

**KLAUSUL UTANG PIUTANG DALAM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
(APHT) PADA AKAD PEMBIAYAAN MUDHARABAH**

TESIS



FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA

2025

TESIS

**KLAUSUL UTANG PIUTANG DALAM AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN (APHT) PADA AKAD PEMBIAYAAN MUDHARABAH**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum
Universitas Narotama Surabaya**



Disusun Oleh :

SIYANINGATI

NIM : 12223084

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA**

2025




UNIVERSITAS Narotama
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

LEMBAR PENGESAHAN

TESIS INI TELAH DISETUJUI
PADA TANGGAL 21 JULI 2025

Oleh Dosen Pembimbing :


Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.

Mengetahui,

Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama




Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

LEMBAR PENGESAHAN

TESIS INI TELAH DIREVISI
PADA TANGGAL 05 AGUSTUS 2025

Oleh Dosen Pembimbing :

Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.

PRO PATRIA
Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

TESIS

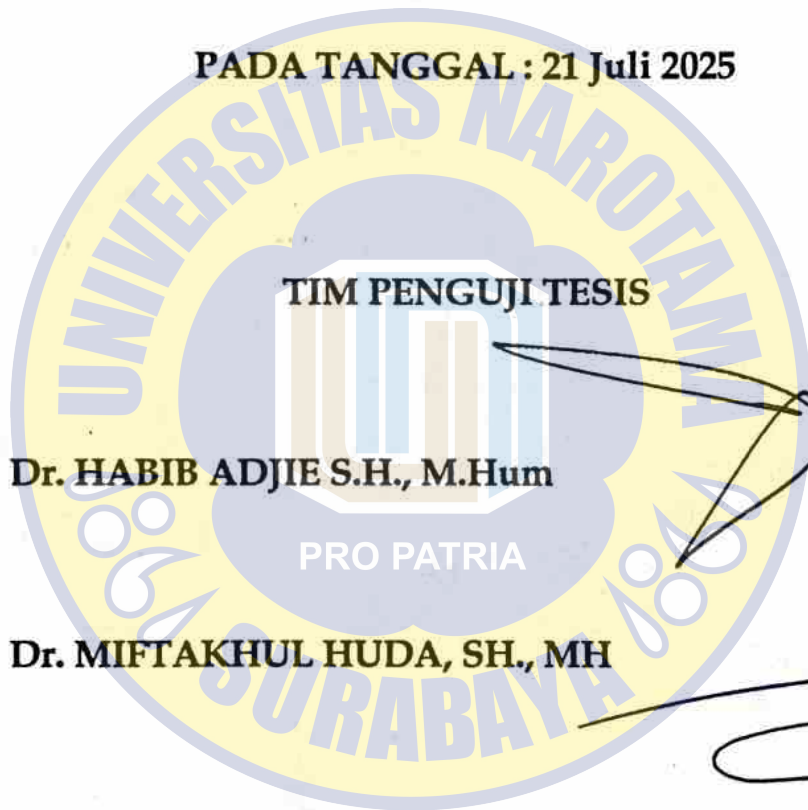
PADA TANGGAL : 21 Juli 2025

TIM PENGUJI TESIS

Ketua : Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum

Anggota : Dr. MIFTAKHUL HUDA, SH., MH

: Dr. R IBNU ARLY S.H, M.Kn



Handwritten signatures of the members of the thesis review team, with dotted lines indicating the signature lines.



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PERSETUJUAN DEWAN TESIS*

Berdasarkan pengajuan judul dan calon dosen pembimbing yang diajukan dan setelah melalui proses verifikasi/pemeriksaan terhadap:

1. Persyaratan penulisan tesis;
2. Kualifikasi calon pembimbing dan kuota maksimal pembimbingan;
3. Kesesuaian judul tesis dengan Rencana Induk Penelitian Fakultas dan Prodi; dan
4. Originalitas judul tesis;

Maka Dewan Tesis menyetujui/tidak menyetujui *) judul dan calon pembimbing tesis sebagai berikut:

- I. Nama Mahasiswa : SIYANINEATI
Nomor Induk Mahasiswa : 13223084
Program Studi : Magister Kenotariatan
- II. Judul Tesis: Tinjauan Hukum Klawul utang piutang dalam
APHT pada akad Muharabah antara Hukum positif dan
konsep syariah
- III. Pembimbing: Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.

Disetujui oleh Dewan Tesis,
Di Surabaya Pada Tanggal 26, pebruari, 2025

Ketua


Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.

Sekretaris


Dr. TAHEGGA ALPATH, S.H., M.H.

* coret yang tidak perlu



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM KESEDIAAN MEMBIMBING TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.

Jabatan :

Dengan ini menyatakan kesediaan untuk membimbing :

Nama Mahasiswa : SIYANINGATI


No Induk Mahasiswa: 12223084

Judul : KLAUSUL UTANG PIUTANG DALAM AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN (APHT) PADA AKAD PEMBIAYAAN MUDHARABAH

Surabaya, 03 Juni 2025

PRO PATRIA

Calon Pembimbing


Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.



UNIVERSITAS

Narotama

Registration Number: 36014129

FAKULTAS HUKUM

Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

SURAT PENUGASAN

No.223/NR.FH/03/III/2025

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan ini menugaskan kepada:

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Tesis
Dr. MIFTAKHUL HUDA S.H., M.H.	12223084	SIYANINGATI	Tinjauan hukum tentang ketidaksesuaian antara klausul hutang piutang dalam akta pemberian hak tanggungan (apht) terhadap penerapan akad Mudharabah

Pembimbing yang namanya tercantum diatas, ditugaskan untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan Tesis dengan judul yang dimaksud.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 10 Maret 2025

Dekan,



Seagung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa : SIYANINGATI
No. Induk : 12223084
Alamat : Dusun Kramat, RT/RW: 001/003, Ds. Gondangrejo
Kec. Gondangwetan, Kab. Pasuruan
Telp/HP : 081336568022
Pembimbing : Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.
Judul Tesis : KLAUSUL UTANG PIUTANG DALAM AKTA PEMBERIAN
HAK TANGGUNGAN (APHT) PADA AKAD PEMBIAYAAN
MUDHARABAH
Tgl Dimulai : 11 MARET 2025

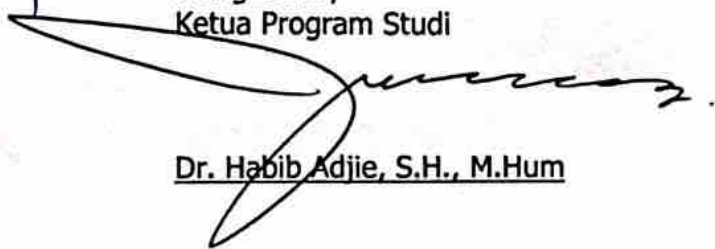
Surabaya, 23 April 2025
Mahasiswa

Pembimbing


Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.


SIYANINGATI

Mengetahui,
Ketua Program Studi


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU KEHADIRAN PROPOSAL

Nama Mahasiswa : SİYANI NEATI

No. Induk : 1222 3084

NO	NAMA PENYAJI	JUDUL PROPOSAL	TGL	PARAF PENGUJI
1.	MOCH. CHOIRUL HAMSİYAH	Palaksanaan eksekusi aset pihak ketiga yang dijalankan oleh unit pihara no. 90/pdt sus. pkpu 2025 / Pn. Sby.		
2	SHOHIBUL IZAF, S.H.	Penerapan hukum perundang HT beda atas tindakan eksekusiku jaminan untuk manajemen kuratif cross colateral	27/05/2025	
3	Redy Wahyu A	kekuatan hukum Petok D terhadap Pemberbitan 121n Pemakaian tanah oleh Pemerintah kepada pihak ketiga		
4	HENDRI FIRMAN S.H.	(Study Kasus putusan SH/PDT.G/2013/PN SBY) Keabsahan pengaliran peradilan yang jual beli di sptai dgn data subvansi atas debitur yg melakukan utiprestasi dan pelaksanaan. kelas yang baik guarantee		
5.	FIRONIKA T.D.	koherensi pembayaran MULTISIA dengan Prinsip syariah	27/05/2025	
6.	WILLI ACHMAT EFENDI	notaris yang mnggurakan jasa freelance pdlbn melaksanakan tugas notaris terkait kerahasiaan akta		
7.	Nynda Fatmawati,	Pemberhentian dgn tdk horkat notaris yg berada dan pedangan dan perspektif HAM	27/05/2025	

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Surabaya, 27., MEI, 2025
Mahasiswa

SIYANI NEATI



UNIVERSITAS *Nurotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.nurotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN PROPOSAL TESIS

NAMA : SIYANINGATI
N I M : 12223084
Tanggal Penilaian : 27 Mei 2025
Judul Proposal Tesis : Akibat Hukum Ketidaksesuaian antara Klausul Utang Piutang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap Penerapan Akad Mudharabah
Pembimbing : Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.

PANITIA PENILAIAN PROPOSAL TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. TAHEGGA PRIMANANDA. A, S.H., M.H.	
ANGGOTA	Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.	
ANGGOTA	Dr. KHUSNUL YAQIN, S.H., M.Hum	

Surabaya, 05 Juni 2025
Pembimbing,

Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.

Catatan:

- Wajib di kumpulkan minimal 1 minggu setelah ujian proposal tesis ke pembimbing.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN TESIS

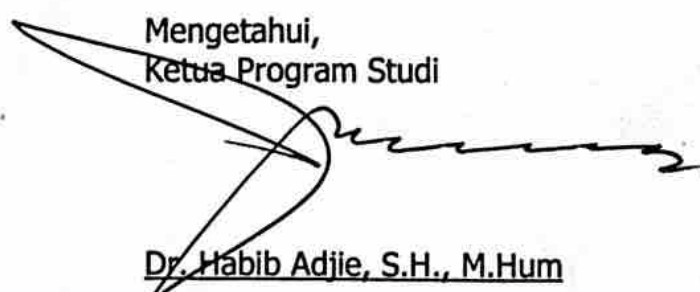
Nama Mahasiswa : SIYANINGATI
No. Induk : 12223084
Alamat : Jl. Rajawali Nomor 04, RT.001 RW.003, Kelurahan/Desa
Gondangrejo, Kecamatan Gondangwetan, Kabupaten Pasuruan
Telp/HP : 081 336 568 022
Pembimbing : Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.
Judul Tesis : KLAUSUL UTANG PIUTANG DALAM AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN PADA AKAD PEMBIAYAAN MUDHARABAH
Tgl Dimulai : 03 JUNI 2025

Pembimbing : Surabaya,, 2025
Mahasiswa


Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.


SIYANINGATI

Mengetahui,
Ketua Program Studi


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

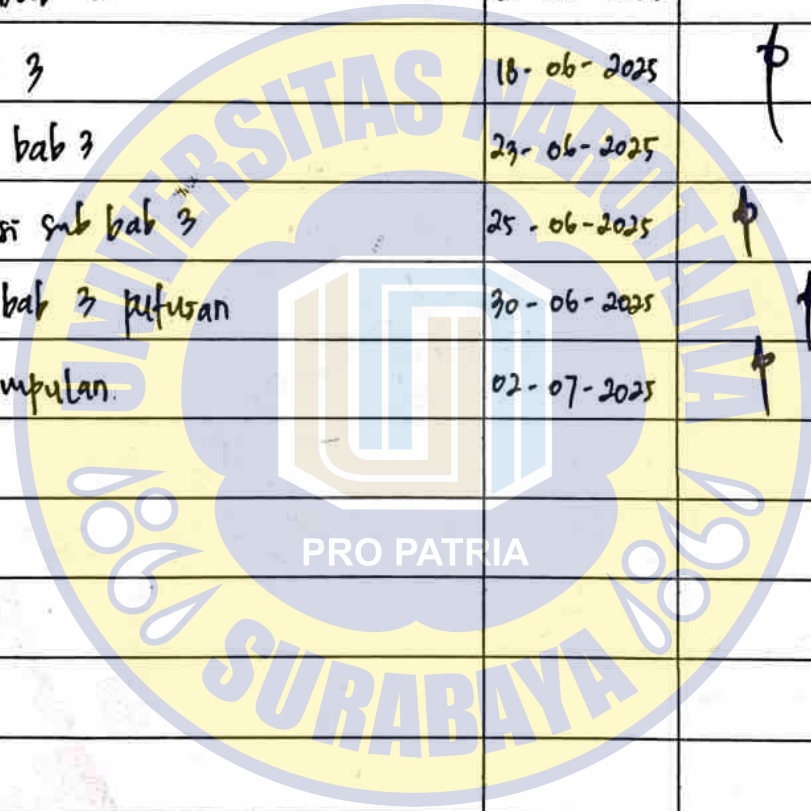


UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN.
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	Perbaikan Rumusan Masalah	03 - 06 - 2025	⊕
2.	Bab 2	11 - 06 - 2025	⊕
3.	Su bab 2	16 - 06 - 2025	⊕ ⊕
4.	Bab 3	18 - 06 - 2025	⊕ ⊕
5.	sub bab 3	29 - 06 - 2025	⊕ ⊕
6.	Revisi sub bab 3	25 - 06 - 2025	⊕ ⊕
7.	sub bab 3 putusan	30 - 06 - 2025	⊕ ⊕
8.	Kesimpulan.	02 - 07 - 2025	⊕ ⊕





UNIVERSITAS *Narotama*

FAKULTAS HUKUM



Program Studi Ilmu Hukum (S1 / Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2 / Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2 / Akreditasi B)

Jl Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI / TESIS


Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi / Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

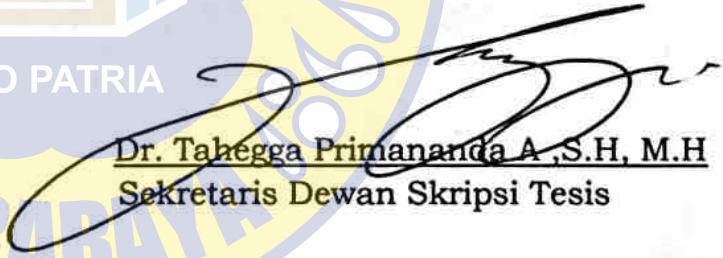
1. Nama Mahasiswa :SIYANINGATI
 2. NIM :12223084
- Judul Skripsi / Tesis :Tinjauan hukum tentang ketidaksesuaian antara klausul hutang piutang dalam akta pemberian hak tanggungan (apht) terhadap penerapan akad Mudharabah

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi / Tesis** pada tanggal 16 Juli 2025

Mengetahui

PRO PATRIA


Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.
Ketua dewan Skripsi dan Tesis


Dr. Tahegga Primananda A, S.H., M.H.
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,




Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS


Nama Mahasiswa : SIYANINGATI
No. Induk : 12223084
Alamat : Dsn Kramat, RT/RW: 001/003, Ds. Gondangrejo
Kec. Gondangwetan, Kab. Pasuruan
Telp/HP : 081336568022
Pembimbing : Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.

Dengan ini mengajukan permohonan Ujian Tesis pada program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut :

**KLAUSUL UTANG PIUTANG DALAM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) PADA
AKAD PEMBIAYAAN MUDHARABAH
PRO PATRIA**

Surabaya, 15 Juli 2025


Mengetahui,
Pembimbing


Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.

Mahasiswa


SIYANINGATI

Mengetahui,
Ketua Program Studi


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum






FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS

Nama Mahasiswa : SIYANINGATI
No. Induk : 12223084
Alamat : Dsn Kramat, RT/RW: 001/003, Ds. Gondangrejo
Kec. Gondangwetan, Kab. Pasuruan
Telp/HP : 081336568022
Tanggal Penilaian : 21 Juli 2025
Judul Tesis : KLAUSUL UTANG PIUTANG DALAM AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN (APHT) PADA AKAD PEMBIAYAAN MUDHARABAH
Pembimbing : Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.

PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Habib Adjie, S.H.,M.Hum	
ANGGOTA	Dr. Miftakhul Huda, S.H.,M.H. PRO PATRIA	
ANGGOTA	Dr. R. Ibnu Arly, S.H.,M.Kn.	

Surabaya, 05 Agustus 2025

Pembimbing


Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Acuan/Daftar Pustaka.

Apabila ditemukan sebaliknya, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 24 Juli 2025

Yang membuat pernyataan,



SIYANINGATI
NIM. 12223084



SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA
PROGRAM PASCA SARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA

Bismillahirrohmanirrokhim

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : SIYANINGATI

NIM : 12223084

Bahwa adalah benar-benar mahasiswa Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya yang telah melakukan penulisan karya ilmiah (Tugas Akhir/T.A) berupa Tesis, dengan judul :

KLAUSUL UTANG PIUTANG DALAM AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) PADA AKAD PEMBIAYAAN MUDHARABAH

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ini adalah benar – benar karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk pada kaidah, etika dan norma – norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar – benar asli (orisinil), bebas dari unsur – unsur penjiplakan karya ilmiah (plagiat), dan
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan – kepentingan bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya untuk menggunakan karya ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama poin 1) saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administrasi, akademik, bahkan sanksi pidana jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak – hak saya serta mendandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “Tim” Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda – tanda plagiat disinyalir terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Program Pasca Sarjana Universitas Narotama Surabaya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Surabaya, 21 Juli 2025

Yang membuat pernyataan

SIYANINGATI

Ringkasan

1. Latar Belakang Masalah

Perjanjian merupakan dasar hukum penting dalam transaksi, termasuk dalam pembiayaan syariah. Salah satu akad yang sering digunakan adalah mudharabah, yaitu kerja sama antara pemilik modal (*shahibul maal*) dan pengelola usaha (*mudharib*) dengan sistem bagi hasil. Prinsip dasar akad ini melarang adanya riba, gharar, dan maysir, serta menetapkan bahwa kerugian menjadi tanggungan pemilik modal kecuali jika terjadi kelalaian atau kecurangan mudharib. Namun, dalam praktik pembiayaan syariah di Indonesia, mudharabah sering kali disertai permintaan jaminan dalam bentuk Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Padahal, APHT disusun berdasarkan hukum perdata konvensional yang berbasis utang piutang, sehingga berpotensi bertentangan dengan prinsip syariah.

Ketidakesesuaian ini menimbulkan persoalan hukum dan etika, seperti ketidakjelasan pembagian risiko, potensi wanprestasi, hingga pelaksanaan eksekusi jaminan yang tidak sesuai dengan konsep dasar mudharabah. Hal ini dapat menimbulkan sengketa, merugikan para pihak, serta menimbulkan cacat syariah (*sharia non-compliance*). Oleh karena itu, penting dilakukan kajian hukum untuk mengevaluasi dampak ketidaksesuaian antara klausul APHT dan akad mudharabah, guna memastikan kepatuhan terhadap hukum syariah dan hukum nasional. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkuat praktik pembiayaan syariah yang adil, transparan, dan sesuai ketentuan yang berlaku.

2. Rumusan Masalah

- a. Apakah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang mencantumkan klausul hutang piutang koheren dengan prinsip pembiayaan Mudharabah ?
- b. Apakah dalam akad mudharabah shahibul maal wajib menanggung risiko kerugian apabila mudharib tidak melakukan kelalaian dalam pengelolaan usaha?

3. Pembahasan

Rumusan Masalah I :

Prinsip Akad Pembiayaan, bank syariah menerapkan margin keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis Natural Certainty Contracts (NCC) yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (amount) maupun waktu (timing) seperti pembiayaan murabahah, ijarah, ijarah muntahia bittamlik, salam, dan istishna'. Secara teknis yang dimaksud dengan margin keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan setahun perhitungan margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari. Bagi hasil tergantung pada keuntungan proyek yang dijalankan. Jika proyek itu tidak mendapatkan keuntungan maka kerugian akan ditanggung bersama kedua pihak.

Tinjauan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Putro Wicaksono menyimpulkan paling tidak terdapat 9 (sembilan) unsur dalam perjanjian utang piutang, salah satunya pengikatan jaminan. Untuk pembiayaan musyarakah dan mudharabah, konsep fikih muamalat tidak mengenal adanya keharusan penyertaan jaminan dari para pihak, dan tidak ada pendapat ulama tentang kebolehan meminta jaminan dari peserta kongsi dan juga mudārib. Akad mudharabah dan musyarakah bertujuan untuk bekerjasama investasi untuk mendapatkan keuntungan, yang seharusnya sejak dari awal sudah dilandasi rasa saling percaya dari para partner dan juga mitra kerjanya. Fatwa DSN MUI No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan mudharabah pada angka 7 (tujuh) bagian 1 (satu) tentang Ketentuan Pembiayaan, yang berbunyi: “pada prinsipnya, dalam pembiayaan mudharabah tidak ada jaminan, namun agar mudharib tidak melakukan penyimpangan, LKS (Lembaga Keuangan Syariah) dapat meminta agunan dari mudharib atau pihak ketiga. Agunan ini hanya dapat dicairkan apabila mudharib terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang disepakati dalam akad”.

Pengertian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menurut Ketentuan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan adalah, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisi

pemberian Hak Tanggungan (HT) kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertipikat hak tanggungan adalah tanda bukti adanya hak tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Dalam hal ini Sertifikat Hak Tanggungan yang dimiliki oleh Shohibul Maal tidak bisa serta merta digunakan, masih harus menggugat terlebih dahulu di Pengadilan yang berwenang (Pengadilan Agama), yang artinya ada ketidaksesuaian antara APHT dengan prinsip syariah dalam hal ini Fatwa DSN MUI .

Analisis format APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang ditetapkan BPN (Badan Pertanahan Nasional). Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menetapkan format baku untuk APHT melalui peraturan teknis yang mengatur isi dan bentuk akta tersebut yaitu hutang piutang dan jaminan. Di sisi lain, akad mudharabah memiliki karakteristik hukum tersendiri yang berbeda dengan akad pinjam-meminjam (qardh) atau jual beli (murabahah) yang tidak mengharuskan adanya jaminan. Dalam praktik pembiayaan syariah, khususnya akad mudharabah, redaksional dan substansi dokumen hukum memegang peranan penting untuk memastikan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah. Namun, penggunaan format baku APHT yang pada dasarnya dirancang untuk perjanjian utang-piutang konvensional, menimbulkan sejumlah risiko serius, baik dari sisi syariah compliance maupun validitas hukum.

Problematis PPAT dalam Menerapkan Hukum Positif dan Prinsip Syariah kaitannya dalam Kewajiban Formal PPAT terhadap Format Resmi. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 dan Pasal 7 Peraturan Kepala BPN No. 8 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan ; PPAT wajib menggunakan format baku APHT sebagaimana ditetapkan oleh BPN. Setiap perubahan atau penyimpangan dari format baku tersebut dapat dianggap sebagai pelanggaran administratif yang mengakibatkan sanksi terhadap PPAT.

Rumusan Masalah II :

Analisis terhadap kelalaian dan kesalahan, Menurut Sudikno Mertokusumo, kelalaian merupakan kegagalan untuk bertindak sebagaimana seharusnya, yang menimbulkan kerugian pada orang lain. Kelalaian (culpa) adalah suatu bentuk kesalahan karena tidak hati-hati, tidak memperhatikan kewajiban hukum atau standar kehati-hatian yang wajar, sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Perbuatan Melawan Hukum (PMH) adalah suatu keadaan di mana seseorang melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau kewajiban hukumnya, yang menimbulkan kerugian bagi orang lain dan ia dapat dipertanggungjawabkan secara hukum atas perbuatannya tersebut. Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dimana KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur kesalahan (schuld) terhadap suatu perbuatan melawan hukum. Unsur kesalahan tersebut dianggap ada jika memenuhi salah satu diantara 3 (tiga) syarat sebagai berikut:

1. Ada unsur kesengajaan, atau
2. Ada unsur kelalaian (negligence, culpa), dan
3. Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (rechtvaardigings grond), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras

Akad perjanjian mudharabah dalam hukum perbankan Indonesia seperti Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Mudharabah, Kompilasi Hukum Islam, dan Akad Perjanjian Mudharabah, tidak mengatur secara jelas baik secara Substantif dan secara Prosedural tidak mengatur serta tidak memberikan pengertian bagaimana kriteria kesalahan dan kelalaian yang dimaksudkan dalam akad perjanjian mudharabah.

Analisis risiko dan investasi dalam mudharabah, pada dasarnya akad pembiayaan mudharabah adalah akad kerja sama antara dua pihak, yaitu ShahibuAl maal (pemilik modal) dan Mudharib (pengelola usaha), di mana pemilik modal menyediakan seluruh dana (100% modal),

dan pengelola menjalankan usaha. Keuntungan dibagi sesuai kesepakatan (nisbah), sedangkan kerugian ditanggung oleh pemilik modal, kecuali jika kerugian itu akibat kelalaian atau kesalahan mudharib.

Analisis Putusan Terkait Akad Pembiayaan Syariah

1. Putusan Nomor 16/Pdt.G.S/2020/PA.Sda

Dalam gugatan tersebut, penggugat beralasan tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak memenuhi kewajiban membayar angsuran setiap bulannya dan tidak mengembalikan modal yang dianggap mengakibatkan kerugian bagi penggugat. Maka dari itu penggugat memohon untuk menetapkan sita jaminan dan berhak menjual dimuka umum atas dua sertifikat yang dijadikan jaminan. Dalam pertimbangan hukumnya Majelis hakim berpendapat Tergugat melakukan wanprestasi dan berhak menjual jaminan. Analisis penulis, pertimbangan Hakim tersebut tidak tepat karena hubungan hukum antara penggugat dan Tergugat adalah pembiayaan, bukan utang piutang sehingga seharusnya dibuktikan terlebih dahulu perbuatan melawan hukum dari Tergugat.

2. Putusan Nomor 510/Pdt.G/2020/PA.Pal

Dalam gugatannya penggugat berpendapat bahwa tergugat telah Ingkar Janji (wanprestasi) yang menyebabkan kerugian kepada Penggugat. Karena hal tersebut Penggugat berdadlil berhak atas ganti rugi dan biaya serta meminta agar tanah yang dijadikan jaminan adalah sah sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan yang diterima oleh Tergugat berdasarkan Akad Murabahah bil Wakalah dapat di jual dimuka umum untuk menutupi kerugian. Pertimbangan hukum Majelis Hakim : menyatakan tergugat telah memenuhi unsur-unsur Wanprestasi yaitu adanya kesalahan baik karena disengaja atau karena kelalaian dan telah dilakukan peneguran, maka Tergugat harus dinyatakan telah ingkar janji (wanprestasi). Menyatakan Tergugat telah melalaikan kewajibannya untuk memenuhi kewajiban angsuran sehingga Majelis berpendapat Tergugat berkewajiban untuk melunasi hutang. Dan menyatakan bahwa tanah yang dijamin adalah sah sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan yang diterima oleh Tergugat. Analisis Penulis :

Putusan No. 510/Pdt.G/2020/PA.Pal bertentangan dengan konsep pembiayaan syariah karena menyamakan akad murabahah dengan utang-piutang konvensional, putusan tersebut memberikan ruang untuk pelelangan jaminan kebendaan milik Tergugat secara terbuka. Putusan tersebut mengabaikan prinsip-prinsip fikih muamalah serta fatwa DSN-MUI, tidak mencerminkan maqashid al-shariah dan keadilan dalam pembiayaan syariah.

3. Putusan Nomor 272 K/Ag/2015

Gugatan & Proses Hukum di Pengadilan Agama. 20 Juli 2012: Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama Jakarta Selatan (PA JS) yang terdaftar sebagai Nomor: 1695/Pdt.G/2012/PA.JS, disertai permohonan sita jaminan pada Juni 2013. Setelah itu pada 31 Juli 2013: PA JS mengabulkan gugatan sebagian, menyatakan akad sah, Tergugat wanprestasi, menghukum mereka membayar Rp 1.426.846.507, dan menetapkan sita atas jaminan. Pengikatan jaminan dianggap sah sebagai mitigasi risiko wanprestasi, selaras UU Perbankan Syariah No 21/2008 dan fatwa DSN-MUI. Dengan wanprestasi, jaminan boleh diambil alih dan dilelang demi melunasi kerugian penggugat. Analisis Penulis : Menurut penulis, putusan tersebut terkesan menjadikan akad mudharabah sebagai utang piutang secara terselubung, karena pengembalian pokok modal setiap bulannya adalah ciri dari utang piutang dan hal tersebut bertentangan dengan akad pembiayaan.

Analisis gugatan yang tepat terhadap akad Mudharabah bagi Shohibul Maal dan Mudharib. Gugatan wanprestasi (Pasal 1243 KUH Perdata) mensyaratkan adanya prestasi yang harus dipenuhi (utang, pengiriman barang, pekerjaan tertentu), gagalnya pelaksanaan prestasi sebagaimana disepakati. Namun dalam mudharabah tidak ada prestasi pembayaran kembali dana oleh mudharib, tidak ada hutang dalam akad pembiayaan mudharabah tidak ada dijaminan pengembalian modal, kecuali terbukti ada penyalahgunaan atau kelalaian dari mudharib. Gugatan wanprestasi tidak tepat, kecuali wanprestasi terkait penyalahgunaan modal atau terdapat perjanjian tambahan di luar akad mudharabah yang seringkali merusak keaslian akad. Sebagaimana karakteristik dari wanprestasi adalah tentang utang piutang (ingkar janji). Sejak

awal perjanjian pembiayaan, mudharib dipaksakan untuk membagi deviden dan juga mengembalikan modal setiap bulannya sesuai perjanjian, sedangkan ketika mudharib tidak bisa mengembalikan modal setiap bulannya maka dianggap wanprestasi oleh shahibul maal, dan dalam hal ini di kuatkan oleh Pengadilan Agama, sehingga putusan terkait wanprestasi sangat tidak tepat dan menyalahi konsep atau prinsip pembiayaan syariah itu sendiri.

4. Kesimpulan

I : Berdasarkan analisis terhadap fatwa DSN MUI dan prinsip – prinsip syariah, dapat disimpulkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang mencantumkan klausul utang piutang tidak koheren dengan prinsip pembiayaan mudharabah. Karena Akad mudharabah merupakan bentuk kerjasama usaha antara shahibul maal (pemilik modal) dan mudharib (pengelola) yang berdasarkan pada prinsip bagi hasil (profit sharing), bukan hubungan utang piutang. Pencantuman klausul utang piutang dan jaminan kebendaan dalam format APHT tidak hanya mengaburkan prinsip akad pembiayaan syariah, tetapi juga kontradiksi dengan fatwa DSN-MUI Nomor 07/DSN-MUI/IV/2000 yang menegaskan bahwa jaminan dalam mudharabah hanya dapat dimanfaatkan jika terbukti adanya kelalaian atau penyalahgunaan, hal ini dapat dilihat di dalam Putusan – putusan Pengadilan Agama yang memutuskan mudharib wanprestasi, yang mana putusan – putusan tersebut hanya sebagai legalitas perampasan jaminan kebendaan mudharib.

II : Dalam akad mudharabah, shahibul maal wajib menanggung risiko kerugian usaha sepanjang tidak terdapat unsur kelalaian, kesalahan, atau penyalahgunaan (gharar/tadlis) oleh mudharib. Hal ini sejalan dengan prinsip dasar mudharabah sebagai akad kerja sama usaha antara pemilik dana (shahibul maal) dan pengelola usaha (mudharib) yang didasarkan pada asas kepercayaan dan pembagian hasil usaha (profit sharing), bukan atas dasar hubungan utang-piutang, dan kelalaian harus di buktikan dengan putusan pengadilan gugatan Wanprestasi terkait penyalahgunaan modal usaha atau Perbuatan Melawan Hukum.

Abstrak

Akad mudharabah merupakan salah satu bentuk akad kerja sama dalam ekonomi syariah yang didasarkan pada prinsip bagi hasil, di mana pemilik modal (shahibul maal) memberikan dana kepada pengelola usaha (mudharib) untuk dijalankan dalam suatu kegiatan usaha. Dalam praktik perbankan syariah di Indonesia, akad mudharabah sering kali disertai dengan permintaan jaminan kebendaan dari mudharib. Jaminan tersebut dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Format APHT harus mencantumkan klausul utang piutang dan adanya jaminan kebendaan, sehingga secara substansi tidak sesuai dengan akad mudharabah yang bukan merupakan perjanjian utang piutang.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji: (1) Apakah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang mencantumkan klausul utang piutang koheren dengan prinsip pembiayaan Mudharabah, dan (2) Apakah dalam akad mudharabah shahibul maal wajib menanggung risiko kerugian apabila mudharib tidak melakukan kelalaian dalam pengelolaan usaha. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan analisis terhadap praktik bank syariah dan notaris/PPAT. Data diperoleh melalui studi kepustakaan dan analisis terhadap dokumen hukum yang relevan.

Kata Kunci: *Mudharabah, APHT, Hak Tanggungan, Klausul Utang Piutang, risiko, kerugian usaha, kelalaian, Hukum ekonomi syariah, Perbankan Syariah.*

Abstract

The mudharabah contract is a form of cooperation contract in Islamic economics based on the principle of profit sharing, where the capital owner (shahibul maal) provides funds to the business manager (mudharib) to be run in a business activity. In Islamic banking practices in Indonesia, the mudharabah contract is often accompanied by a request for collateral from the mudharib. The collateral is stated in the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) made by the Land Deed Making Officer (PPAT). The APHT format must include a debt clause and the existence of collateral, so that in substance it is not in accordance with the mudharabah contract which is not a debt agreement.

This study aims to examine: (1) Whether the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) which includes a debt clause is coherent with the principles of Mudharabah financing, and (2) Whether in the mudharabah contract the shahibul maal is obliged to bear the risk of loss if the mudharib is not negligent in managing the business. The research method used is normative juridical with a statutory, conceptual, and analytical approach to the practices of Islamic banks and notaries/PPAT. Data were obtained through literature studies and analysis of relevant legal documents.

Keywords: Mudharabah, APHT, Mortgage Rights, Debt Clauses, risk, business losses, negligence, Islamic economic law, Islamic Banking.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya, dan juga Penulis sampaikan terima kasih yang sebesar besarnya kepada :

1. Rektor Universitas Narotama Surabaya
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya Bapak Dr. Rusdianto Sesung, S.H.,M.H.
3. Kaprodi Universitas Narotama Surabaya Bapak Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum
4. Ketua Dewan Tesis sekaligus Dosen Pembimbing Bapak Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H,
5. Sekretaris Dewan Tesis Bapak Dr. Tahegga Primananda A, S.H.,M.H.
6. Bu Koes

Terima kasih juga kepada segenap civitas akademik Universitas Narotama Surabaya, sehingga penulis dapat merampungkan karya ilmiah ini dengan judul **“Klausul Utang Piutang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada Akad Pembiayaan Mudharabah”**. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Universitas Narotama Surabaya.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya perbedaan karakteristik antara akad *mudharabah* dalam hukum ekonomi syariah dengan konsep utang piutang dalam hukum perdata konvensional. Dalam praktik pembiayaan syariah di Indonesia, akad *mudharabah* kerap kali disertai jaminan berupa hak tanggungan atas tanah dan bangunan, yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Namun, muncul persoalan ketika dalam APHT tersebut dimuat klausul utang piutang, yang secara substansi tidak sejalan dengan prinsip dasar *mudharabah*, di mana tidak terjadi pinjam-meminjam dana secara langsung, melainkan kerja sama usaha.

Oleh karena itu, tesis ini bertujuan untuk mengkaji keabsahan dan relevansi penyisipan klausul utang piutang dalam APHT yang menyertai akad *mudharabah*, serta menganalisis implikasi hukumnya terhadap kepastian hukum dan perlindungan para pihak.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih memiliki kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi penyempurnaan karya ilmiah ini. Akhir kata, semoga tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum agraria dan perbankan syariah. Semoga tesis ini bermanfaat bagi penulis maupun yang membacanya.

Surabaya, 21 Juli 2025

Penulis,

(SIYANINGATI)

PRO PATRIA



DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan Pembimbing dan Kaprodi	i
Lembar Pengesahan Panitia Penguji	ii
Surat Pernyataan	iv
Ringkasan	v
Abstrak	xii
Kata Pengantar	xvi
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1. LATAR BELAKANG	1
2. RUMUSAN MASALAH	4
3. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN	5
4. ORISINALITAS PENELITIAN	6
5. TINJAUAN PUSTAKA	10
6. METODE PENELITIAN	19
7. SISTEMATIKA PENULISAN	25
BAB II	28
AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) YANG MENCANTUMKAN KLAUSUL UTANG PIUTANG MENURUT PRINSIP PEMBIAYAAN MUDHARABAH	28
2.1. PRINSIP AKAD PEMBIAYAAN	28
2.1.1. Konsep Dasar Bank Syariah	28
2.1.2. Prinsip Syariah Dalam Perbankan	36
2.1.3. Konsep Akad	41
2.2. TINJAUAN HAK TANGGUNGAN DAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)	44
2.2.1. Definisi Jaminan / Agunan	44
2.2.2. Jaminan Dalam Perbankan Syariah	47
2.2.3. Hak Tanggungan	51
2.2.4. Akta Pemberian Hak Tanggungan	52
2.3. ANALISIS FORMAT APHT (AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN) YANG DITETAPKAN BPN (BADAN PERTANAHAN NASIONAL)	57
2.3.1. Utang Piutang dalam APHT	57
2.3.2. Risiko Cacat Syariah dan Inkonsistensi Redaksional	60
2.3.3. Pertentangan dengan Fatwa DSN-MUI tentang Jaminan dalam Mudharabah	62
2.3.4. Problematis PPAT dalam Menerapkan Hukum Positif dan Prinsip Syariah kaitannya dalam Kewajiban Formal PPAT terhadap Format Resmi	64
BAB III	67

RISIKO SHOHIBUL MAAL DALAM HAL MUDHARIB TIDAK MELAKUKAN KELALAIAN PENGELOLAAN USAHA	67
3.1. ANALISIS TERHADAP KELALAIAN DAN KESALAHAN	67
3.1.1 Perbuatan Melawan Hukum (PMH)	68
3.1.2. Pertanggungjawaban Hukum dalam PMH Akad Mudharabah.....	71
3.2. ANALISIS RISIKO DAN INVESTASI DALAM MUDHARABAH.....	72
3.2.1. Investasi dan Kerjasama dalam akad Mudharabah.....	79
3.2.2. Utang Piutang secara umum	82
3.2.3. Utang piutang dalam Konsep Syariah.....	83
3.3. ANALISIS PUTUSAN TERKAIT AKAD PEMBIAYAAN SYARIAH.....	85
3.3.1. Putusan Nomor 16/Pdt.G.S/2020/PA.Sda	85
3.3.2. Putusan Nomor 510/Pdt.G/2020/PA.Pal	89
3.3.3. Putusan Nomor 272 K/Ag/2015	94
3.4. ANALISIS GUGATAN YANG TEPAT TERHADAP AKAD MUDHARABAH BAGI SHOHIBUL MAAL DAN MUDHARIB	98
BAB IV	102
PENUTUP	102
4.1. KESIMPULAN.....	102
4.2. SARAN	103
DAFTAR PUSTAKA	105



