

## ANALISIS IMPLEMENTASI JAMINAN HAK ATAS TANAH DI PERBANKAN SYARIAH

Oleh:

**Khoirul Anam<sup>1</sup>**

**Muhammad Nafis Khakimuddin <sup>2</sup>**

Universitas Trunojoyo Madura

Alamat: JL. Raya Telang, Kec. Kamal, Kab. Bangkalan, Jawa Timur (69162)

Korespondensi Penulis: [220711100012@student.trunojoyo.ac.id](mailto:220711100012@student.trunojoyo.ac.id)

**Abstract.** *Islamic banking plays a crucial role in promoting a shariah-compliant financial sector, including the implementation of land title guarantees. This study aims to examine how land title guarantees are implemented in Islamic banking and understand their impact on shariah compliance and financing sustainability. Through a qualitative approach, this study utilizes data from scholarly journals, literature, and related sources to examine various perspectives and practices related to land title guarantees. The results show the mechanisms implemented by Islamic banks to ensure the compliance of land title guarantees with sharia principles, including aspects of transparency, fairness and protection of customer rights. The research also identifies challenges faced in the implementation of such guarantees and offers recommendations for improved policies and practices. As such, this study provides insights into the importance of aligning land title guarantee practices with Shariah principles to support sustainability and compliance in the Islamic financial system*

**Keywords:** *Land Title Guarantee, Islamic Banking, Shariah Compliance, Financing Sustainability, Shariah Principles.*

**Abstrak.** Perbankan syariah memainkan peran krusial dalam memajukan sektor keuangan yang selaras dengan prinsip-prinsip syariah, termasuk dalam penerapan jaminan hak atas tanah. Studi ini bertujuan untuk menelaah bagaimana jaminan hak atas

---

Received June 13, 2024; Revised June 16, 2024; June 24, 2024

\*Corresponding author: [220711100012@student.trunojoyo.ac.id](mailto:220711100012@student.trunojoyo.ac.id)

# ANALISIS IMPLEMENTASI JAMINAN HAK ATAS TANAH DI PERBANKAN SYARIAH

tanah diimplementasikan dalam perbankan syariah dan memahami dampaknya terhadap kepatuhan terhadap syariah serta keberlanjutan pembiayaan. Melalui pendekatan kualitatif, penelitian ini menggunakan data dari jurnal ilmiah, literatur, dan sumber-sumber terkait untuk mengkaji berbagai perspektif dan praktik terkait jaminan hak atas tanah. Hasilnya menunjukkan mekanisme yang diterapkan bank syariah untuk memastikan kesesuaian jaminan hak atas tanah dengan prinsip syariah, mencakup aspek transparansi, keadilan, dan perlindungan hak nasabah. Penelitian ini juga mengidentifikasi tantangan yang dihadapi dalam implementasi jaminan tersebut dan menawarkan rekomendasi untuk perbaikan kebijakan dan praktik. Dengan demikian, penelitian ini memberikan wawasan tentang pentingnya penyesuaian praktik jaminan hak atas tanah dengan prinsip-prinsip syariah untuk mendukung keberlanjutan dan kepatuhan dalam sistem keuangan syariah.

**Kata Kunci:** Jaminan Hak Atas Tanah, Perbankan Syariah, Kepatuhan Syariah, Keberlanjutan Pembiayaan, Prinsip-Prinsip Syariah.

## LATAR BELAKANG

Perbankan syariah di Indonesia telah mengalami pertumbuhan signifikan sejak kemunculannya di awal 1990-an, berkembang dari sektor perbankan yang kecil menjadi pilar utama dalam sistem keuangan nasional. Dimulai dengan pendirian Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1992 sebagai bank syariah pertama, percepatan pertumbuhannya didorong oleh pengesahan Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, yang memberikan landasan hukum yang lebih kokoh untuk operasi perbankan syariah. Pada awalnya, fokus dari perbankan syariah adalah pada pembiayaan usaha kecil dan menengah, menggunakan produk-produk seperti murabahah (jual beli) dan mudharabah (bagi hasil). Memasuki era 2000-an, sektor ini mengalami konsolidasi dan ekspansi, ditandai dengan semakin banyak bank konvensional yang membuka unit usaha syariah dan beberapa yang bertransformasi menjadi bank syariah penuh, seperti pembentukan Bank Syariah Mandiri pada tahun 1999.

Pertumbuhan ini semakin dipercepat oleh kebijakan-kebijakan dari pemerintah dan Bank Indonesia, yang mendukung pengembangan sumber daya manusia, ekspansi jaringan kantor, dan diversifikasi produk, termasuk sukuk (obligasi syariah) dan layanan keuangan mikro. Dalam dekade terakhir, perbankan syariah di Indonesia semakin

merangkul teknologi digital melalui pengenalan layanan seperti mobile banking dan internet banking, serta kolaborasi dengan perusahaan teknologi finansial (fintech) untuk meningkatkan inklusi keuangan. Kesadaran dan minat masyarakat terhadap produk keuangan syariah juga terus meningkat, berkat upaya edukasi dan promosi yang terus dilakukan.

Perbankan syariah adalah sistem keuangan yang berbasis pada prinsip-prinsip syariah Islam, yang mengatur seluruh aspek kehidupan termasuk kegiatan keuangan. Inti dari perbankan syariah adalah penolakan terhadap riba, yang dianggap sebagai bentuk eksploitasi dan ketidakadilan dalam transaksi keuangan. Dalam perbankan syariah, prinsip utama adalah keadilan dalam pembagian risiko dan keuntungan antara pihak yang terlibat. Prinsip ini tercermin dalam konsep-konsep seperti mudharabah, di mana bank bertindak sebagai pengelola dana dengan nasabah sebagai pemiliknya, serta musharakah, di mana keuntungan dan risiko dibagi bersama antara bank dan nasabah.

Dalam perbankan syariah juga menghindari investasi dalam bisnis yang dianggap tidak etis atau haram menurut ajaran Islam, seperti perjudian dan minuman keras. Pendekatan ini mendorong perbankan syariah untuk fokus pada sektor ekonomi yang berkelanjutan dan berorientasi pada keadilan sosial. lembaga perbankan syariah menawarkan produk dan layanan yang berbeda dengan perbankan konvensional. Sebagai contoh, dalam transaksi murabahah, bank menjual barang kepada nasabah dengan menambahkan markup harga, bukan dengan bunga seperti pada perbankan konvensional. Pengawasan yang ketat, baik secara internal maupun eksternal, termasuk melalui dewan pengawas syariah, memastikan bahwa semua operasi dan produk yang ditawarkan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang ditetapkan.

Pelaksanaan jaminan hak atas tanah dalam perbankan syariah melibatkan langkah-langkah hati-hati untuk memastikan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah. Jaminan ini sering memanfaatkan konsep akad musyarakah atau ijarah, di mana bank dan nasabah berbagi kepemilikan atau melakukan sewa atas tanah tersebut. Melalui metode ini, bank dapat menyediakan pembiayaan sambil tetap mematuhi larangan riba, memungkinkan nasabah untuk menggunakan tanah sebagai jaminan tanpa melanggar ketentuan syariah. Pengelolaan dan penyaluran pembiayaan ini dilakukan dengan menjunjung tinggi prinsip keadilan dalam pembagian risiko dan keuntungan antara bank dan nasabah. Dalam hal ini, perbankan syariah bertujuan untuk memberikan akses

# **ANALISIS IMPLEMENTASI JAMINAN HAK ATAS TANAH DI PERBANKAN SYARIAH**

keuangan yang selaras dengan nilai-nilai Islam, sekaligus mendukung pembangunan ekonomi yang berkelanjutan dan inklusif.

Dari adanya latar belakang tersebut oleh karena itu penulis akan melakukan analisis mendalam mengenai implementasi jaminan hak atas tanah di perbankan syariah. Sehingga dapat diketahui informasinya secara optimal.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif untuk mengkaji secara mendalam implementasi jaminan hak atas tanah di perbankan syariah. Melalui pendekatan ini, peneliti dapat menganalisis secara komprehensif berbagai aspek yang relevan dengan topik tersebut. Sumber data utama untuk penelitian ini adalah analisis literatur, termasuk referensi dari jurnal, buku, dan studi kasus yang relevan. Data-data ini dikumpulkan melalui peninjauan literatur sebelumnya dan juga masukan dari beberapa ahli di bidang perbankan syariah dan hukum syariah. Setelah pengumpulan data, langkah berikutnya adalah melakukan verifikasi untuk memastikan keakuratan dan validitas data.

Proses verifikasi dilakukan dengan merujuk pada akreditasi jurnal atau indeks jurnal yang diakui untuk memastikan kredibilitas data yang digunakan. Dengan metode ini, penelitian bertujuan untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai implementasi jaminan hak atas tanah di perbankan syariah, termasuk tantangan yang dihadapi, serta bagaimana prinsip-prinsip syariah diterapkan dalam konteks ini.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Perbankan Syariah Kontribusinya Dalam Perekonomian**

Perbankan syariah di Indonesia telah menunjukkan perkembangan yang pesat sejak dikenalkan pada awal 1990-an sebagai respons terhadap kebutuhan masyarakat Muslim untuk memiliki sistem keuangan yang sejalan dengan prinsip-prinsip syariah (Sulastri et al., n.d.). Sistem ini didasarkan pada larangan riba (bunga), gharar (ketidakpastian), dan maysir (spekulasi), dan mengadopsi mekanisme keuangan yang menekankan keadilan, transparansi, dan pembagian risiko. Produk-produk seperti mudharabah (kemitraan berbasis bagi hasil), musyarakah (kerja sama usaha), murabahah (pembiayaan jual beli), dan ijarah (sewa) menawarkan alternatif etis dan sesuai prinsip bagi pembiayaan dan investasi, selaras dengan aturan agama Islam. Bank syariah di

Indonesia juga diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah yang memastikan bahwa operasi bank sesuai dengan ketentuan syariah (Setiawan et al., 2020).

Kontribusi perbankan syariah terhadap perekonomian Indonesia sangat penting dan terlihat dalam berbagai dimensi. Adanya perbankan syariah memainkan peran krusial dalam meningkatkan inklusi keuangan di Indonesia, terutama bagi segmen masyarakat yang sebelumnya tidak terjangkau oleh perbankan konvensional. Melalui layanan yang sesuai dengan keyakinan agama mereka, bank syariah telah menarik lebih banyak individu dan usaha kecil menengah (UKM) ke dalam sistem keuangan formal. Hal ini mendukung pertumbuhan ekonomi dengan memperluas akses pembiayaan dan sumber daya bagi usaha kecil, yang merupakan fondasi ekonomi Indonesia (Sultoni et al., 2021).

Perbankan syariah memberikan kontribusi pada stabilitas keuangan dan perekonomian nasional dengan pendekatan keuangan yang menghindari spekulasi berlebihan dan investasi di sektor-sektor yang tidak etis atau berisiko tinggi. Prinsip-prinsip syariah melarang investasi dalam aktivitas seperti perjudian, minuman keras, dan industri yang merusak lingkungan, sehingga mengarahkan pembiayaan ke sektor-sektor yang lebih stabil dan berkelanjutan. Perbankan syariah juga berperan dalam pembangunan infrastruktur dan proyek strategis di Indonesia melalui pembiayaan syariah yang mendukung proyek-proyek besar di sektor energi, transportasi, dan perumahan. Instrumen seperti sukuk (obligasi syariah) telah efektif digunakan untuk mendanai proyek-proyek infrastruktur besar yang mendorong pertumbuhan ekonomi dan pembangunan negara.

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Ilfa Dianita.S dkk pada tahun 2021 mengenai peran bank syariah Indonesia dalam pembangunan ekonomi dijelaskan bahwasannya Kehadiran dan peran perbankan di Indonesia, melayani kebutuhan masyarakat, industri besar, serta usaha menengah dan kecil, memiliki dampak yang sangat signifikan. Hal ini disebabkan oleh kebutuhan umum akan bank, baik untuk memperkuat modal maupun untuk menyimpan uang oleh masyarakat. Untuk mengantisipasi kebutuhan masyarakat dan memastikan transaksi perbankan yang aman dan nyaman, kehadiran bank syariah merupakan solusi untuk meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap operasi perbankan, terutama di Indonesia. Bank syariah beroperasi berdasarkan prinsip ekonomi Islam, yang saat ini sedang banyak dibahas di Indonesia (Setiawan et al., n.d.). Banyak kalangan masyarakat mendesak pemerintah

# **ANALISIS IMPLEMENTASI JAMINAN HAK ATAS TANAH DI PERBANKAN SYARIAH**

Indonesia untuk mengintegrasikan sistem ekonomi Islam ke dalam kerangka ekonomi nasional, terutama sebagai respons terhadap kekurangan yang dirasakan dalam sistem ekonomi kapitalis. Kelompok ekonomi dan praktisi perbankan Muslim aktif menanggapi tuntutan dari berbagai pihak untuk menyediakan layanan transaksi keuangan yang sesuai dengan nilai-nilai moral dan prinsip-prinsip Islam.

Serta dalam penelitian yang dilakukan oleh Iwan Setiawan pada tahun 2021 mengenai pembiayaan umkm dan kinerja bank syariah menjelaskan bahwa Kinerja bank syariah dan perekonomian ditentukan oleh berbagai faktor. Modal dan inflasi adalah faktor utama yang menentukan profitabilitas perbankan syariah. Faktor seperti modal, pembiayaan perbankan syariah, inflasi, dan instrumen kebijakan moneter mempengaruhi pertumbuhan ekonomi. Baik kredit bank konvensional maupun pembiayaan syariah berdampak positif pada aktivitas ekonomi (Ameliora et al., 2020). Namun, peran pembiayaan bank syariah dalam pertumbuhan ekonomi relatif lebih kecil dibandingkan dengan kredit bank konvensional. Penelitian lain menunjukkan adanya hubungan timbal balik antara pembiayaan bank syariah dan pertumbuhan ekonomi. Pertumbuhan ekonomi juga dipengaruhi oleh dana pihak ketiga (simpanan) yang dimiliki oleh bank syariah. Pembiayaan bank syariah memainkan peran penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi. (Daya et al., 2020)

## **Implementasi Jaminan Hak Atas Tanah Di Perbankan Syariah**

Implementasi penggunaan jaminan hak atas tanah dalam perbankan syariah adalah sebuah proses yang sangat terperinci dan didasarkan pada prinsip-prinsip ekonomi Islam. Praktik ini tidak hanya melibatkan aspek hukum dan teknis dalam transaksi properti, tetapi juga menjamin bahwa setiap tahapan sesuai dengan nilai-nilai etika dan moral dalam Islam. Prinsip utama yang mengatur penggunaan jaminan hak atas tanah dalam perbankan syariah adalah larangan terhadap riba (bunga), gharar (ketidakpastian), dan maysir (spekulasi), yang merupakan pijakan utama dalam keuangan Islam untuk memastikan transaksi yang adil dan berkelanjutan (Feby et al., 2023).

Dalam pelaksanaannya, perbankan syariah menggunakan berbagai jenis akad yang sesuai dengan prinsip syariah, seperti musyarakah (kerja sama) dan ijarah (sewa), untuk mengatur hubungan antara bank dan nasabah terkait pembiayaan properti tanah. Melalui akad musyarakah, bank dan nasabah dapat bersama-sama memiliki atau

mengelola properti dengan pembagian kepemilikan dan keuntungan yang telah disepakati sebelumnya. Sementara itu, akad ijarah mengatur bahwa bank menyewakan atau mengontrakkan properti kepada nasabah dengan syarat-syarat yang jelas, termasuk masa sewa dan pembayaran sewa yang sudah ditentukan(Ardila Sari et al., n.d.).

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Dewi Sulastri pada tahun 2018 mengenai penerapan jaminan hak milik pada perbankan syariah dijelaskan bahwasannya Bank selalu melakukan evaluasi dan pengikatan jaminan sebelum barang diserahkan dalam metode pembiayaan murabahah. Penilaian atau taksasi jaminan dilakukan untuk menentukan nilai pasti dari harta yang dijaminkan(Harahap & Sudiarti, n.d.). Proses ini adalah upaya untuk menghitung atau mengevaluasi nilai ekonomis dari harta jaminan, baik berupa properti seperti tanah, kendaraan, mesin, dan bangunan, maupun yang tidak berwujud seperti hak paten dan franchise, berdasarkan analisis fakta-fakta objektif yang relevan dan menggunakan metode standar yang berlaku(Amanda et al., n.d.).

Jenis-jenis jaminan yang digunakan oleh bank syariah hampir serupa dengan yang diterapkan oleh bank konvensional. Jaminan kebendaan yang umum digunakan mencakup beberapa bentuk, seperti hak tanggungan, hipotek, gadai, dan fidusia. Hak tanggungan digunakan sebagai jaminan untuk benda tidak bergerak seperti tanah dan bangunan, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hipotek digunakan untuk jaminan terhadap benda tidak bergerak lainnya yang tidak termasuk dalam aturan hak tanggungan. Gadai digunakan baik untuk benda tidak bergerak maupun bergerak. Sedangkan fidusia digunakan sebagai jaminan untuk benda bergerak seperti mobil, motor, mesin-mesin, barang persediaan, serta benda tidak bergerak seperti tagihan piutang, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia(Sukma et al., 2019).

Dalam perbankan syariah, jaminan hak atas tanah melampaui sekadar aspek finansial atau legalitas properti. Ini mencerminkan komitmen terhadap prinsip-prinsip inti dalam ekonomi Islam seperti keadilan dan transparansi. Ketika bank syariah menggunakan jaminan ini, mereka tidak hanya menjamin pengembalian pinjaman kepada nasabah, tetapi juga membangun hubungan yang adil dan berbagi risiko antara bank dan nasabah. Ini menunjukkan bahwa keberhasilan dalam transaksi ekonomi haruslah bersifat

# **ANALISIS IMPLEMENTASI JAMINAN HAK ATAS TANAH DI PERBANKAN SYARIAH**

kolektif, dengan menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban untuk semua pihak yang terlibat (Naeruz, n.d.)

## **KESIMPULAN**

Analisis penerapan jaminan hak atas tanah di perbankan syariah menekankan pentingnya perlindungan properti dalam membangun sistem keuangan sesuai prinsip-prinsip ekonomi Islam. Jaminan ini tidak sekadar menjamin keamanan finansial dan legalitas properti, tetapi juga melambangkan komitmen mendalam terhadap nilai-nilai keadilan dan transparansi dalam aktivitas ekonomi. Dalam konteks perbankan syariah, penggunaan jaminan hak atas tanah menjadi dasar untuk memperkuat hubungan antara bank dan nasabah, dengan mengutamakan prinsip berbagi risiko dan keadilan dalam setiap transaksi.

Implementasi jaminan hak atas tanah tidak hanya mencerminkan aspek finansial, melainkan juga menunjukkan upaya bank syariah dalam menjaga integritas dan keadilan ekonomi. Dengan memastikan bahwa setiap transaksi didasarkan pada prinsip berbagi risiko, bank syariah berperan sebagai mitra yang turut serta dalam hasil dan risiko yang mungkin timbul. Ini menegaskan bahwa keberhasilan ekonomi dalam model perbankan syariah tidak hanya menguntungkan individu tetapi juga memberdayakan seluruh pihak terlibat.

Selain itu, implementasi jaminan hak atas tanah juga mencerminkan komitmen bank syariah untuk membangun fondasi yang kuat dalam mendukung pertumbuhan ekonomi yang inklusif dan berkelanjutan. Dengan memfasilitasi akses yang lebih baik terhadap pembiayaan, terutama untuk sektor-sektor yang membutuhkan modal, bank syariah berperan dalam mendorong pertumbuhan ekonomi yang merata dan berkelanjutan. Dengan demikian, jaminan hak atas tanah tidak hanya menjadi alat finansial, tetapi juga instrumen untuk menciptakan keadilan ekonomi yang lebih luas dalam konteks ekonomi Islam.

## **DAFTAR REFERENSI**

Amanda, C., Fatira, M., Marpaung, M., dan Perbankan Syariah, K., & Negeri Medan, P. (n.d.). PENGARUH LITERASI KEUANGAN TERHADAP PERILAKU

KEUANGAN MAHASISWA PROGRAM STUDI KEUANGAN DAN  
PERBANKAN SYARIAH.

- Ameliora, D., Program, P., Perbankan, S., Stei, S., & Yogyakarta, H. (2020). Industri Halal sebagai Paradigma bagi Sustainable Development Goals di Era Revolusi Industri 4.0. In *Youth & Islamic Economic Journal* (Vol. 1, Issue 1). Januari.
- Ardila Sari, R., Devi, R., Hafiz Ikhsan, M., & Luis, M. (n.d.). Analisis Kebijakan Moneter Perbankan Syariah Terhadap UMKM di Indonesia. <https://journal.yibri.id/index.php/brijief/>
- Daya, P., Dan, S., Dakwah, S., & Fathayatul Husna, I. (2020). Wajah Ekonomi 4.0: Perbankan Syari'ah Digital. 3(1).
- Feby, J., Zahra, A., Asy'ari, M. A., Gandha, G., Efendhi, K., Kediri, I., Kunci, K., Sosialisasi, :, & Syariah, L. P. (2023). Sosialisasi Pengenalan Manfaat Penggunaan Layanan Perbankan Syariah Melalui Aplikasi MDIN. <https://jurnalfebi.iainkediri.ac.id/index.php/Welfare>
- Harahap, M. A., & Sudiarti, S. (n.d.). Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journal Kontrak Jasa pada Perbankan Syariah: Wakalah, Kafalah dan Hawalah: Tinjauan Fiqh Muamalah Maliyah. <https://doi.org/10.47476/reslaj.v4i1.482>
- Naeruz, M. (n.d.). ANALISIS PERKEMBANGAN PERBANKAN SYARIAH TERHADAP PERTUMBUHAN UMKM MELALUI KEBIJAKAN MONETER DI INDONESIA.
- Setiawan, I., Akuntansi, J., & Bandung, P. N. (n.d.). ISLAMIC BANKING: Jurnal Pemikiran dan Pengembangan Perbankan Syariah, Volume 6 Nomor 2 Edisi Februari 2021 | 263 PEMBIAYAAN UMKM, KINERJA BANK SYARIAH DAN PERTUMBUHAN EKONOMI DI INDONESIA. <https://doi.org/10.36908/isbank>
- Setiawan, I., Negeri Bandung Jurusan Akuntansi Program Studi Magister Terapan Keuangan dan Perbankan Syariah Bandung, P., & Barat, J. (2020). Analisis Peran Perbankan Terhadap Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia: Bank Syariah Versus Bank Konvensional. 8(1), 52.
- Sukma, F. A., Akbar, R. K., Azizah, N. N., & Juliani, G. P. (2019). KONSEP DAN IMPLEMENTASI AKAD QARDHUL HASAN PADA PERBANKAN

# **ANALISIS IMPLEMENTASI JAMINAN HAK ATAS TANAH DI PERBANKAN SYARIAH**

SYARIAH DAN MANFAATNYA. Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah, 3(2). <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v3i2.4296>

Sulastri, D., Muslim, S., Syariah, F., Uin, H., Gunung, S., & Bandung, D. (n.d.).

PENERAPAN JAMINAN HAK MILIK PADA PERBANKAN SYARIAH  
DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM.

Sultoni, H., Mardiana, K., & Muhammadiyah Tulungagung, S. (2021). Jurnal Eksyar  
(Jurnal Ekonomi Syariah) PENGARUH MERGER TIGA BANK SYARIAH  
BUMN TERHADAP PERKEMBANGAN EKONOMI SYARIAH DI  
INDONESIA (Vol. 08). <http://ejournal.staim-tulungagung.ac.id/index.php/>