisan yang

⁷⁹ Dudi Badruzaman, “Prinsip-Prinsip Muamalah Dan Implementasinya Dalam Hukum Perbankan Indonesia”, Jurnal Ekonomi Syariah dan Bisnis 1, No.2 (2018), 113.

belum dibagi yaitu prinsip kebebasan dalam akad *muamalat* menekankan pada kebebasan para pihak yang terlibat dalam transaksi untuk secara sukarela dan tanpa paksaan memasuki perjanjian tersebut. Tidak ada unsur penindasan atau pemaksaan yang dapat mengganggu kehendak bebas dari salah satu pihak sedangkan dalam kasus ini prinsip kebebasan tidak terpenuhi dikarenakan pihak yang harusnya mengetahui bahwa haknya berupa tanah warisan justru tidak mengetahui bahwa tanah yang berupa warisan itu dijadikan agunan oleh pihak lain tanpa sepengetahuan pihak atau ahli waris yang lain.

Terakhir, prinsip yang tidak sesuai antara kasus yang telah diuraikan dengan prinsip akad *muamalat* yaitu prinsip kesepakatan dimana prinsip ini sangat menekankan pentingnya serta perlunya kesepakatan dan persetujuan antara semua pihak yang terlibat dalam transaksi *muamalat*. Artinya, perjanjian tersebut harus dibuat berdasarkan kesepakatan sukarela dan saling memberi persetujuan antara pihak yang memberi dan pihak yang menerima. Tetapi, dalam kasus pembiayaan atau pinjaman kredit yang menggunakan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi tidak ada kesepakatan bersama antara ahli waris yang satu dengan ahli waris lainnya saat hendak menjadikan tanah warisan itu sebagai barang agunan sehingga ahli waris yang tidak mengetahui hal ini tidak dapat memberikan persetujuannya kepada ahli waris yang melakukan pinjaman tersebut. Oleh karena itu, perjanjian pinjaman pembiayaan harus memenuhi prinsip-prinsip tersebut agar sah dan memiliki akibat hukum yang mengikat.

Dalam hal agunan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi, pihak yang memberikan agunan harus memiliki hak atas seluruh tanah tersebut, tetapi disini pihak debitur yaitu bapak A tidak memiliki hak atas seluruh tanah yang dijadikannya agunan karena masih terdapat hak ahli waris lainnya yang belum dibagi. Selain itu, pihak yang menerima pinjaman pembiayaan harus memenuhi kewajiban untuk membayar cicilan pinjaman dan bunga sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati. Apabila terjadi wanprestasi atau pelanggaran terhadap kesepakatan dalam perjanjian, maka pihak yang memberikan pinjaman pembiayaan memiliki hak untuk melakukan tindakan hukum, seperti mengambil jaminan agunan dan menuntut pembayaran hutang yang masih belum terbayar.

Namun, perlu diingat bahwa dalam akad *muamalat*, terdapat prinsip kemaslahatan yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban kedua belah pihak serta kemaslahatan bersama⁸⁰. Oleh karena itu, apabila terdapat permasalahan atau kesulitan dalam melaksanakan perjanjian, maka sebaiknya dicari solusi yang dapat menguntungkan kedua belah pihak secara adil dan seimbang.

Dalam kesimpulannya, perjanjian pinjaman pembiayaan dengan agunan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi memiliki akibat hukum yang mengikat kedua belah pihak dalam perspektif akad *muamalat*. Oleh karena itu, kedua belah pihak harus memenuhi prinsip-prinsip yang ada dalam akad *muamalat* agar perjanjian tersebut sah dan tidak menimbulkan

⁸⁰ Wardah Yuspin, "Penerapan Prinsip Syariah Dalam Pelaksanaan Akad Murabahah". *Jurnal Ilmu Hukum* 10, No.1 (2007), 60.

masalah di kemudian hari.

Perjanjian yang mengikat haruslah memenuhi syarat sahnya perjanjian, diantara syarat sah perjanjian menurut perspektif Islam yaitu:

1. Kesepakatan Para Pihak: Perjanjian harus dilakukan atas dasar kesepakatan antara semua pihak yang terlibat. Tidak boleh ada unsur paksaan atau penipuan yang mengarah pada kesepakatan tersebut. Dalam kasus yang dijumpai disini yaitu kasus perjanjian pinjaman dengan agunan berupa sertifikat tanah warisan yang belum dibagi tidak ada kesepakatan yang dilakukan oleh pihak debitur yaitu bapak A dengan ahli waris lainnya yang juga memiliki hak atas tanah tersebut untuk menjadikan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi sebagai barang agunan
2. Objek Perjanjian yang Halal: Objek perjanjian harus halal dan sesuai dengan ajaran Islam. Dalam Islam, perjanjian yang melibatkan hal-hal yang haram atau dilarang, seperti riba (bunga), perjudian, atau perdagangan barang-barang yang diharamkan, dianggap tidak sah.
3. Ketentuan yang Jelas: Perjanjian harus mengandung ketentuan-ketentuan yang jelas dan dapat dipahami oleh semua pihak yang terlibat. Ketentuan tersebut mencakup hak, kewajiban, dan tanggung jawab setiap pihak secara tegas. Dalam kasus perjanjian pinjaman dengan menggunakan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi tidak ada ketentuan yang jelas didalamnya yaitu masih terdapat hak ahli waris yang belum mendapatkan bagiannya dan tanpa seizin mereka saat

sertifikat tanah tersebut dijadikan sebagai jaminan oleh bapak A selaku debitur.

4. Niat yang Jujur: Para pihak harus memiliki niat yang jujur dan tulus dalam menjalankan perjanjian tersebut. Niat yang jujur dan tulus menjadi landasan penting dalam mengikat perjanjian menurut perspektif Islam.
5. Ketidak tergantungan pada Syarat Mubah: Perjanjian tidak boleh tergantung pada syarat-syarat yang bersifat mubah atau tergantung pada hal-hal yang tidak pasti atau tidak dapat diprediksi. Syarat-syarat tersebut harus jelas dan dapat dipenuhi oleh pihak-pihak yang terlibat.
6. Kesaksamaan dan Keadilan: Perjanjian harus dilakukan secara adil dan saling menguntungkan bagi semua pihak yang terlibat. Tidak boleh ada eksploitasi atau pihak yang dirugikan secara tidak adil.
7. Kesempurnaan dan Ketentuan Hukum: Perjanjian harus mengikuti ketentuan hukum yang berlaku dalam Islam. Perjanjian yang bertentangan dengan hukum Islam atau bertentangan dengan ketentuan hukum yang telah ditetapkan oleh Allah SWT dianggap tidak sah.⁸¹ Sangat jelas disini, dalam kasus perjanjian dengan menggunakan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi sangat bertentangan dengan ketentuan hukum Islam yaitu dengan dijadikannya sertifikat tanah warisan yang belum dibagi sebagai barang jaminan merupakan hal yang dzolim yang dilakukan pihak debitur yaitu bapak A terhadap ahli waris

⁸¹ Muhammad Romli, "Dudi Badruzaman, *Prinsip-Prinsip Muamalah Dan Implementasinya Dalam Hukum Perbankan Indonesia*", Tahkim XVII, No.2 (2021), 181.

lainnya yang belum mendapatkan bagian atau haknya dari tanah warisan tersebut.

Dalam perspektif akad *muamalat*, perjanjian pinjaman pembiayaan dengan agunan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi dapat diterapkan dan menjadi sah. Namun, yang perlu diperhatikan agar perjanjian dengan menggunakan sertifikat tanah yang belum dibagi dapat menjadi sah yaitu⁸²:

1. Apabila pemilik sertifikat tanah warisan belum sepenuhnya melakukan pembagian warisan, maka hak kepemilikan atas tanah tersebut masih dimiliki secara bersama-sama oleh seluruh ahli waris. Oleh karena itu, apabila salah satu ahli waris melakukan perjanjian pinjaman dengan agunan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi, maka ia harus memperoleh persetujuan dari seluruh ahli waris yang memiliki hak kepemilikan atas tanah tersebut. Jika tidak memperoleh persetujuan, maka perjanjian tersebut tidak sah dan tidak dapat diterapkan.
2. Apabila perjanjian pinjaman tersebut telah disetujui oleh seluruh ahli waris, maka agunan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi dapat digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian tersebut. Hal ini berarti bahwa jika peminjam tidak mampu membayar kembali pinjaman sesuai dengan jangka waktu yang disepakati, maka kreditur memiliki hak untuk mengambil alih tanah tersebut sebagai pelunasan hutang.
3. Apabila dalam perjanjian pinjaman tersebut terdapat ketentuan-ketentuan yang bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah, maka

⁸² Azharsyah Ibrahim dan Arinal Rahmati, "Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah: Kajian Pada Produk Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh", Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis Islam 10, No.1 (2017), 90.

perjanjian tersebut dianggap batal atau tidak sah. Misalnya, jika terdapat ketentuan bunga yang dikenakan sebagai biaya pinjaman, maka hal tersebut bertentangan dengan prinsip syariah yang melarang riba. Oleh karena itu, perjanjian tersebut harus dibuat tanpa adanya unsur riba dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

4. Apabila terjadi perselisihan antara peminjam dan kreditur terkait pelaksanaan perjanjian pinjaman, maka sengketa tersebut dapat diselesaikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa yang disepakati oleh kedua belah pihak atau melalui jalur hukum yang berlaku.⁸³

Perjanjian pinjaman pembiayaan dengan agunan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi dalam perspektif akad *muamalat* harus memperhatikan aspek-aspek syariah dan hukum yang berlaku. Perjanjian tersebut harus dibuat dengan memperoleh persetujuan dari seluruh ahli waris yang memiliki hak kepemilikan atas tanah tersebut, dan harus tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah. Jika terjadi sengketa, maka penyelesaiannya dapat dilakukan melalui mekanisme penyelesaian sengketa atau melalui jalur hukum yang berlaku.

Dalam perspektif akad *muamalat*, perjanjian pinjaman pembiayaan dengan agunan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi harus memenuhi beberapa hal sebagai berikut yaitu:

1. Sahnya perjanjian: Perjanjian pinjaman pembiayaan dengan agunan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi sah secara hukum jika

⁸³ Azharsyah Ibrahim dan Arinal Rahmati, "Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah: Kajian Pada Produk Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh", Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis Islam 10, No.1 (2017), 90.

memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam hukum dan prinsip-prinsip syariah. Syarat sahnya perjanjian antara lain adanya kesepakatan para pihak, objek yang jelas dan halal, serta akad yang dilakukan dengan *ijab* dan *qabul*.

2. Pembiayaan yang diberikan: Pihak bank atau lembaga keuangan yang memberikan pembiayaan dapat memberikan pembiayaan sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati dengan pihak peminjam. Besarnya pembiayaan yang diberikan dan jangka waktu pengembalian akan disesuaikan dengan kesepakatan antara pihak bank dan peminjam.
3. Agunan yang digunakan: Sertifikat tanah warisan yang belum dibagi dapat digunakan sebagai agunan untuk perjanjian pinjaman pembiayaan. Namun demikian, untuk menghindari masalah hukum di masa depan, sebaiknya agunan ini harus disetujui oleh seluruh ahli waris dan dilakukan dengan prosedur yang sesuai dengan hukum dan prinsip-prinsip syariah.
4. Risiko dan tanggung jawab: Pihak peminjam harus menanggung risiko dan tanggung jawab atas pembiayaan yang diberikan. Apabila peminjam tidak dapat membayar kembali pembiayaan sesuai dengan kesepakatan, maka pihak bank atau lembaga keuangan berhak untuk melakukan penjualan agunan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi untuk melunasi hutang peminjam.
5. Pembagian warisan: Pembagian warisan yang belum dilakukan dapat menjadi kendala dalam pelaksanaan perjanjian pinjaman pembiayaan

dengan agunan sertifikat tanah warisan. Oleh karena itu, sebaiknya pihak bank atau lembaga keuangan memastikan bahwa semua ahli waris telah memberikan persetujuan untuk penggunaan sertifikat tanah warisan sebagai agunan, sehingga tidak terjadi masalah di kemudian hari.

6. Dalam hal ini, perlu ditekankan bahwa penggunaan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi sebagai agunan perlu dilakukan dengan hati-hati dan berhati-hati, karena dapat menimbulkan masalah hukum di kemudian hari jika tidak dilakukan dengan benar. Oleh karena itu, sebaiknya pihak bank atau lembaga keuangan mengkaji dengan cermat kesesuaian dan kesesuaian agunan yang digunakan untuk perjanjian pinjaman pembiayaan dengan hukum dan prinsip-prinsip syariah.⁸⁴

Dalam perspektif akad *muamalat*, perjanjian pinjaman pembiayaan dengan agunan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi merupakan suatu bentuk akad yang sah dan mengikat antara pihak pemberi pinjaman (*muqrid*) dan pihak penerima pinjaman (*mudharib*). Namun, terdapat beberapa hal atau Langkah-langkah *represif* yang perlu diperhatikan dalam perjanjian tersebut, agar perjanjian kredit menggunakan agunan atau jaminan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi ini menjadi sah yaitu antara lain:

1. Pemberian agunan yang belum dibagi Agunan yang digunakan dalam perjanjian pinjaman pembiayaan adalah sertifikat tanah warisan yang

⁸⁴ Dudi Badruzaman, “Prinsip-Prinsip Muamalah Dan Implementasinya Dalam Hukum Perbankan Indonesia”, Jurnal Ekonomi Syariah dan Bisnis 1, No.2 (2018), 115.

belum dibagi. Hal ini memerlukan persetujuan seluruh ahli waris yang berhak atas warisan tersebut. Dalam hal persetujuan tidak diperoleh, maka perjanjian tersebut dapat menjadi batal demi hukum.

2. Risiko atas keadaan agunan Penerima pinjaman bertanggung jawab atas keadaan agunan selama masa peminjaman berlangsung. Jika terjadi kerusakan atau kerugian atas agunan, maka penerima pinjaman harus menanggung risiko tersebut.
3. Kewajiban pembayaran pinjaman Penerima pinjaman memiliki kewajiban untuk membayar pinjaman sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Jika penerima pinjaman tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran tersebut, maka pemberi pinjaman memiliki hak untuk melakukan tindakan hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Penyelesaian sengketa Jika terjadi sengketa antara pemberi pinjaman dan penerima pinjaman, maka sengketa tersebut dapat diselesaikan melalui mediasi atau melalui pengadilan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
5. Kewajiban melakukan pembagian warisan Setelah perjanjian pinjaman pembiayaan selesai dilaksanakan, ahli waris yang berhak atas warisan tersebut wajib melakukan pembagian warisan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jika terjadi permasalahan dalam pembagian warisan, maka hal tersebut bukan menjadi tanggung jawab pemberi pinjaman

atau penerima pinjaman.⁸⁵

Demikianlah beberapa syarat-syarat atau rukun dan juga prinsip perjanjian dalam perspektif akad *muamalat*. Oleh karena itu, sebelum melakukan perjanjian tersebut, diperlukan persetujuan dan kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat serta mempertimbangkan segala aspek yang terkait. Dalam perspektif akad *muamalat*, perjanjian pinjaman pembiayaan dengan agunan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi dapat dijadikan barang agunan jika memenuhi beberapa hal berikut yaitu:

1. Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pinjaman pembiayaan tersebut harus memenuhi prinsip-prinsip syariah dalam transaksi keuangan, seperti prinsip keadilan, transparansi, kejujuran, dan tanggung jawab.⁸⁶
2. Pemberi pinjaman harus memastikan bahwa sertifikat tanah warisan yang dijadikan agunan benar-benar dimiliki oleh peminjam dan belum dibagi secara sah di antara ahli waris. Hal ini penting untuk menghindari masalah hukum di kemudian hari.
3. Perjanjian pinjaman pembiayaan harus dituangkan dalam akad yang jelas dan transparan, yang mengikat kedua belah pihak dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Dalam hal terjadi wanprestasi atau ketidakmampuan peminjam untuk membayar cicilan pinjaman, pihak pemberi pinjaman dapat mengambil

⁸⁵ Dudi Badruzaman, "*Prinsip-Prinsip Muamalah Dan Implementasinya Dalam Hukum Perbankan Indonesia*", Jurnal Ekonomi Syariah dan Bisnis 1, No.2 (2018), 115.

⁸⁶ Faturrahman Djamil, *Filsafat Hukum Islam*, (Logos Wacana Ilmu: Jakarta, 2001), 66.

tindakan hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam syariah. Jika pada akhirnya agunan sertifikat tanah warisan tersebut harus dilelang, maka hasil penjualan harus dibagi secara adil antara pihak pemberi pinjaman dan peminjam. Secara umum, akibat hukum dari perjanjian pinjaman pembiayaan dengan agunan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi dalam perspektif akad *muamalat* harus memenuhi prinsip-prinsip syariah dan menghindari terjadinya masalah hukum di kemudian hari.⁸⁷

Kesimpulannya, akibat hukum dari permasalahan yang terdapat dalam kasus ini yaitu kasus dimana terjadi perjanjian pinjaman dengan menggunakan agunan berupa sertifikat tanah warisan yang belum dibagi berdasarkan perspektif Islam adalah batal demi hukum dikarenakan tidak memenuhi syarat-syarat serta rukun perjanjian dalam Islam dan juga tidak memenuhi syarat objektif dari perjanjian yaitu berupa objek yang dijanjikan dan suatu sebab yang halal.

Perjanjian tersebut memiliki akibat hukum batal demi hukum karena objek yang dijanjikan tidak jelas yaitu dari segi kepemilikannya. Karena dalam kasus ini tanah warisan tersebut bukan milik sepenuhnya dan seutuhnya dari pihak debitur yaitu bapak A melainkan juga terdapat hak dan bagian dari ahli waris lain yang tidak dimintai kesepakatan dan izin untuk menjadikan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi sebagai barang agunan.

Saat melakukan perjanjian kredit kedua belah pihak wajib memenuhi

⁸⁷ Dudi Badruzaman, "*Prinsip-Prinsip Muamalah Dan Implementasinya Dalam Hukum Perbankan Indonesia*", Jurnal Ekonomi Syariah dan Bisnis 1, No.2 (2018), 115.

semua aspek hukum perjanjian⁸⁸ hal ini dikarenakan pada saat bank selaku kreditur melakukan pemberian kredit kepada nasabah sebagai debitur harus selalu didasari oleh adanya perjanjian kredit antara kedua belah pihak. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang bersifat riil, yang diikuti dengan perjanjian jaminan. Sedangkan, perjanjian yang timbul diakibatkan oleh adanya perjanjian pokok, karena jaminannya tidak bisa berdiri sendiri merupakan perjanjian jaminan. Berdasarkan hal tersebut dapat dipahami bahwa perjanjian jaminan memiliki ciri-ciri sebagai suatu perjanjian yang *accessoir* yang berarti : Adanya tergantung pada perjanjian pokok, hapusnya tergantung pada perjanjian pokok, jika perjanjian pokok batal maka ikut batal, dan ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok. Perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*), digolongkan sebagai perjanjian *accessoir* karena perjanjian tersebut bersifat sebagai perjanjian tambahan atau perjanjian ikutan yang pemberlakuannya mengikuti perjanjian pokok yang mendasarinya.⁸⁹ Fungsi dari jaminan dalam hal ini yaitu berfungsi untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari agunan atau barang yang dijaminakan apabila ada debitur yang melakukan wanprestasi atau cidera janji, yaitu tidak dapat untuk membayar kembali utangnya secara sengaja maupun tidak sengaja pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Tanah warisan yang belum dibagi dapat dibebankan Hak Tanggungan apabila dilakukan dengan izin/kuasa dari ahli waris lainnya, yang mana

⁸⁸ Iswi Hariyani, *Hapus Buku & Hapus Tagih Kredit Macet Debitor UMKM Di Bank BUMN*, (Surabaya : PT.bina Ilmu Offset,2008), 40.

⁸⁹ *Ibid*

pengikatan Hak Tanggungan dilakukan terlebih dahulu dengan janji lalu diikuti dengan pembuatan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan dan akta pemberian Hak Tanggungan serta didaftarkan ke kantor pertanahan hingga mendapatkan sertifikat Hak Tanggungan Pengikatan Hak Tanggungan secara sempurna ini memberikan kedudukan yang lebih bagi kreditur, dimana apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*), tanah yang telah diikat dengan Hak Tanggungan tersebut dapat langsung dijual sewaktu-waktu oleh kreditur sebagai pelunasan utang, karena pengikatan Hak Tanggungan tersebut memberikan kedudukan sebagai kreditur *preferen* (kreditur yang mempunyai hak mendahului atau diutamakan atas pelunasan utang debitur).

Berdasarkan uraian diatas, pengikatan jaminan tanah warisan yang belum dibagi dengan Hak Tanggungan yang dilakukan tanpa persetujuan ahli waris lain, hal tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sah perikatan dalam perspektif Islam maupun menurut Pasal 1320 BW mengenai syarat perjanjian yaitu sebab yang halal, karena penjaminan tanah warisan yang belum terbagi dilakukan tanpa izin dari ahli waris lain dan mengakibatkan kerugian bagi ahli waris yang berhak atas tanah warisan yang belum terbagi tersebut, sehingga akibat hukum terhadap penjaminan tanah warisan yang belum terbagi tanpa persetujuan ahli waris lain adalah perjanjian jaminan tersebut batal demi hukum. Namun, dalam hal ini karena perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* atau tambahan maka batalnya perjanjian jaminan tidak membatalkan perjanjian utang-piutangnya atau perjanjian

pokoknya sehingga perjanjian kredit tetap sah, tetapi dalam hal ini kreditur kehilangan objek jaminannya dan tidak mendapatkan kedudukan didahulukan atas utang-piutangnya. Kedudukan kreditur tersebut menjadi kreditur konkuren atau kreditur yang mendapatkan pelunasan utang terakhir setelah kreditur separatis dan kreditor *preferent*.

Akibat hukum perjanjian kredit yang dijaminakan dengan tanah warisan yang belum dibagi adalah apabila pengikatan jaminan tersebut dilakukan dengan persetujuan ahli waris lain dan diikat dengan sempurna perjanjian jaminannya, maka kedudukan kreditur menjadi kreditur *preferent* (kreditur yang mempunyai hak mendahului atau diutamakan atas pelunasan utang debitur). Namun praktik yang ditemukan penulis yaitu pihak debitur menjaminkan tanah status warisan yang belum dibagi tanpa persetujuan ahli waris lain jika dilihat dari hukum perdata mengakibatkan pengikatan Hak Tanggungan atau perjanjian jaminan tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi Pasal 1320 BW mengenai syarat sahnya perjanjian,⁹⁰ tetapi batalnya perjanjian jaminan tidak membatalkan perjanjian kredit karena sifat dari perjanjian jaminan yang merupakan perjanjian *accessoir* atau tambahan. Kreditur kehilangan tanah yang dijadikan objek jaminan dan tidak mendapatkan kedudukan istimewa atas pelunasan utang piutangnya atau kedudukan kreditur menjadi kreditur konkuren atau kreditor yang mendapatkan pelunasan utang terakhir setelah kreditur separatis dan kreditur *preferent*.

⁹⁰ Pasal 1320 BW

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan paparan analisis yang telah diuraikan dengan berlandaskan terhadap rumusan masalah yang ada dalam penelitian ini, maka kesimpulan yang dapat diambil, sebagai berikut:

1. Dalam hal penyelesaian sengketa perjanjian pinjaman dengan menggunakan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi sebagai jaminan berdasarkan perspektif Islam yaitu harus berdasarkan pada keadilan bagi semua pihak yang melakukan perjanjian. Dalam putusan terhadap penyelesaian sengketa perjanjian tersebut hakim memutuskan untuk pihak Bank agar mengembalikan sebidang tanah tersebut kepada penggugat selaku ahli waris tanpa beban dan ikatan apapun dengan pihak ketiga lainnya. Penyelesaian sengketa yang ideal secara Islam merupakan penyelesaian sengketa yang tidak berpihak kepada salah satu pihak dan tidak merugikan pihak yang lainnya. Penyelesaian sengketa secara *Al-Qadh* atau melalui pengadilan adalah cara terbaik yang bisa ditempuh dalam menyelesaikan kasus yang tidak menemukan titik terang dengan cara mediasi atau jalan perdamaian. Karena, penyelesaian sengketa dengan cara *Al-Qadh* yaitu penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh hakim dengan cara Penyelesaian sengketa secara *Al-Qadh* dalam memutuskan sengketa yaitu yang pertama dengan

cara mengumpulkan bukti-bukti dan akan melakukan analisis hukum berdasarkan prinsip-prinsip hukum Islam dan saat memutuskan dan menetapkan serta menyelesaikan sengketa hakim memutuskannya secara adil dan mengikat.

2. Dalam hal akibat hukum yang ditimbulkan dari perjanjian pinjaman yang menggunakan agunan berupa sertifikat tanah warisan yang belum dibagi perspektif hukum Islam mempunyai akibat hukum batal demi hukum dikarenakan dalam kasus tersebut yaitu perjanjian pembiayaan dengan menggunakan agunan sertifikat tanah warisan yang belum dibagi tidak memenuhi prinsip-prinsip syariah didalamnya yang berupa tidak adanya kesepakatan para pihak selaku ahli waris atau persetujuan ahli waris lainnya untuk memberikan izin agar sertifikat tanah warisan tersebut boleh dijadikan agunan. Selain itu, yang menyebabkan kasus perjanjian pinjaman dengan menggunakan agunan berupa sertifikat tanah warisan yang belum dibagi ini menjadi batal demi hukum adalah karena tidak memenuhi syarat objektif perjanjian yaitu mengenai objek yang dijanjikan dan suatu sebab yang halal, sehingga barang yang dijamin ini termasuk pada barang haram yang tidak sah cara memperolehnya dan tentunya tidak sah untuk dijadikan barang agunan.

B. Saran

Berdasarkan hasil dari kesimpulan dari analisis pembahasan peneliti. Maka peneliti membagikan saran-saran yang akan dipaparkan berikut ini:

1. Disarankan bagi pihak yang akan melakukan perjanjian pinjaman pembiayaan harus mengedepankan prinsip-prinsip syariah dalam melakukan perikatan perjanjian agar tidak ada unsur ketidakjelasan dan menimbulkan kerugian kedepannya.
2. Kepada pihak Bank perlunya menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas terlebih lagi teliti saat menerima barang agunan atau jaminan berupa sertifikat tanah agar tidak merugikan pihak Bank.

DAFTAR PUSTAKA

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

Pasal 1320 BW

Putusan Mahkamah Agung Kota Lhokseumawe No.10/Pdt.G/2013/PN-Lsm.

BUKU

Afandi, Ali. *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 1997.

Baro, Rachmad. *Penelitian Hukum Doktrinal*. Makassar: Indonesia Prime, 2017.

Djamil, Faturrahman. *Filsafat Hukum Islam*. Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 2001.

Dwi Atmaji, Endah. *Hukum Waris Dalam Islam*. (Klaten: Cempaka Putih, 2019), 5.

Hariyani, Iswi. *Hapus Buku & Hapus Tagih Kredit Macet Debitor UMKM Di Bank BUMN*. Surabaya : PT.bina Ilmu Offset, 2008.

Imam Jauhari dan Muhammad Ali Bahar. *Hukum Waris Islam*. Yogyakarta: CV Budi Utama, 2021.

Jauhari, Imam. *Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan Menurut Hukum Islam*.

Yogyakarta: Deepublish, 2017.

Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Jakarta: Kencana, 2016.

Joses Sembiring, Jimmy. *Cara Menyelesaikan Sengketa diluar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi & Arbitrase)*. Jakarta Selatan: Visi Media, 2011.

Kadir Muhammad, Abdul. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.

Mahmud Marzuki, Peter. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005.

Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Nusa Tenggara Barat: Mataram Universty Press, 2020.

Nurhaini Butarbutar, Elisabeth. *Metode Penelitian Hukum Langkah-Langkah Untuk Menemukan Kebenaran Dalam Ilmu Hukum*. Bandung: PT Refika Aditama, 2018.

Pasek Diantha, I Made. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta : Prenadamedia Group, 2016.

Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Wignjosoebroto, Soetandyo. *Hukum Konsep Dan Metode*. Malang, Jawa Timur:

Setara Press, 2013.

Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati. *Hukum Jaminan di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*. Depok: Rajawali Pers, 2020.

JURNAL

Ahmad Basrafi Efridani Lubis dan Ade Salamah. “Tinjauan Yuridis Transaksi Pembiayaan Pihak Ketiga Dengan Jaminan Dari Perspektif Hukum Islam (Kajian Atas Efektivitas Pelaksanaan Undang-Undang Perbankan Syariah Pada Praktik Pembiayaan Dengan Jaminan)”. *Jurnal Program Sarjana Ilmu Hukum Universitas Islam As-Syafiiyah*, (2021).

Angkouw, Kevin. “Fungsi Mahkamah Agung Sebagai Pengawas Internal Tugas Hakim Dalam Proses Peradilan”. *Lex Administratum* II, no.3 (2014).

Arifki Budia Warman dan Riska Fauziah Hayati. “Tahkim dalam Standar Syariah dan Urgensinya Terhadap Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia”. *Jurnal Ilmu-Ilmu Keislaman*. 22, no. 1 (2022).

Azharsyah Ibrahim dan Arinal Rahmati. “Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah: Kajian Pada Produk Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh”. *Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis Islam* 10, no.1 (2017).

Badruzaman, Dudi. “Prinsip-Prinsip Muamalah Dan Implementasinya Dalam

- Hukum Perbankan Indonesia”. *Jurnal Ekonomi Syariah dan Bisnis* 1, no.2 (2018).
- Dhany dan Syufaat Syufaat. “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah”. *Jurnal Studi Islam*, (2022).
- Dsalimunthe, Dermina. “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)”. *Jurnal Al-Maqashid* 3, no.1 (2017).
- Fajriawati. “Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Melalui Litigasi Dan Non Litigasi Di Medan”. *Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2, no. 1 (2022).
- Hamdani. “Konsep Takharuj Alternatif Pembagian Warisan”. *Jurnal Ekonomi Syariah* 1, no.1 (2020).
- Minin, Darwinsyah. “Penyelesaian Sengketa Dalam Praktik Ekonomi Syariah Di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam”. *Jurnal Ilmu Hukum*, 1, no. 53 (2011).
- Mokoagow, Hikmatullah. “Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Pada Perbankan Syariah Menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah”. *Jurnal Lex et Societatis*, (2016).
- Muhammad Romli, Dudi Badruzaman. “Prinsip-Prinsip Muamalah Dan Implementasinya Dalam Hukum Perbankan Indonesia”. *Tahkim* XVII, no.2 (2021).
- Muspawi, Mohamad. “Manajemen Konflik (Upaya Penyelesaian Konflik Dalam Organisasi)”. 16, no. 2 (2014).

Nurhayati. “Penyelesaian Sengketa Dalam Hukum Ekonomi Islam”. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 3, no. 1 (2019).

Saleha Majdid, Sitti. “Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah”. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, (2018).

Sari, Indah. “Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata”. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 11, no.1 (2020).

Sri Yuniarti, Vinna. “Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Perbankan Syariah”. *Jurnal UIN Sunan Gunung Djati Bandung*, (2018).

Sulasti, Lusia. “Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan” *Jurnal Pembaharuan Hukum*, (2015).

Utama Tj, Indra, dkk. “Problematika Kewenangan Penyelesaian Sengketa Pertanahan Berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan)”. *Jurnal Penelitian*, 6, no 1 (2022).

Yuspin, Wardah. “Penerapan Prinsip Syariah Dalam Pelaksanaan Akad Murabahah”. *Jurnal Ilmu Hukum* 10, no.1 (2007).

TESIS

Muhammad, Hasanuddin. “Implementasi Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Di Pengadilan Agama”. *Tesis, Universitas Islam Indonesia*, (2015).

SKRIPSI

Ummah, Mufidatul. “Penanganan Pembiayaan Bermasalah Perspektif Hukum Islam (Studi BMT An-Nur Rewwin Sidoarjo)”. *Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel*, (2020).

WEBSITE

Ayu Isti Prabandari. “Kafalah adalah Hukum Jaminan dalam Islam, Ketahui Rukun Dan Cara Pelaksanaannya”. Merdeka.com. Diakses 4 Februari 2022, <https://www.merdeka.com/jateng/kafalah-adalah-hukum-jaminan-dalam-islam-ketahui-rukun-dan-cara-pelaksanaannya-klm.html>.

Hukum Online. “Dua Opsi Untuk Mengeksekusi Hak Gadai”. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/dua-opsi-untuk-mengeksekusi-objek-hak-gadai-cl6469>.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama : Nanda Elya Putri
 Tempat Tanggal Lahir : Batam, 09 Juni 2000
 Alamat : Bengkong Permai Blok CC No.56
 No. Telepon : 081268193989
 Email : nandaelyap96@gmail.com

Riwayat Pendidikan Formal

No.	Jenjang	Nama Instansi	Tahun
1	SD	SDN 2 Batam	2007-2013
2	SMP	MTsN 1 Batam	2013-2016
3	SMA	MAN 2 Batam	2016-2019
4	S1	UIN Maulana Malik Ibrahim Malang	2019-2023

