



Eksekusi Hak Tanggungan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*: Sebuah Kajian Keadilan Hukum

Sherhan

Universitas Sari Mutiara Indonesia, Medan, Indonesia
sherhan@sari-mutiara.ac.id

Abstract

Ideally, Islamic banks analyze aspects of fairness between creditors and debtors when choosing the execution of debtor guarantees. In fact, it was found that the execution of dependent rights in Islamic banks, especially with MMQ (musyarakah mutanaqishah) contracts, was more beneficial to creditors and tended to tyrannize debtors. This study analyzes the theory of justice in the implementation of the execution of dependent rights by Islamic Banks against defaulting financing debtors with MMQ contracts. The goal is that transactions at Sharia Banks are always based on Islamic sharia rules and principles. This research applies qualitative methods with a rationale based on literature studies to analyze legislation, legal provisions and conformity to applicable regulations. The results of the study concluded that injustice occurs when the execution of dependent rights, the proceeds of the sale of the debtor's financing collateral assets default more harm the debtor.

Keyword: Execution of Mortgage Rights, Musyarakah Mutanaqisah, Justice

Abstrak

Idealnya, Bank Syariah menganalisa aspek-aspek keadilan antara kreditur dan debitur ketika memilih eksekusi jaminan debitur. Kenyataannya, ditemukan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di Bank Syariah khususnya dengan akad MMQ (*musyarakah mutanaqishah*) lebih menguntungkan kreditur dan cenderung mendzalimi debitur. Penelitian ini menganalisa teori keadilan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan oleh Bank Syariah terhadap debitur pembiayaan wanprestasi dengan akad MMQ. Tujuannya agar transaksi di Bank Syariah senantiasa berlandaskan kaidah dan prinsip syariah Islam. Penelitian ini menerapkan metode kualitatif dengan dasar pemikiran berdasarkan studi kepustakaan guna menganalisa perundang-undangan, ketentuan hukum dan kesesuaian terhadap peraturan yang berlaku. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa ketidakadilan terjadi saat eksekusi hak tanggungan, hasil penjualan aset jaminan pembiayaan debitur wanprestasi lebih banyak merugikan pihak debitur.

Kata Kunci: Eksekusi hak tanggungan, Musyarakah Mutanaqisah, Keadilan

Pendahuluan

Berbagai syarat dasar terhadap penggunaan produk perbankan syariah yang ada, muncul di tiap-tiap bank syariah hal ini jelas membutuhkan keselarasan serta kesamaan dalam wujud nyata untuk menghasilkan kepastian dalam hukum serta perlindungan kepada debitur. Keselarasan serta kesamaan produk-produk bank syariah sesuai standar telah disepakati oleh setiap industri perbankan syariah yang menggambarkan suatu kepastian serta bernilai jual yang baik dengan tujuan penerapan produk-produk perbankan syariah mengandung prinsip-prinsip syariah sekaligus juga menjaga prinsip kehati-hatian.

Bank syariah mempunyai standar prosedur yang baik guna menjamin kepastian penerapan syarat operasional yang prudent dalam membagikan proteksi konsumen dengan platform untuk pengembangan serta inovasi produk yang terus menjadi bermacam-macam, supaya dapat tumbuh dengan baik serta bersaing kompetitif di dunia perbankan. Akan tetapi akan berbeda ceritanya saat pelaksanaan proses eksekusi hak tanggungan terkhusus dengan skema akad musyarakah mutanaqisah (MMQ) karena didalam situasi ini seringkali muncul problematika hukum jika ditinjau dari sisi perspektif keadilan.

Dewasa ini kita harus menyadari bahwa metode eksekusi hak tanggungan di perbankan syariah memiliki konsep yang sama persis dengan yang dilaksanakan oleh bank konvensional. Pada hakikatnya harusnya bank syariah memiliki perbedaan yang sangat signifikan dengan bank konvensional karena bank syariah lazimnya mengedepankan konsep-konsep Islam dengan karakteristik yang khas sehingga terdapat perbedaan dengan Bank Konvensional. Sebelum eksekusi hak tanggungan dilaksanakan, idealnya Bank Syariah terlebih dahulu menempuh jalan penyelesaian secara mediasi ataupun di dalam Islam dikenal dengan konsep *islah* (perdamaian) melalui musyawarah mengikuti kaidah prinsip Islam. Bank syariah harus memastikan bahwa proses eksekusi sebagai jalan terakhir ketika semua langkah-langkah penyelesaian telah ditempuh dengan mengikuti prosedur yang adil serta proporsional. Konsep *islah* (perdamaian) terdapat dalam Al-Quran yang berbunyi;

وَالَّذِينَ اسْتَجَابُوا لِرَبِّهِمْ وَأَقَامُوا الصَّلَاةَ وَأَمْرُهُمْ شُورَىٰ بَيْنَهُمْ وَمِمَّا رَزَقْنَاهُمْ يُنفِقُونَ

“Dan (bagi) orang-orang yang menerima (mematuhi) seruan Tuhan dan melaksanakan salat, sedang urusan mereka (diputuskan) dengan musyawarah antara mereka; dan mereka menginfakkan sebagian dari rezeki yang Kami berikan kepada mereka.” (QS. Asy-Syura: 38)(Kementerian Agama Republik Indonesia, 2017)

Sesuai fungsi bank, antara lain sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of funds*) serta melayani kebutuhan pembiayaan demi mendukung mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian masyarakat (Djumhana, 2018). Dengan demikian, bank harus mengedepankan kepercayaan masyarakat sebagai pilar utamanya. Guna tetap menjaga kepercayaan masyarakat terhadap bank khususnya bank syariah yang

umurnya masih relatif muda, pemerintah senantiasa hadir dan merevitalisasi peraturan-peraturan bank syariah dikorelasikan dengan dinamika hukum pergerakan masyarakat sebagai subyek hukum yang terus mengalami perubahan dari waktu ke waktu. Sehingga masyarakat merasa aman dan nyaman dengan hadirnya pemerintah yang terus berusaha melindungi masyarakat dari tindakan lembaga atau malah oknum-oknum pegawai bank yang tidak bertanggung jawab sehingga merusak sendi-sendi kepercayaan masyarakat. Ditinjau dari sisi bank syariah, apabila kepercayaan masyarakat luntur dikhawatirkan berdampak terhadap cita-cita bank syariah yang memprioritaskan kebebasan transaksi umat dari ribawi akan pupus.

Problematika yang komprehensif muncul ketika pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dilaksanakan dengan pokok perjanjian menggunakan akad MMQ dengan posisi bank adalah kreditur yang menyalurkan dana ke masyarakat. Pembiayaan menggunakan akad MMQ merupakan pembiayaan yang bersifat kerjasama yang terjadi antara kedua belah pihak guna kepemilikan sebuah aset (benda) dan pola kerjasama tersebut secara periodik membentuk perpindahan kepemilikan dari satu pihak kepada pihak lain yang didasari adanya pembelian atau pengalihan skema kepemilikan secara berangsur (sesuai jangka waktu pembiayaan) sedangkan kepemilikan pihak yang lain akan bertambah.

Akad musyarakah mutanaqisah (MMQ) sebagian besar digunakan untuk pembiayaan konsumtif seperti kepemilikan Rumah atau tempat tinggal (Astuti & Pahlevi, 2018). Akad MMQ mengandung konsep Syirkah (Pembagian hak) antara nasabah dengan bank. Sebuah pembiayaan dikategorikan bermasalah, apabila telah dilakukan evaluasi dan pemantauan/monitoring atas pembiayaan (Hughes & Geol Moon, 2022). Saat nasabah pembiayaan wanprestasi ataupun gagal bayar dan bank syariah dapat memilih melakukan eksekusi hak tanggungan sebagai upaya dalam pengembalian hutang maka penting untuk mempertimbangkan hak syirkah nasabah yang sejak awal sudah tercampur di dalam pembiayaan akad MMQ tersebut.

Bila ditinjau dari pendekatan perspektif keadilan, terjadi problematika dalam eksekusi hak tanggungan di bank syariah yang berlandaskan akad MMQ. *Pertama*, lemahnya posisi debitur ketika proses eksekusi berlangsung. Ketika awal pembiayaan, debitur telah memberikan kuasa kepada Bank atas hak kebendaan yang akan diperolehnya dan digunakan saat debitur wanprestasi. Debitur secara sukarela menandatangani SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) untuk selanjutnya ditingkatkan oleh bank syariah menjadi APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) dan disempurnakan menjadi SHT (Sertipikat Hak Tanggungan) yang melekat erat pada sertipikat rumah yang menjadi objek pembiayaan.

Kedua, ketidakadilan terhadap pihak debitur. Sifat akad MMQ adalah kerjasama atas kepemilikan aset yang mensyaratkan adanya sejumlah dana/uang yang disetor debitur saat awal mula pembiayaan MMQ sebagai salah satu syarat pembiayaan. Dana syirkah debitur dikenal dengan uang muka pembelian yang diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia (Bank Indonesia, 2012). Maka lazimnya, ketika debitur wanprestasi dan dilaksanakan eksekusi maka pembagian hasil eksekusi juga harus dilakukan secara adil sesuai dengan proporsi awal dan tidak serta merta mengutamakan satu pihak saja.

Ketiga, permasalahan mengenai mekanisme pelaksanaan lelang yang digunakan melalui titel eksekutorial Hak Tanggungan terhadap objek jaminan di bank syariah tersebut. Lelang ini sebenarnya merupakan suatu bentuk cara untuk menjual aset yang dijamin oleh debitur untuk membayar kewajibannya kepada bank syariah. Namun mekanisme lelang di perbankan syariah ironisnya tidak memiliki perbedaan yang signifikan dengan bank konvensional. Hal ini jelas berbenturan dengan konsep-konsep dari syariah itu sendiri yang secara nyata melarang adanya segala bentuk transaksi ekonomi bersifat Maisir, Gharar, Riba dan Bathil dalam pelaksanaan proses lelang di bank syariah (Zulfahmi & Maulana, 2022).

Saat ini hasil eksekusi jaminan pembiayaan MMQ melalui penjualan atau pelelangan tersebut diutamakan untuk mengembalikan modal bank syariah. Apabila terdapat surplus dana dari hasil lelang tersebut maka akan dikembalikan ke Nasabah atau debitur. Akan tetapi bila hasil perolehan eksekusi masih kurang untuk menutupi modal Bank syariah maka akan tetap menjadi kewajiban debitur hingga Bank syariah menyatakan pembiayaan debitur tersebut lunas. Seharusnya bank syariah tidak melakukan hal tersebut karena faktanya bank syariah akan menghitung margin tertunggak, denda, ongkos perkara dan biaya-biaya yang timbul atas pelaksanaan eksekusi dan lelang. Idealnya, manakala bank syariah didalam kondisi terpaksa melakukan eksekusi, ditambahkan aturan yang menyatakan perolehan hasil lelang eksekusi disandarkan pada persentasi porsi kepemilikan awal dan bukan nilai outstanding pembiayaan debitur ditambahkan dengan biaya-biaya yang ditagihkan bank syariah dengan ketentuan yang hanya diketahui oleh bank syariah tersebut.

Maka secara keseluruhan, artikel ini bertujuan untuk menjelaskan polemik hukum seputar eksekusi jaminan debitur yang melakukan wanprestasi di perbankan syariah namun dengan isu yang fundamen karena menggunakan akad Musyarakah Mutanaqishah yang sifat akadnya adanya jalinan modal Kerjasama antara Bank dengan debitur, kemudian dari pada itu artikel ini juga menawarkan pendekatan yang lebih adil untuk polemik hukum ini. Selanjutnya penulis akan merekomendasikan sebuah pedoman dan referensi dasar tentang pelaksanaan eksekusi jaminan di bank syariah yang berlandaskan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ).

Lebih lanjut, penulis akan memberikan kepastian, kemanfaatan dan keadilan hukum dalam perjalanan aktifitas bank syariah yang hasilnya akhirnya setidaknya dapat memberikan jaminan kenyamanan bagi nasabah yang memilih perbankan syariah. Total Pembiayaan akad Musyarakah Mutanaqishah di bank syariah secara kuantitas dan kualitas dapat meningkat karena lekatnya asas keadilan dalam skema pembiayaan tersebut, dan hadirnya keberkahan dari Allah Swt meski harus dilakukan eksekusi jaminan.

Penelitian ini secara komprehensif membahas permasalahan hukum seputar pelaksanaan hak tanggungan di bank syariah berdasarkan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ). Dengan mengeksplorasi konsep keadilan dalam konteks perbankan Islam dan menyoroti tantangan yang dihadapi dalam melaksanakan hak agunan di bawah kontrak MMQ. Penelitian menekankan pentingnya memastikan keadilan dan kesetaraan dalam proses eksekusi dan menyarankan kemungkinan solusi untuk mengatasi masalah yang ada.

Tinjauan Pustaka

Jurnal yang ditulis oleh Shofa Fathiyah dan Nurhasanah berjudul Eksekusi Jaminan Hak tanggungan Nasabah Wanprestasi Akad Musyarakah dalam Perspektif Perlindungan Konsumen menganalisa tentang prosedur eksekusi hak tanggungan pada perkara di pengadilan agama, pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 1901/Pdt.G/2016/PAJS dan perlindungan nasabah terkait transparansi kecukupan jaminan, total hutang dan biaya ganti rugi dalam perspektif perlindungan konsumen. Hasil penelitian shofa dan nurhasanah menyimpulkan bahwa; *Pertama*, prosedur eksekusi hak tanggungan akad musyarakah secara parate eksekusi tidak ideal mencapai kepastian hukum karena tidak sesuai UUHT Nomor 4 Tahun 1996 dan Buku Standar Operasional Musyarakah yang dikeluarkan oleh OJK bahwa bank syariah tidak diizinkan melakukan eksekusi langsung. *Kedua*, bentuk perlindungan nasabah terdapat berdasarkan asas-asas dalam UU Nomor 8/1996 tentang perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan serta kepastian hukum nasabah memperoleh transparansi kecukupan jaminan, total hutang dan biaya ganti rugi (Fathiyah, 2019).

Penelitian lain berjudul Status Hak Tanggungan pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) menjelaskan adanya kondisi tidak konsisten dalam penggunaan hak tanggungan dalam konsep pembiayaan akad MMQ sehingga dapat membatalkan perjanjian. Bahwa hubungan bank syariah dengan debitur adalah kerjasama pemberian modal, bukan merupakan hubungan hutang piutang sehingga tidak sesuai dengan norma dalam UUHT. Kesimpulan dari penelitian Febrian tersebut mengungkapkan status hak tanggungan pada akad MMQ tidak batal dan tetap mengikat didasari dengan adanya perjanjian lain yang bersifat obligatoir. Nasabah memiliki kewajiban untuk membeli kembali porsi kepemilikan bank sehingga memenuhi unsur menjadi sebuah hutang piutang (Laksono et al., 2020).

Dalam artikel berjudul Objek Syirkah Menjadi Jaminan Hak Tanggungan pada Pembiayaan Perumahan Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah yang ditulis oleh Humaira dan Hafliyah mempresentasikan penggunaan objek agunan dan pengikatan hak tanggungan dalam pembiayaan syariah dalam akad MMQ. Kesimpulan dari artikel tersebut adalah fatwa DSN mengatur bahwa nasabah wajib secara bertahap membeli kembali porsi modal bank yang diberikan dalam aset yang menjadi objek akad MMQ, Kewajiban inilah menjadi suatu piutang atau tagihan bagi bank. Dengan demikian hak tanggungan dapat digunakan untuk menjamin pemenuhan kewajiban nasabah kepada bank sebagaimana tertuang dalam akad MMQ untuk pembiayaan properti (Humaira & Hafliyah, 2023).

Ketentuan OJK menetapkan standar penyelesaian sengketa antara lain bilamana harus menemui pelaksanaan eksekusi obyek pembiayaan MMQ, maka terhadap hasil perolehan eksekusi (penjualan/pelelangan) diprioritaskan guna pengembalian modal dari BUS/UUS/BPRS tersebut. Kemudian daripada itu jika terdapat kelebihan dari hasil pelaksanaan eksekusi tersebut setelah dipotong semua biaya-biaya sisanya dikembalikan kepada nasabah, ironi nya jika menurut perbankan belum cukup menutupi modal BUS/UUS/BPRS maka kekeurangan itu menjadi kewajiban Nasabah hingga BUS/UUS/BPRS menyatakan menghapus kewajiban tersebut (Otoritas Jasa Keuangan, 2016).

Berpedoman pada literatur di atas, meskipun sama-sama membahas tentang akad *musyarakah mutanaqisah*, namun berbeda dengan publikasi yang sudah ada sebelumnya. Artikel ini hanya fokus membahas keadilan terhadap debitur yang melakukan wanprestasi akad pembiayaan MMQ kemudian aset jaminannya di eksekusi hak tanggungan namun porsi kepemilikan yang menjadi hak nya didalam fenomena yang terjadi tidak pernah menjadi prioritas perbankan syariah untuk mengembalikan kepada nasabah (debitur).

Metodologi Penelitian

Penelitian ini tergolong penelitian kepustakaan (*library research*) dengan pendekatan kualitatif. Metode penelitian yang digunakan dengan sistem studi yuridis empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan teori hukum oleh Gustav Radburch yaitu dari teori tujuan hukum yang secara eksplisit penulis kaitkan dari salah satu tujuan hukum yaitu prinsip keadilan hukum itu sendiri. Data primer dalam penelitian ini adalah Undang-Undang Perbankan Syariah, Ketentuan OJK, Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Fatwa DSN tentang Pembiayaan Musyarakah Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000. Adapun data sekunder adalah hasil wawancara kepada pelaku bank syariah, debitur dan praktisi hukum sebagai pelaksana eksekusi hak tanggungan.

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Bank Syariah

Eksekusi merupakan proses menjual aset kekayaan milik pihak yang dikalahkan sebagai maksud memenuhi putusan pengadilan yang akan digunakan untuk kepentingan pihak yang menang atas perkara eksekusi. (Mertokusumo, 2011) Ketika kita menjabarkan tentang Eksekusi Hak tanggungan maka sebuah hal yang berbeda tafsir dengan pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan. Hak Tanggungan sebuah hak eksklusif yang melekat ataupun merangkul hak atas tanah termasuk pada benda-benda lainnya yang menjadi sebuah kesatuan diatas tanah guna sebagai penjaminan dalam sebuah pelunasan nilai hutang tertentu. Kemudian Hak Tanggungan memberikan kedudukan utama kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan (Khoidin, 2020).

Kesepakatan pembiayaan antara bank syariah dengan debitur dengan bukti bank syariah memberikan sejumlah dana kepada debitur, selanjutnya debitur memberikan surat-surat kepemilikan tanah/bangunan ataupun benda lainnya sebagai jaminan pelunasan pinjaman dan dibebani dengan pemasangan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hak tanggungan dapat dipakai sebagai jaminan dalam pembiayaan bank syariah seperti pembiayaan akad *murabahah* atau *musyarakah*. Hal ini bermula dari faktor kekhawatiran bank syariah dalam menjalankan sistem kehati-hatian yang tercantum pada peraturan perbankan syariah. Jika tidak ada jaminan, maka akan menimbulkan kerugian besar bagi pihak bank syariah. Akan tetapi kehadiran objek jaminan dapat digunakan oleh bank syariah sebagai pelunasan atas hutang-hutang nasabah/debitur dengan metode penjualan objek hak tanggungan (Amran Suadi, 2019).

Salah satu upaya Bank syariah untuk menghindari terjadinya kredit macet dengan menggunakan aturan kesepakatan atas jaminan hak tanggungan pada sertifikat kepemilikan nasabah jika bentuknya aset tak bergerak (tanah dan

bangunan). Apabila debitur wanprestasi, bank syariah akan mengirimkan Surat Peringatan terlebih dahulu kepada debitur agar segera membayar kewajibannya yaitu pembayaran angsuran sesuai dengan yang diperjanjikan. Surat Peringatan diberikan paling sedikit sebanyak 3 (tiga) kali untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasinya debitur sesuai undang-undang. Apabila telah diperingati secara patut dan wajar namun debitur tidak juga melakukan pembayaran, maka sesuai ketentuan hukum pada Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-undang tentang Hak Tanggungan, akan melakukan proses Lelang terhadap Jaminan Debitur (Republik Indonesia, 1996).

Mekanisme pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan bank syariah dikala telah terjadi wanprestasi oleh debitur terhadap bank syariah dengan metode menjual objek hak tanggungan. Eksekusi yang dilakukan bank syariah tergolong eksekusi pembayaran sejumlah uang, eksekusi tersebut dilakukan apabila debitur enggan menyerahkan dengan sukarela objek jaminan pembiayaan maka dilakukan penjualan secara lelang atas objek pembiayaan tersebut sehingga diperoleh uang sebagai pelunasan hutang. Poin tersebut tunduk terhadap aturan hukum acara di dalam HIR pada Pasal 200 (Retnowulan & Oeripkartawinata, 2005).

Akad MMQ (*Musyarakah Mutanaqisah*) di Bank Syariah

Definisi akad musyarakah mutanaqisah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional tanggal 14 November 2008 Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 adalah suatu konsep akad musyarakah atau syirkah yang dalam bentuknya kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya (Majelis Ulama Indonesia, 2008).

Buku Fiqih Muamalah Kontemporer mendefinisikan konsep dari akad musyarakah mutanaqishah berlandaskan pada hukum yang bersandar pada dalil-dalil yang mendasari tentang akad syirkah dan ijarah (Azam Al-Hadi, 2017). Dalil tersebut termaktub di dalam Al-Quran yang berbunyi;

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نَعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّهٗ فَأَسْتَعْتَرَ رَبَّهُ ۗ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

“Dia (Daud) berkata, ‘Sungguh, dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk (ditambahkan) kepada kambingnya. Memang banyak di antara orang-orang yang bersekutu itu berbuat zalim kepada yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan kebajikan; dan hanya sedikitlah mereka yang begitu.’ Dan Daud menduga bahwa Kami mengujinya; maka dia memohon ampunan kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertobat.” (QS. Shad : 24), (Kementerian Agama Republik Indonesia, 2017)

Secara pendekatan etimologi bahasa, *musyarakah* merupakan wujud universal dari skema bagi hasil yang di dalamnya terdapat 2 (dua) orang ataupun lebih, saling bekerja sama mengelola kegiatan usaha yang mana masing-masing pihak memberikan modal dengan nilai persentase yang berbeda dengan tujuan

memperoleh keuntungan. Keuntungan tersebut dipisah sesuai persentase antara para pihak yang bermitra, serta kerugian yang bakal dibagikan sesuai persentase modal yang disertakan. Skema pembiayaan *musyarakah* disandarkan pada kemauan antara pihak yang berkolaborasi guna menaikkan nilai kepemilikan atas aset yang mereka peroleh bersama-sama dengan metode segala sumber daya. Pada awalnya, hubungan antara nasabah dan bank yang mengadakan skema akad *musyarakah* dengan sistem penyetoran modal atas sebuah bentuk usaha yang bakal mengumpulkan keuntungan serta pendapatan dari keduanya, kemudian nasabah memperoleh aset dari penyertaan modal yang bersumber dari kepemilikan bank. Kemudian nasabah membayar dengan cara bertahap sehingga modal yang dimiliki bank dalam syirkah itu secara proporsional menurun (berkurangnya kepemilikan modal bank disebut *mutanaqishah*) dan porsi kepemilikan nasabah bertambah (Mubarok & Hasanudin, 2012).

Akad MMQ sendiri merupakan akad turunan dari *musyarakah*. MMQ adalah akad pencampuran dari sistem kerja sama dan jual beli (Hosen, 2009). Dalam praktiknya di perbankan syariah, sistem kerja sama di aplikasikan antara nasabah dan bank syariah. Kemudian kedua pihak sama-sama menyatukan modal dengan syirkah yang berbeda untuk membeli objek akad. Selanjutnya, berpindahnya kepemilikan objek akad tersebut dengan metode nasabah membeli porsi kepemilikan bank syariah atas objek akad tersebut. Pola pembelian porsi bank syariah oleh nasabah disesuaikan dengan jangka waktu pembiayaan. Porsi kepemilikan bank syariah akan turun seiring pembayaran bertahap yang dilakukan oleh nasabah. Apabila objek akad dipergunakan untuk keperluan pribadi nasabah maka nasabah menyewa objek akad di ikuti akad ijarah atau sewa. Jadi, selain sistem kerja sama dan jual beli, akad MMQ juga diikuti akad ijarah (Zulkifli, 2007).

Dalam skema *musyarakah*, masing-masing pihak harus memberikan kontribusi dana sehingga keuntungan atau kerugian akan ditanggung bersama sesuai proporsi yang telah disepakati di awal (Majelis Ulama Indonesia, 2000). Berbagai bentuk produk pembiayaan dengan akad *musyarakah* dikembangkan menjadi pembiayaan produk bersifat produktif maupun konsumtif yang bertujuan modal kerja usaha, investasi maupun konsumtif pribadi. Akad pembiayaan MMQ mengambil konsep kerjasama/syirkah dalam kepemilikan dan menjual aset bersama antara bank dengan nasabah. Dalam akad ini, bank sebagai pemilik sebagian aset dan nasabah sebagai pemilik sebagian aset lainnya. Keuntungan dan risiko dari aset tersebut juga dibagi sesuai dengan kesepakatan di awal.

Pembiayaan yang memanfaatkan akad MMQ di perbankan syariah wajib mematuhi ketentuan pemerintah seperti Bank Indonesia, OJK maupun ketentuan syariah lain sebagaimana tertulis dalam buku pedoman seperti KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) dan fatwa DSN. Akan tetapi pada faktanya, sering terdengar problematika dan isu terkait dengan minimnya kepatuhan Bank Syariah terhadap seluruh rambu-rambu syariah tersebut. Beberapa kendala atau masalah yang ditemukan dalam menerapkan dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada pembiayaan di bank syariah (Otoritas Jasa Keuangan, 2016) antara lain :

1. Nasabah tidak memahami konsep MMQ secara keseluruhan;
2. Nasabah kesulitan menarik dana modalnya kembali ketika terjadi wanprestasi;

3. Sulitnya menghitung keuntungan atau kerugian karena adanya cicilan'
4. Adanya denda dalam pembiayaan dikhawatirkan tergolong pada riba fadhal.

Eksekusi Hak Tanggungan dengan Akad MMQ

Perlindungan hukum diperlukan bagi setiap lembaga keuangan termasuk nasabah bank syariah. Perbankan syariah yang mengimplementasi sistem transaksi ekonomi Islam mengalami berbagai permasalahan dalam prakteknya sehingga mengakibatkan kerugian terhadap pihak nasabah selaku konsumen utama bank syariah (Meita, 2010). Maka perlindungan hak-hak nasabah seharusnya dilindungi oleh Undang-undang

Akad MMQ antara nasabah dan bank syariah merupakan sebuah peristiwa hukum. Adanya akad tersebut maka muncul hubungan hukum (Khoidin, 2020) Akad antara nasabah dan bank syariah yang melahirkan akibat hukum berupa kewajiban dan hak antara kedua belah pihak. Sehingga apabila terjadi ketidaksepahaman dan permasalahan antara nasabah dan bank syariah mengakibatkan wanprestasi.

Secara hukum Islam, metode penyelesaian perselisihan wajib melalui upaya yang dilandasi itikad baik agar diperoleh jalan perdamaian sesuai pedoman Al-Quran. Bank syariah dalam setiap kegiatan operasionalnya berpedoman kepada prinsip syariah dan harus mengedepankan penyelesaian perselisihan dengan upaya damai. Metode penyelesaian yang lebih memfokuskan pada itikad baik dan menciptakan sebelum memilih eksekusi jaminan. Hal ini tertuang dalam Fatwa DSN MUI poin kesepuluh yaitu Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah (Ramadhani et al., 2021).

Jika kita melirik kewenangan bank syariah sebagai pemegang hak tanggungan terhadap agunan debitur, bank syariah mempunyai hak untuk menjual jaminan atas tanah dan mengambil nilai uang dari hasil penjualan tanah tersebut untuk pelunasan piutangnya apabila seorang debitur telah dikategorikan wanprestasi. Demi menjaga kualitas pembiayaan, maka metode eksekusi merupakan pilihan yang banyak diminati oleh bank termasuk bank syariah meskipun upaya ini cenderung mengalami ketidakadilan dan kerugian bagi debitur. Undang-undang memberikan ruang kepada bank untuk melakukan penjualan jaminan, namun berbeda kondisinya apabila bank syariah yang melakukan proses eksekusi hak tanggungan. Upaya perdamaian wajib ditempuh oleh bank syariah berdasarkan ketentuan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang prosedur mediasi di Pengadilan Agama.

Penting untuk diingat bahwa setiap pelaksanaan eksekusi hak tanggungan harus mempertimbangkan prinsip-prinsip keadilan dan nilai-nilai syariah dalam setiap prosesnya. Bank syariah harus memastikan bahwa proses eksekusi dilakukan sebagai jalan akhir tanpa solusi lain dengan tetap mengedepankan itikad baik dan mengikuti prosedur yang adil serta proporsional. Akan tetapi fakta yang ditemukan saat pelaksanaan proses eksekusi hak tanggungan dengan akad MMQ

banyak menimbulkan problematika ketidakadilan. Fenomena yang terjadi apabila nasabah wanprestasi atau mengalami ketidakmampuan membayar disaat jangka waktu pembiayaan, mengakibatkan kerugian pada sisi debitur. Nilai syirkah debitur yang disepakati di awal akad berpotensi tidak dapat kembali karena proses eksekusi hak tanggungan dan sejumlah uang yang diperoleh dari hasil penjualan jaminan dari pelaksanaan eksekusi hak tanggungan maupun pelaksanaan lelang secara eksplisit menjadi kewenangan utama bank syariah. Kondisi tersebut jelas termasuk tindakan yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip syariah pada umumnya.

Idealnya apabila bank syariah harus melakukan eksekusi, maka perlu diatur bahwa pembagian hasil eksekusi bukan didasarkan pada *outstanding* pembiayaan namun sebesar sisa pembiayaan yang belum dibayarkan. Kemudian terkait biaya-biaya lain seperti biaya eksekusi, penggunaan jasa penasihat hukum dan lainnya diberitahukan secara tertulis kepada nasabah sebagai bentuk dari itikad baik. Bank syariah juga boleh menerbitkan sebuah surat dalam akad perjanjian apabila bank syariah menghadapi situasi tanpa solusi dalam sebuah wanprestasi pembiayaan nasabah. Penting untuk disebutkan dengan tegas dalam akad pembiayaan MMQ bahwa pelaksanaan eksekusi jaminan dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak dengan prosedur yang adil dan mengedepankan prinsip syariah. Hal ini menandakan bahwa Bank Syariah melaksanakan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah (Bakhouche et al., 2022). Sehingga eksekusi yang dilakukan tidak merupakan eksekusi secara 'serta merta' oleh bank syariah.

Prinsip Keadilan di Bank Syariah

Seiring dengan tujuan pembangunan nasional negara Indonesia maka untuk mencapai terciptanya masyarakat adil dan makmur berdasarkan sistem pemerintahan demokrasi ekonomi, dikembangkan sebuah sistem ekonomi yang berlandaskan pada nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan kesejahteraan, dan kemanfaatan yang sesuai dengan prinsip syariah. Prinsip Syariah adalah prinsip yang berlandaskan pada nilai-nilai keadilan (*adl*), kemanfaatan, keseimbangan, dan universal (*rahmatan lil 'alamin*). Maka nilai-nilai tersebut harus diterapkan dalam kegiatan transaksi di perbankan syariah. Kepatuhan Bank Syariah menjalankan aktivitasnya berbasis syariah memberikan kontribusi dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat (Siddique & Siddique, 2022).

Kegiatan operasional dan transaksi di bank syariah harus mengikuti nilai-nilai syariah yang mengandung prinsip keadilan. Keadilan adalah ciri utama dalam Islam, sehingga transaksi ekonomi syariah harus mengacu pada prinsip-prinsip keadilan. Keadilan merupakan keseimbangan antara hak dan kewajiban. Keadilan dapat di maknai dengan sebuah tindakan yang tidak memberatkan satu sisi atau tidak berat sebelah.

Salah satu asas dalam transaksi keuangan syariah adalah mengandung prinsip keadilan (*adl*). Prinsip keadilan bertujuan menekankan pentingnya penegakan keadilan dalam setiap transaksi. Prinsip keadilan ada dalam pemenuhan kewajiban, hak dan atau keuntungan/kerugian. Sehingga para pihak yang terlibat wajib memberikan perlakuan yang sama atau adil tanpa terjadi diskriminasi satu sama lain. Contoh penerapan prinsip keadilan di Bank Syariah

adalah transparan, adil dalam pembagian porsi/nisbah, dan adil dalam pembebanan biaya atau resiko yang disesuaikan dengan akad.

Prinsip Keadilan dalam Eksekusi Hak Tanggungan

Tujuan sebuah hukum adalah memperoleh keadilan, menjamin adanya kepastian hukum dan mendapatkan kemanfaatan atas dibentuknya hukum tersebut (Syafhuri & Wahyudin, 2022). Ketiga unsur dari tujuan hukum tersebut yaitu keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan di implementasikan dalam proses penegakan hukum untuk mencegah terjadinya ketimpangan hukum. Dari tujuan hukum tersebut maka dijadikan sebuah landasan bagi penerapan hukum dalam masyarakat baik melindungi hak serta memberikan ketertiban dan keadilan dalam masyarakat.

Pendapat Gustav Radbruch tentang keadilan adalah; “*Summum ius summa iniuria.*” Artinya keadilan tertinggi merupakan sebuah hati nurani. Radbruch menekankan bahwa cita-cita hukum tidak lain adalah keadilan (Kurnia, 2016). Radbruch menyatakan bahwa terdapat 3 (tiga) nilai hukum harus dijadikan unsur pokok dalam pendekatan hukum supaya terjalin ketertiban di dalam masyarakat yaitu keadilan (filosofis), kepastian hukum (juridis) dan kemanfaatan bagi masyarakat (sosiologis) (Santoso, 2021). Keadilan dapat dimaknai dengan perlakuan yang adil, tidak memihak, tidak berat sebelah, tidak sewenang-wenang, tidak merugikan orang lain dan memberikan perlakuan yang sama terhadap masing-masing pihak sesuai dengan hak yang dimilikinya (Siska et al., 2021).

Keadilan yang proporsional bagi nasabah dan atau kreditur dalam eksekusi hak tanggungan sangat penting mengingat landasan bank syariah adalah prinsip syariah yang berdampak erat dengan prinsip keadilan. Keadilan bagi nasabah harus dijamin agar mereka tidak merasa dirugikan jika harus menghadapi eksekusi hak tanggungan. Pada sisi lain, kreditur juga harus mendapatkan keadilan dengan memperoleh pelunasan utang dari hasil eksekusi hak tanggungan sehingga hadir pandangan nasabah atau debitur bahwa terdapat perbedaan yang sangat signifikan antara pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di bank konvensional dengan di bank syariah.

Proses eksekusi hak tanggungan saat ini hanya memprioritaskan pengembalian kerugian yang dialami oleh bank syariah, tanpa memperhatikan aspek keadilan dan perlindungan hak bagi nasabah. Perbuatan yang menimbulkan kerugian pada satu pihak digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*), yaitu bertentangan dengan hak subjektif (hak milik) nasabah dan bertentangan dengan asas keadilan yang berlaku (Sari, 2020).

Prinsip Keadilan dalam Eksekusi Hak Tanggungan Akad MMQ di Bank Syariah

Menurut ketentuan yang tertuang dalam Fatwa DSN MUI Nomor 114/DSN-MUI/IX/2017 poin kedelapan tentang keuntungan (*al-Ribh*), kerugian (*al-khasarah*) dan pembagiannya menyebutkan keuntungan usaha syirkah haruslah dihitung secara jelas untuk menghindari perselisihan pada saat alokasi keuntungan atau perhentian musyarakah, kerugian usaha syirkah wajib ditanggung para mitra/*syarik* secara proporsional sesuai modal usaha yang disertakan di awal.

Seyogyanya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan jaminan akad MMQ memperhatikan asas keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan yakni memberikan keadilan bagi nasabah sebagai pemilik sah atas objek jaminan yang oleh hukum telah diberikan kewenangan dan perlindungan untuk melakukan tindakan mempertahankan harta kekayaannya atau membuat harta kekayaannya tersebut memberikan suatu hasil, termasuk menguangkan kekayaannya tersebut sesuai dengan tujuannya.

Apabila terpaksa dilakukan eksekusi atas jaminan, maka Bank Syariah sudah harus memiliki aturan bahwa pembagian hasil eksekusi bukan didasarkan pada Outstanding pembiayaan Musyarakah namun sebesar sisa pembiayaan yang belum dibayarkan oleh Nasabah. Ditambah lagi, aturan yang menjelaskan tentang prioritas upaya penyelesaian secara damai sehingga tidak terjadi konflik saat pelaksanaan eksekusi dari pihak debitur. Saat ini jelas masih banyak ditemukan ketidakadilan ketika hasil penjualan ditetapkan langsung untuk menutupi 'kewajiban nasabah' tanpa mengedepankan persetujuan nasabah sebagai pemilik jaminan. Pada satu sisi kewajiban nasabah ini bersifat ambigu karena bisa saja segala bentuk nilai nominal yang timbul ditetapkan langsung oleh bank syariah sebagai kewajiban nasabah.

Sesuai dengan akad MMQ, kerjasama antara bank dengan nasabah atas kepemilikan sebuah aset berupa penyatuan modal dengan maksud memperoleh keuntungan dengan syarat keuntungan dan kerugian yang timbul ditanggung bersama. Konsep MMQ ini bergeser seolah segala ketentuan menjadi kepemilikan bank syariah dan sewaktu nasabah gagal bayar. Kondisi demikian menegakkan bahwa keadilan akan hilang sebelum diperhitungkan kembali porsi modal kedua belah pihak saat awal akad pembiayaan.

Menyikapi berbagai problema di atas, maka penting bagi bank syariah melakukan evaluasi dan pembenahan, diantaranya; *Pertama*, penyempurnaan Peraturan dan Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan di Bank Syariah melalui pembentukan UU Hak Tanggungan secara Syariah. *Kedua*, jika akad pembiayaan menggunakan skema akad Musyarakah Mutanaqisah maka bank syariah harus mengembalikan syirkah pokok nasabah ketika eksekusi selesai dilaksanakan. *Ketiga*, konsep *Islah*/perdamaian yang wajib terlaksana sebelum Bank Syariah akhirnya melakukan penjualan dibawah tangan atas bentuk pelaksanaan eksekusi secara hak tanggungan.

Keempat, klausul dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah* terkait 'nilai kewajiban nasabah' secara rinci harus diperjelas apa saja komponen yang menjadi kewajiban nasabah apabila debitur cidera janji atau wanpretasi termasuk biaya apa saja yang menjadi kewajiban nasabah disertai estimasi nilai nominal. *Kelima*, diberikan kepastian terkait kendali dan Pembagian Risiko antara Pihak Bank dan Nasabah mengakibatkan minimnya perlindungan hak-hak Nasabah. *Keenam*, harus sudah tercantum pada akad kepastian dalam Penentuan Harga Jual Aset. *Ketujuh*, pembentukan Lembaga Penyelesaian Sengketa yang Independen ataupun penguatan Badan Arbitrase Syariah Nasional sebagai kelembagaan wajib bagi sengketa bank syariah sebagai upaya preventif.

Kesimpulan

Keterbatasan ruang hukum dalam praktik eksekusi hak tanggungan berlandaskan akad musyarakah mutanaqisah disebabkan oleh pemahaman interpretasi hukum yang masih dianggap kurang dan minim. Kendala Bank syariah dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan dimulai dari masih berkiblat pada Undang-undang No.4 tahun 1996 dan belum memiliki Undang-undang hak tanggungan syariah secara eksplisit. Ditambah lagi dengan kurangnya ketentuan hukum yang mengatur secara jelas dan konsisten terhadap aktifitas eksekusi hak tanggungan dengan prinsip syariah secara keseluruhan. Eksekusi hak tanggungan masih mengikuti ketentuan hukum acara perdata di pengadilan negeri karena hingga saat ini pengadilan agama belum memiliki ketentuan sendiri secara khusus tentang pengaturan eksekusi hak tanggungan khusus bank syariah.

Saat ini perlu penyempurnaan peraturan dan prosedur Eksekusi Hak Tanggungan secara syariah dengan masing-masing akadnya. Oleh sebab itu, perlindungan nasabah sebagai debitur bank syariah sangat minim dan cenderung terlupakan karena pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang memiliki kemiripan dengan bank konvensional. Maka penting untuk menjadi saran dan pertimbangan kepada penegak dan pembuat aturan terkait agar segera melakukan beberapa penyempurnaan ketentuan di bank syariah.

Referensi

- Amran Suadi, H. (2019). *Eksekusi Jaminan Dalam Penanganan Perkara Ekonomi Syariah*. Prenadamedia Grup.
- Astuti, L., & Pahlevi, R. (2018). Analisis Kesesuaian Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Griya iB Hasanah dengan Fatwa DSN No.73/DSN-MUI/XI/2008 di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bekasi. *Mashlahah, Vol. 9 No. 2*(Desember).
- Azam Al-Hadi, A. (2017). *Fiqih Muamalah Kontemporer*. Rajawali Press.
- Bakhouch, A., El Ghak, T., & Alshiab, M. (2022). Does Islamicity matter for the stability of Islamic banks in dual banking systems? *Heliyon, Elsevier Ltd* (April). <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2022.e09245>
- Bank Indonesia. (2012). *Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 14/33/DPbS tentang Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah*.
- Dian subiansuri, Wawancara Staf KPKNL Kota Medan, Maret 2023.
- Djumhana, M. (2018). *Hukum Perbankan di Indonesia: Vol. VII*. Alumnus.
- Fadhil, Wawancara Pegawai Bank Mega Syariah bagian Pembiayaan bermasalah, Maret 2023.
- Fathiyah, S. (2019). Eksekusi Jaminan Hak tanggungan Nasabah Wanprestasi Akad Musyarakah dalam Perspektif Perlindungan Konsumen. *Jurnal Hukum Replik, Vol 7*, 71–90.
- Hosen, N. (2009). Musyarakah Mutanaqisah. *Al-Iqtishad, Vol I*.
- Hughes, J. P., & Geol Moon, C. (2022). How bad is a bad loan? Distinguishing inherent credit risk from inefficient lending (Does the capital market price

- this difference?). *Journal of Economics and Business*, 120(May-June).
<https://doi.org/10.1016/j.jeconbus.2022.106058>.
- Humaira, & Hafliyah, T. (2023). Objek Syirkah Menjadi Jaminan Hak Tanggungan pada Pembiayaan Perumahan Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah. *Jurnal Hukum Samudera Keadilan*, Vol 18(April), 121–130.
- Kementerian Agama Republik Indonesia. (2017). *Al-Qur'an dan Terjemahan*. Khairiyan, Wawancara Jurusita Pengadila Agama Kota Medan, April 2023.
- Khoidin, M. (2020). *Hukum Jaminan (Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Laksbang Pressindo.
- Kurnia, T. S. (2016). Hukum dan Keadilan: Isu Bagian Hulu dan Hilir. *Jurnal Refleksi Hukum*, Vol 10 No. 1. <https://doi.org/10.24246/jrh.2016.v10.i1.p17-32>
- Laksono, F. D., Luth, T., & Hamidah, S. (2020). Status Hak Tanggungan pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ). *Jurnal Hukum Dan Pembangunan*, Vol 50 No. 3(September), 647–660. <https://doi.org/DOI: 10.21143/jhp.vol50.no3.2595>
- Majelis Ulama Indonesia, D. S. N. (2000). *Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah*.
- Majelis Ulama Indonesia, D. S. N. (2008). *Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah*.
- Meita, D. (2010). Penyelesaian Sengketa antara Bank dan Nasabah oleh Lembaga Mediasi Perbankan. *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol 1.
- Mertokusumo, S. (2011). *Sejarah Peradilan dan Perundang-undangan di Indonesia sejak tahun 1942 dan Apakah Manfaatnya Bagi Kita Bangsa Indonesia*. Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Mubarok, J., & Hasanudin, M. (2012). *Perkembangan Akad Musyarakah*. Kencana Prenda Media Grup.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2016). *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*.
- Ramadhani, T. R., Brawijaya, A., & Aziz, I. A. (2021). Peran Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Perbankan Indonesia (LAPSPI) dalam Penyelesaian Sengketa Pembiayaan di Bank Syariah. *Tawazun : Journal of Sharia Economic Law*, Vol 4, 14–31.
<http://dx.doi.org/10.21043/tawazun.v4i1.8996>
- Republik Indonesia. (1996). *Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*.
- Retnowulan, & Oeripkartawinata, I. (2005). *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*. Mandar Maju.
- Santoso, H. A. (2021). Perspektif Keadilan Hukum Teori Gustav Radburch Dalam Putusan PKPU “PTB.” *Jatiswara*, Vol 36, 325–334.
- Sari, I. (2020). Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol 11, 52–70.
- Siddique, M. A., & Siddique, M. Z. (2022). *Intrinsically irreconcilable: The case against running musharakah as employed by Islamic banks*. 22(September).
<https://doi.org/10.1016/j.bir.2022.06.003>
- Siska, Hisbullah, & Umar, K. (2021). Nilai-Nilai Keadilan Dalam Ketetapan MPR-RI Perspektif Siyasa Syar'iyah. *Siyasatuna*, Vol 2, 455–471.

- Syafhuri, H. B., & Wahyudin, M. (2022). The Purpose of Law in The Study of Legal Philosophy. *Formosa Journal of Sustainable Research (FJSR)*, Vol 1 No. 6, 941–954. <https://doi.org/10.55927/fjsr.v1i6.1628>
- Zulfahmi, & Maulana, N. (2022). Batasan Riba, Gharar, dan Maisir (Isu Kontemporer Dalam Hukum Bisnis Syariah), *Syarah: Jurnal Hukum Islam Dan Ekonomi*, Volume 11 Nomor 2 (Desember). <https://doi.org/10.47766/syarah.v11i2.863>
- Zulkifli, S. (2007). *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Zikrul Hakim.