

**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DALAM AKAD PEMBIAYAAN
PADA BANK SYARIAH DAN EKSEKUSINYA**

TESIS



OLEH :

**NAMA MHS. : DWI REZKY ANDANI, S.H.
NO. POKOK MHS. : 15921052**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2018**

**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DALAM AKAD PEMBIAYAAN
PADA BANK SYARIAH DAN EKSEKUSINYA**

TESIS



OLEH :

**NAMA MHS. : DWI REZKY ANDANI, S.H.
NO. POKOK MHS. : 15921052**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2018**



**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DALAM AKAD PEMBIAYAAN
PADA BANK SYARIAH DAN EKSEKUSINYA**

Oleh :

Nama Mhs. : **DWI REZKY ANDANI**
No. Pokok Mhs. : **15921052**

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Tesis dan dinyatakan LULUS
pada hari Sabtu tanggal 24 Februari tahun 2018

Pembimbing 1

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

Yogyakarta,
22-Feb. 2018

Pembimbing 2

Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, *22-02-2018*

Anggota Penguji

Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, *24-02-2018*

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Hiduik Basandi Syara', Syara' Basandi Kitabullah”

Tesis ini kupersembahkan kepada kedua orang tuaku yang sangat aku cintai bapak M. Dani dan ibu Lasmita serta untuk universitasku yang aku banggakan Universitas Islam Indonesia.

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Dwi Rezky Andani

Nomor Pokok Mahasiswa: 15921052

BKU : Kenotariatan

Judul Karya Tulis : Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Akad Pembiayaan Pada Bank Syariah Dan Eksekusinya

Dengan ini saya menyatakan bahwa penelitian ini merupakan karya tulis penulis sendiri dan sepanjang pengetahuan penulis, tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan diterbitkan dalam daftar pustaka.

Yogyakarta, 24 Februari 2018



Dwi Rezky Andani
DWI REZKY ANDANI, S.H.

KATA PENGANTAR



Assalamu 'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillah rabbil 'alamin, segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat, karunia, serta hidayah yang telah diberikan – Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Sholawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada jujungan kita, Nabi Muhammad SAW.

Penelitian berupa tesis yang berjudul **“Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Akad Pembiayaan Pada Bank Syariah Dan Eksekusinya”** ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Terselesaikannya penelitian ini tentunya tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu, penulis sampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Kedua orang tuaku bapak **M. Dani** dan ibu **Lasmita** , serta kedua saudaraku **Eko Frima Andani** dan **Ichsan Tri Andani** yang selalu memberikan kasih sayang, perhatian, dukungan, dan doa yang tulus kepada penulis.
2. Bapak **Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.** dan Bapak **Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum.** selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan memberikan bimbingan, pengarahan dan dorongan semangat

dengan penuh kesabaran, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini.

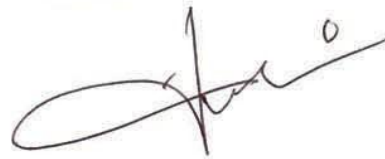
3. Bapak **Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum.**, selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan dalam penelitian ini.
4. Bapak **Dr. Mulyoto, S.H., M.kn** selaku Dosen dan Wreda Notaris – PPAT yang telah bersedia memberi masukan dan menjadi narasumber dalam penelitian ini.
5. **Pengadilan Agama Kota Yogyakarta, Pengadilan Agama Kabupaten Sleman, Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman** yang membantu kelancaran penulis dalam menggali informasi dan mengumpulkan data.
6. **Aditya S Paringga**, patner terbaik yang selalu mendukung dan membantu penulis dalam pembuatan penelitian ini sehingga dapat terselesaikan dengan baik.
7. **Najwa Aleyda Syahhendra**, adik kecilku yang selalu mendo'akan dan memotivasi penulis untuk segera menyelesaikan penelitian ini.
8. Mbak **Galuh Hapsari**, rekan sejawat yang selalu mendukung dan meminjamkan buku kepada penulis untuk kelancaran penelitian ini.
9. Teman – teman karibku **Dewi Astuti, Dinda Wahyu, lalitya, Yudiana, Chandra Novita dan Mega.**
10. Dan rekan – rekan kenotariatan khususnya angkatan III Universitas Islam Indonesia

Penulis menyadari bahwa penelitian ini masih banyak kekurangan, untuk itu penulis mengharapkan adanya kritik dan saran demi perbaikan di masa yang akan datang. Semoga penelitian ini memberikan manfaat bagi masyarakat dan perkembangan ilmu pengetahuan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 24 Februari 2018

Penulis,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop on the left and a series of connected strokes on the right, ending in a small circle.

DWI REZKY ANDANI, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
HALAMAN KATA PENGANTAR	v
HALAMAN DAFTAR ISI	viii
HALAMAN ABSTRAK	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Orisinalitas Penelitian	11
E. Kerangka Teori	14
1. Teori Akad	14
2. Teori Jaminan	18
a. Jaminan Secara Umum	18
b. Jaminan Hak Tanggungan	20
c. Jaminan Dalam Konsep Syariah	23
3. Teori Eksekusi Hak Tanggungan	28
F. Metodologi Penelitian	29
G. Sistematika Penulisan	33

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERBANKAN SYARIAH DAN	
HAK TANGGUNGAN	35
A. Perbankan Syariah	35
1. Pengertian Perbankan Syariah	35
2. Akad Dalam Bank Syariah	40
3. Perbedaan Bank Syariah Dan Bank Konvensional	52
4. Perbandingan Antara Akad Pembiayaan Dan Perjanjian Kredit / Utang – Piutang	57
5. Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah	60
6. Penyelesaian Sengketa Dalam Perbankan Syariah	62
B. Hak Tanggungan Dan Eksekusinya	65
BAB III KEABSAHAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DALAM AKAD	
PEMBIAYAAN PADA BANK SYARIAH DAN KESESUAIAN EKSEKUSINYA	
TERHADAP PRINSIP SYARIAH	75
A. Keabsahan Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Akad Pembiayaan Pada Bank Syariah	75
B. Kesesuaian Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Pembiayaan Terhadap Prinsip Syariah	88
BAB IV PENUTUP	97
A. Kesimpulan	97
B. Saran	99
DAFTAR PUSTAKA	100
LAMPIRAN.....
CURICULUM VITAE

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji mengenai keabsahan pembebanan Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan pada bank syariah dan kesesuaian terhadap eksekusi Hak Tanggungan tersebut dengan prinsip syariah. Penelitian ini merupakan penelitian normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan – peraturan khususnya KUHPerdara, Peraturan tentang Jabatan PPAT, Undang – Undang Hak Tanggungan, Undang – Undang Perbankan, Undang – Undang Perbankan Syariah, dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah serta Putusan dan Fatwa DSN yang berkaitan dengan objek penelitian Selain itu sebagai pendukung digunakan pendekatan analisis konsep hukum dan pendekatan kasus yaitu dengan cara melakukan telah terhadap akta PPAT dalam bentuk SKMHT maupun APHT yang dibuat sebelum dilakukan pembebanan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setempat. Hasil dari penelitian menunjukkan Pembebanan Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan pada bank syariah tidak tepat karena tidak memenuhi syarat sah akad berupa tidak bertentangan dengan undang – undang yang berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian yaitu kausa yang halal, maka terhadap pembebanan Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan pada bank syariah dapat dikatakan tidak sah dan mengakibatkan pembebanan Hak Tanggungan tersebut batal/ batal demi hukum dan eksekusi Hak Tanggungan tersebut tidak sesuai dengan prinsip syariah terutama 3 (tiga) prinsip syariah yaitu prinsip sukarela (*ridha'iyah*), prinsip keadilan (*al – 'adl*), dan prinsip tolong – menolong (*ta'awun*).

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Eksekusi, Bank Syariah

ABSTRACT

This research reviewing validity of imposition mortgage right in the Islamic bank and harmonization to the execution of the Mortgage Rights with the principles of sharia. This research is a normative research, which is done by examining library materials or secondary legal materials as the basic ingredients to be examined by way of interpreting the rules especially KUH Perdata, regulation of PPAT, mortgage rights law, banking act, sharia banking law, court ruling and Fatwa DSN. Also as a supporter is used legal concept analysis approach case approach by review PPAT's contract (SKMHT or APHT) for registration imposition mortgage right to BPN. The result of this research is imposition of of mortgage right in the Islamic bank is unright because it does not corresponding with legitimate of contract and the execution of the Mortgage Rights does not corresponding with the principles of sharia especially 3 (three) principles of sharia (voluntary principles (ridha'iyah), of justice (al – 'adl), dan principle of mutual help (ta'awun)).

keywords : Mortgage Rihgt, Execution, Islamic bank

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank merupakan suatu sektor yang dibutuhkan dalam pertumbuhan ekonomi di suatu negara, hal ini dikarenakan bank adalah sektor yang sangat berpengaruh dalam perputaran uang di suatu negara dan mengingat fungsi bank itu sendiri sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk – bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak sebagaimana yang diamanatkan oleh undang – undang.

Di Indonesia kita mengenal dua sistem perbankan (*dual banking system*), yaitu bank konvensional dan bank syariah yang diatur di dalam Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Namun karena perbankan syariah memiliki kekhususan dan belum diatur secara spesifik di dalam Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, maka lahirlah Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (selanjutnya disebut Undang – Undang Perbankan Syariah). Dua sistem perbankan (*dual banking system*) ini mulai diakui secara tegas di Indonesia pada tahun 1998, saat diubahnya Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Dengan lahirnya undang – undang tersebut maka eksistensi bank syariah mulai diakui secara tegas keberadaannya di

Indonesia atau saat itu dikenal juga dengan istilah bank dengan prinsip bagi hasil.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang – Undang Perbankan Syariah menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah (selanjutnya disebut UUS), mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya¹, sehingga tata cara operasionalnya berdasarkan tata cara muamalat, yaitu berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam *Al – Quran* dan *Al – Hadist*, berpedoman pada praktik – praktik bentuk usaha yang ada pada zaman Rasulullah, bentuk – bentuk usaha yang tidak dilarang oleh Rasulullah atau bentuk – bentuk usaha baru yang lahir sebagai hasil ijtihad para ulama/ cendikiawan yang tidak menyimpang dari ketentuan *Al – Quran* dan *Al – Hadist*.²

Perbankan syariah atau perbankan Islam adalah suatu sistem perbankan yang dikembangkan berdasarkan syariat (hukum) Islam. Usaha pembentukan sistem ini didasari oleh larangan dalam agama Islam untuk memungut atau meminjam dengan bunga atau yang disebut dengan riba serta larangan investasi untuk usaha – usaha yang dikategorikan haram, dimana hal ini tidak dapat dijamin oleh sistem perbankan konvensional.³

¹ Pasal 1 Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

² Warkum Sumitro, *Asas – asas Perbankan Islam dan Lembaga – lembaga Terkait (BAMUI, Takaful dan Pasar Modal) di Indonesia*, cetakan keempat, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2004), hlm. 6.

³ Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2016), hlm. 16.

Dalam bank syariah tidak ada sistem kredit, melainkan sistem pembiayaan, meskipun pada dasarnya adalah pembiayaan akan tetapi dalam melakukan pembiayaan perbankan syariah juga harus mengedepankan prinsip kehati – hatian sebagaimana yang dilakukan oleh perbankan konvensional dalam menyalurkan kreditnya untuk meminimalisir adanya resiko dalam pembiayaan oleh perbankan syariah. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Undang – Undang Perbankan Syariah yang menyebutkan bahwa perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi dan prinsip kehati – hatian.⁴ Tujuan dari diberlakukannya prinsip kehati – hatian tidak lain agar bank selalu dalam keadaan sehat, antara lain selalu dalam keadaan *likuid*, *solvent* dan menguntungkan (*profitable*). Diberlakukannya prinsip kehati – hatian ini, diharapkan kadar kepercayaan masyarakat terhadap perbankan selalu tinggi sehingga masyarakat bersedia dan tidak merasa ragu menyimpan dananya di bank.

Prinsip kehati – hatian dalam perbankan syariah juga dimuat dalam ketentuan Pasal 23 Undang – Undang Perbankan Syariah yang menyebutkan bahwa bahwa “Bank syariah dan/ atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum bank syariah dan/ atau UUS menyalurkan dana kepada nasabah penerima fasilitas”.⁵

Untuk mendapatkan keyakinan maka bank syariah wajib melakukan penilaian berdasarkan prinsip 5 C yang juga dilakukan oleh perbankan

⁴ Pasal 2 Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

⁵ Pasal 23 Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

konvensional, yang meliputi *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (agunan), dan *condition* (prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas).⁶ Salah satu unsur yang penting dari prinsip 5 C tersebut adalah adanya *collateral* (agunan), karena dalam pembiayaan dana yang dipergunakan oleh bank syariah dalam rangka penyaluran dana adalah milik nasabah penyimpan, sehingga keberadaan agunan adalah untuk menjamin pelunasan pembiayaan sebagaimana yang termuat dalam Pasal 1 ayat (26) Undang – Undang Perbankan Syariah yang menyebutkan bahwa “Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/ atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas”.⁷

Salah satu bentuk jaminan dalam perbankan syariah adalah jaminan atas tanah. Dalam prakteknya jaminan atas tanah dalam perbankan syariah guna menjamin kepastian hukum terhadap jaminan yang diberikan oleh nasabah penerima fasilitas kepada bank, maka bank syariah melakukan hal yang sama seperti perbankan konvensional yaitu melakukan pembebanan Hak Tanggungan terhadap jaminan atas tanah tersebut melalui Pejabat yang berwenang yaitu dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Hal tersebut menurut hemat penulis menimbulkan problematika hukum terhadap peraturan yang ada mengenai Hak Tanggungan itu sendiri jika dikaitkan dengan konsep pembiayaan syariah dan problematika terhadap PPAT, seperti yang kita ketahui bahwa Hak Tanggungan sebelum dilakukan pendaftaran di kantor

⁶ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2012), hlm. 95.

⁷ Pasal 1 Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

pertanahan maka terlebih dahulu dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan yang berlaku,⁸ dan juga dimungkinkan bahwa PPAT dapat membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT sesuai yang tercantum dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang – undang Hak Tanggungan) dan/ atau dalam hal tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan belum bersertifikat.⁹

Pembebanan Hak Tanggungan dalam perbankan syariah menimbulkan problematika terhadap PPAT, karena bentuk dari APHT maupun SKMHT yang dibuat oleh PPAT merupakan bentuk baku/ standar yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan, hal tersebut sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 96 ayat (1) huruf f tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan dan huruf h tentang SKMHT yang tata cara pengisiannya harus dibuat sesuai dengan lampiran peraturan tersebut. Selanjutnya di dalam Pasal 96 ayat (3) juga menyebutkan bahwa “pendaftaran perubahan data pertanahan dan pembuatan APHT tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan ayat (1)”,

⁸ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 92.

⁹ *Ibid*, hlm. 95.

juncto Pasal 96 ayat (5) yang menyebutkan bahwa “Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran akta PPAT yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pada ayat (1)”. Ketentuan sebagaimana yang diatur dalam ayat (1) tersebut yang dimaksud adalah ketentuan pembuatan akta – akta yang diantaranya adalah APHT dan SKMHT yang sudah ditentukan tata cara pengisiannya sesuai dengan lampiran yang ada dalam peraturan tersebut.

Sedangkan SKMHT maupun APHT yang ada (dalam lampiran Peraturan tersebut di atas)¹⁰ selama ini adalah untuk memfasilitasi pembebanan Hak Tanggungan terhadap jaminan secara keperdataan (atau dalam hal ini adalah perbankan konvensional bukan perbankan syariah) yang redaksinya memuat kata “Kredit/ Utang” maupun “Perjanjian Kredit/ Perjanjian Utang”, sehingga dalam prakteknya PPAT sendiri mengalami kebingungan akan ketidakpastian terhadap pembebanan Hak Tanggungan untuk lembaga pembiayaan syariah/ perbankan syariah. Dalam prakteknya agar SKMHT ataupun APHT yang merupakan bentuk standar dari Badan Pertanahan Nasional tersebut terpaksa dirubah redaksinya guna menyelaraskan dengan perbankan syariah yang tidak mengenal “kredit/ utang” maupun “Perjanjian Kredit/ Perjanjian Utang”, yang mana jika dikembalikan kepada Peraturan Kepala Badan Pertanahan tersebut di atas maka dapat dikatakan hal tersebut tidak sesuai dengan tata cara pengisian yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN).

¹⁰ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Timbulnya problematika terhadap PPAT dalam membuat SKMHT maupun APHT sendiri tidak sebatas pada bentuk baku/ standar terhadap SKMHT maupun APHT yang sudah ditentukan oleh BPN, akan tetapi karena aturan mengenai Hak Tanggungan sendiri yang menurut hemat penulis belum mampu mengakomodir kepentingan untuk jaminan atas tanah pada perbankan syariah, sehingga hal tersebut menjadikan sebuah dilema atau kebingungan bagi PPAT dalam menjalankan tugas dan wewenangnya. Adanya kebingungan terhadap pembebanan Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan syariah dalam prakteknya tidak sedikit membuat PPAT yang tidak berani melakukan pembebanan Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan syariah

Pasal 10 Undang – Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa:¹¹ Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang – piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Dari apa yang termuat dalam Pasal 10 Undang – Undang Hak Tanggungan tersebut menggambarkan bahwasanya Hak Tanggungan digunakan untuk menjamin pelunasan suatu utang/ kredit yang selama ini dikenal dalam sistem perbankan konvensional, sedangkan di dalam perbankan syariah tidak dikenal utang – piutang atau kredit akan tetapi pembiayaan. Terlebih Hak Tanggungan itu sendiri merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian

¹¹ Pasal 10 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

utang – piutang bukan dari perikatan syariah atau akad – akad yang ada dalam perbankan syariah.

Adanya lembaga Hak Tanggungan untuk jaminan atas tanah di dalam pembiayaan syariah juga menimbulkan problematika dalam hal apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya, seperti yang termuat dalam Pasal 40 Ayat

(1) Undang – Undang Perbankan Syariah yang menyebutkan bahwa:

Dalam hal nasabah penerima fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, bank syariah dan UUS dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik agunan, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat – lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.

Apabila melihat ketentuan tersebut di atas dapat dilihat bahwa untuk agunan dalam pembiayaan syariah jika nasabah tidak memenuhi kewajibannya bank sebatas dapat melakukan pembelian (baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan) berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik agunan. Penyerahan secara sukarela inilah yang menurut hemat penulis perlu digaris bawahi, karena tata cara penyelesaian terhadap agunan yang ditentukan oleh Undang – Undang Perbankan Syariah dapat dikatakan bertentangan dengan proses eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh perbankan syariah apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya, karena dalam prakteknya tidak sedikit eksekusi terhadap Hak Tanggungan dilakukan melalui jalur hukum berperkara (mengajukan gugatan) ke Pengadilan Agama yang dapat dikatakan jauh dari kata sukarela.

Hal tersebut sesuai dengan riset yang penulis lakukan melalui situs resmi Mahkamah Agung bahwa terdapat beberapa perkara yang diselesaikan melalui jalur pengadilan diantaranya putusan nomor 1326/Pdt.G/2016/ PA.Smn, putusan nomor 213/K/Ag/2016, putusan nomor 3071 K/Pdt/2013,¹² dan berdasarkan hasil wawancara penulis di Pengadilan Agama Yogyakarta yang mengatakan bahwa terhadap eksekusi jaminan perbankan syariah di Kota Yogyakarta tidak sedikit yang diajukan melalui jalur eksekusi non sukarela melalui Pengadilan Agama Yogyakarta, sehingga meskipun pada dasarnya di dalam Sertifikat Hak Tanggungan terdapat irah – irah sesuai dengan putusan pengadilan yaitu “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekutorial atau mempunyai *parate* eksekusi akan tetapi jika proses eksekusi terhadap agunan tersebut sulit dilakukan maka perbankan syariah ataupun pihak nasabah memilih jalur berperkara di Pengadilan Agama.¹³

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, guna mendapatkan kepastian hukum terhadap Pembebanan Hak Tanggungan oleh PPAT maupun terhadap proses eksekusi Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah, maka penulis tertarik untuk melakukan Penelitian Hukum dengan judul **“PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DALAM AKAD PEMBIAYAAN PADA BANK SYARIAH DAN EKSEKUSINYA”**.

¹² <https://putusan.mahkamahagung.go.id> , Akses 24 Agustus 2017.

¹³ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Udiyono, Bagian Perkara Pengadilan Agama Yogyakarta, pada tanggal 02 Mei 2017.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang tersebut di atas, maka rumusan masalah yang menjadi fokus penulis adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan melalui akta yang dibuat oleh PPAT dalam akad pembiayaan pada bank syariah ?
2. Apakah eksekusi Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan pada bank syariah yang dilakukan apabila nasabah penerima fasilitas pembiayaan syariah tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan prinsip syariah?

C. Tujuan Penelitian

Pada dasarnya tujuan pokok dalam penulisan hukum ini antara lain, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa kepastian hukum dan/ atau keabsahan pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan melalui akta yang dibuat oleh PPAT dalam akad pembiayaan pada bank syariah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa apakaah eksekusi Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan pada bank syariah yang dilakukan apabila nasabah penerima fasilitas pembiayaan syariah tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan prinsip syariah.

D. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan penulis mengenai **“PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DALAM AKAD PEMBIAYAAN PADA BANK SYARIAH DAN EKSEKUSINYA”**, belum pernah ada dilakukan sebelumnya. Namun berdasarkan penelusuran kepustakaan, ada beberapa penelitian mengenai Hak Tanggungan dalam perbankan syariah, antara lain adalah:

1. Penelitian dengan judul “Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terkait Akta Pemberian Hak Tanggungan Dalam Akad Mudharabah pada Bank Syariah”, yang disusun oleh Rina Nurhidayati, mahasiswi Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, dengan rumusan masalah sebagai berikut:
 - a. Bagaimana konsep pengikatan jaminan terhadap hak atas tanah menurut Peraturan Perundang – Undangan di Indonesia dan Hukum Islam?
 - b. Bagaimana peran dan tanggung jawab Pejabat Pebuat Akta Tanah (PPAT) terkait dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam akad Mudharabah pada Bank Syariah?
2. Penelitian dengan judul “Tinjauan Pelaksanaan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) Yang Dibuat Di Hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Akad Pembiayaan Musyarakah (Studi Pada Bank Syariah Di Kota Yogyakarta)”, yang disusun oleh Putro Wicaksono, mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Apakah perjanjian kredit dapat dipersamakan dengan perjanjian kerjasama (bagi hasil) pada akad pembiayaan musyarakah?
 - b. Bagaimana pelaksanaan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan PPAT terhadap akad pembiayaan musyarakah pada bank syariah di kota Yogyakarta?
3. Penelitian dengan judul “Analisis Yuridis Kedudukan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perspektif Bisnis Syariah”, yang disusun oleh Muhammad Ananda Salahuddin Al Ayyubi Basmalah, mahasiswa Program Pasca Sarjana Program Studi Hukum Bisnis Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, dengan rumusan masalah sebagai berikut:
- a. Bagaimana kedudukan jaminan Hak Tanggungan dalam konsep perspektif hukum bisnis syariah?
 - b. Bagaimana prosedur eksekusi terhadap jaminan Hak Tanggungan tersebut dalam konsep hukum bisnis syariah dan penyelesaian masalah yang timbul dari proses eksekusi tersebut?
4. Penelitian dengan judul “Eksekusi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Di Pengadilan Agama Purbalingga”, yang disusun oleh Dr. Hj. Nita Triana M.Si, Dosen Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, dengan rumusan masalah sebagai berikut:
- a. Bagaimanakah Peran Pengadilan Agama Purbalingga dalam menjalankan proses eksekusi hak tanggungan pada perbankan syariah?
 - b. Kendala apa saja yang dihadapi Pengadilan Agama Purbalingga dalam menjalankan eksekusi Hak Tanggungan pada Perbankan syariah?

Dari beberapa penelitian dengan rumusan – rumusan masalah tersebut di atas, dapat dilihat perbedaannya dengan penelitian ini, dimana pada penelitian ini membahas mengenai bagaimana keabsahan pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan melalui akta yang dibuat oleh PPAT dalam akad pembiayaan pada bank syariah dan apakah eksekusi Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan pada bank syariah yang dilakukan apabila nasabah penerima fasilitas pembiayaan syariah tidak dapat memenuhinya sesuai dengan prinsip syariah sedangkan penelitian – penelitian tersebut diatas membahas mengenai konsep pengikatan jaminan terhadap hak atas tanah menurut peraturan perundang – undangan serta peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah, membahas mengenai apakah perjanjian kredit dapat dipersamakan dengan kerjasama (bagi hasil) pada akad pembiayaan musyarakah dan bagaimana pelaksanaan APHT yang dibuat dihadapan PPAT terhadap musyarakah pada bank syariah di kota Yogyakarta, membahas mengenai kedudukan jaminan Hak Tanggungan dalam konsep prespektif hukum bisnis dan prosedur eksekusi terhadap jaminan Hak Tanggungan tersebut dalam konsep hukum bisnis syariah dan penyelesaian masalah yang timbul dari proses eksekusi tersebut dan yang terakhir membahas mengenai peran Pengadilan Agama Purbalingga dalam menjalankan proses eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah dan kendala yang dihadapi Pengadilan Agama Purbalingga dalam menjalankan eksekusi Hak Tanggungan.

Dari apa yang telah penulis paparkan diatas maka dapat dilihat perbedaannya dengan penelitian ini sehingga penelitian ini dapat dianggap

memenuhi kaidah keaslian penelitian. Bilamana di kemudian hari ditemukan bahwa permasalahan dalam penelitian ini pernah diteliti maka diharapkan penelitian tersebut dapat saling melengkapi dengan penelitian ini.

E. Kerangka Teori

Dalam suatu penelitian terhadap permasalahan hukum, maka pembahasan adalah relevan apabila dikaji menggunakan satu teori – teori hukum, konsep – konsep hukum dan asas – asas hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis, yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.¹⁴

1. Teori Akad

Secara etimologis akad mempunyai arti; menyimpulkan, mengikatkan (tali).¹⁵ Sedangkan secara terminologis, menurut Pasal 20 Ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menyebutkan bahwa: “akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu”.¹⁶ Menurut Ahmad Azhar Basyir, akad adalah suatu perikatan antara ijab dan kabul dengan cara yang dibenarkan syariat dan menetapkan adanya akibat – akibat perikatan yang diinginkan, sedang kabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya,¹⁷

¹⁴ Salim H.S, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm.54.

¹⁵ Ahmad Warson AL – Munawwir, “*Kamus Al – Munawwir*”, dalam Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 52.

¹⁶ SirojMunir, “*Kompilasi Hukum Ekonomi Islam*”, diakses dari <http://fikhkontemporer.com>, pada tanggal 15 Mei 2017.

¹⁷ Ahmad Azhar Basyir, *Asas – Asas Hukum Muamalat*, cetakan ketiga, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 65.

sedangkan berdasarkan Pasal 1 angka (13) Undang – Undang Perbankan Syariah menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan akad adalah kesepakatan tertulis antara bank syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing – masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.

Definisi akad adalah pertemuan ijab dan Kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.¹⁸

Dari definisi akad tersebut diatas terlihat bahwa terjadinya suatu perjanjian harus memenuhi unsur – unsur, antara lain adalah:¹⁹

- a) Pertemuan antara ijab dan kabul;
- b) Sebagai pernyataan kehendak;
- c) Pelakunya terdiri dari dua pihak atau lebih;
- d) Melahirkan akibat hukum;
- e) Ada objeknya.

Sedangkan rukun dari pada akad sendiri yang merupakan unsur – unsur yang membentuk akad, terdiri dari:²⁰

- a) Para pihak;
- b) Pernyataan kehendak;
- c) Objek; dan
- d) Tujuan.

¹⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 68.

¹⁹ Akhmad Mujahidin, *Op.cit.*, hlm. 4.

²⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'amalah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010), hlm. 47 – 48.

Para pihak yang berakad adalah orang, persekutuan, atau badan usaha yang memiliki kecakapan²¹ dalam melaksanakan perbuatan hukum, sedangkan yang dimaksud dengan objek akad adalah *amwal* atau jasa yang diharamkan yang dibutuhkan oleh masing – masing pihak.²² Adapun akad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing – masing pihak yang mengadakan akad,²³ dan pernyataan kehendak merupakan suatu kesepakatan untuk melakukan perikatan yang diwujudkan dalam bentuk ijab dan qabul. Kesepakatan dapat dilakukan dengan cara lisan, tulisan, atau isyarat yang memberi pengertian dengan jelas tentang adanya ijab dan qabul, dan dapat juga berupa perbuatan yang telah menjadi kebiasaan dalam ijab qabul.²⁴

Rukun akad merupakan segala sesuatu yang mengungkapkan kesepakatan dua kehendak atau menggantikan posisinya baik berupa perbuatan, isyarat maupun tulisan. Sementara untuk unsur atau pilarnya lainnya menjadi fondasi akad seperti objek yang diakadkan dan dua pihak yang berakad merupakan kelaziman akad yang mesti ada untuk membentuk sebuah akad. Karena adanya ijab dan qabul menghendaki adanya dua pihak yang berakad.²⁵

Pembebanan Hak Tanggungan dalam perbankan syariah adalah merupakan suatu akad, karena di dalam pembebanan Hak Tanggungan terdapat unsur – unsur akad. Dimana didalam pembebanan Hak Tanggungan dilakukan

²¹ Kecakapan hukum adalah kemampuan subjek hukum untuk melakukan perbuatan yang dianggap sah secara hukum. Lihat Pasal 1 ayat (3) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

²² Abd. Shomad, *Hukum Islam: Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 181.

²³ Abdul Ghofur Anshari, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Yogyakarta: UGM Press, 2010), hlm. 27 – 28.

²⁴ Ahmad Azhar Basyir, *Op.cit*, hlm. 68.

²⁵ Wahbab Az – Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 4, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 429.

oleh Para Pihak yaitu dalam hal ini adalah penjamin dan bank syariah sebagai penyedia dana, dan di dalam pembebanan Hak Tanggungan sendiri terdapat pernyataan kehendak yang dimuat dalam APHT maupun SKMHT yang menyatakan bahwa pihak Penjamin berkendak memberikan jaminan (yang merupakan unsur objek dalam unsur suatu akad) dan membebani jaminan tersebut dengan Hak Tanggungan dan pihak bank berkendak untuk menerima jaminan tersebut guna menjamin kepastian pembayaran/ kewajiban pihak penerima fasilitas pembiayaan kepada bank (yang merupakan tujuan dari pada akad).

Selain unsur – unsur yang terdapat dalam suatu akad seperti disebutkan di atas, dalam suatu akad juga terdapat syarat sahnya suatu akad. Berdasarkan Pasal 26 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) disebutkan bahwa suatu akad tidak sah apabila bertentangan dengan:²⁶

- a) Syariat Islam;
- b) Peraturan Perundang – Undangan;
- c) Ketertiban Umum; dan/ atau
- d) Kesusilaan

Suatu akad dalam pemberian jaminan yang dalam hal ini adalah jaminan atas hak tanah yaitu adanya pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan melalui pembuatan APHT maupun SKMHT dalam perbankan syariah tentunya juga harus memperhatikan syarat – syarat yang ditentukan dalam Pasal 26 KHES. Dimana tidak hanya sebatas memenuhi syariat Islam yang dalam hal

²⁶ Siroj Munir, “*Kompilasi Hukum Ekonomi Islam*”, diakses dari <http://fikihkontemporer.com>, pada tanggal 15 Mei 2017.

ini prakteknya pembentukannya sebatas disesuaikan redaksinya dengan istilah – istilah dalam perbankan syariah seperti kredit diganti dengan pembiayaan, debitur diganti dengan penerima fasilitas pembiayaan, ataupun kreditur diganti dengan penyedia dana akan tetapi dalam pembuatan APHT maupun SKMHT jika memperhatikan Pasal 26 KHES juga harus tetap memperhatikan Peraturan Perundang – Undangan yang dalam hal ini adalah Undang – Undang Hak Tanggungan dan juga memenuhi ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negeri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah. Apakah terhadap pembuatan APHT maupun SKMHT oleh PPAT selama ini sudah sesuai dengan teori dan konsep yang diatur dalam Peraturan – Peraturan tersebut di atas, sehingga dengan dipenuhinya ketentuan – ketentuan tersebut dalam pembuatan APHT maupun SKMHT oleh PPAT dapat dikatakan bahwa pembuatan SKMHT maupun APHT tersebut telah memenuhi syarat sahnya akad dalam perbankan syariah.

2. Teori Jaminan

a. Jaminan Secara Umum

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cauti*. Dua kata tersebut jika diartikan kurang lebih adalah kemampuan Debitor untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada Kreditor yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai

ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitor terhadap kreditornya.²⁷

Istilah jaminan berasal dari kata “Jamin” yang berarti tanggung, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan yang artinya adalah tanggungan atas segala perikatan dari seseorang sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1131 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPer) maupun tanggungan atas perikatan tertentu dari seseorang seperti yang diatur dalam Pasal 1139 sampai dengan Pasal 1149 KUHPer tentang utang – piutang yang diistimewakan, Pasal 1150 sampai dengan 1160 tentang Gadai, Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1178 tentang Hipotek, Pasal 1820 sampai dengan 1850 tentang perjanjian penanggungan utang,²⁸ selain itu diluar KUHPer juga diatur dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Jaminan Hak Tanggungan dan Undang – Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.²⁹

M. Bahsan berpendapat bahwa jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitor untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.³⁰ Sedangkan Hartono menyebutkan bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitor kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang

²⁷ Rahmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 69.

²⁸ R. Subekti, *Jaminan – Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung: Alumni, 1978), hlm. 31.

²⁹ Witanto, *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, (Bandung: Manda Maju, 2015), hlm. 41.

³⁰ M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Rejeki Agung, 2002), hlm. 148.

timbul dari suatu perikatan.³¹ Berdasarkan Pasal 1 angka 23 Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan jaminan/ agunan adalah jaminan pokok yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Jaminan merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* atau pelengkap, yang dapat diartikan bahwa jaminan akan lahir setelah ada perjanjian pokok yang melandasi lahirnya jaminan tersebut, dalam hal ini perjanjian pokoknya adalah Perjanjian Kredit/ Perjanjian Utang – Piutang (dalam sistem konvensional) atau akad pembiayaan (dalam sistem syariah) dimana dalam perjanjian pokok tersebut harus disebutkan klausula bahwa perjanjian tersebut diikuti atau diikat dengan jaminan.

b. Jaminan Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lain.

³¹ Hartono Hadisaputro, *Seri Hukum Perdata, Pokok – Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Liberty, 1984), hlm. 50.

Dalam Hak Tanggungan terdapat subyek hukum yang menjadi Hak Tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberi Hak Tanggungan. Di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut:³²

1. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan;
2. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Berdasarkan Pasal 8 dan Pasal 9 Undang – Undang Hak Tanggungan, dapat disimpulkan bahwa pemberi Hak Tanggungan dapat berupa perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan, sedangkan pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Sedangkan yang menjadi obyek dari Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 4 Undang – Undang Hak Tanggungan, antara lain adalah:³³

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan;

³² Adrian Sutedi, , *Op.cit*, hlm. 53 – 54.

³³ Lihat Pasal 4 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

5. Hak – hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah.

Pada dasarnya adanya lembaga jaminan Hak Tanggungan adalah bertujuan untuk menjamin pelunasan suatu utang apabila debitur wanprestasi atau tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar/ melunasi utangnya kepada kreditur, hal tersebut tercermin dalam definisi yang penulis jabarkan dari Hak Tanggungan itu sendiri di dalam Pasal 1 Ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan dan juga tercermin dari Pasal 10 Undang – Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang – piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.³⁴

Meskipun pada prinsipnya Hak Tanggungan ada untuk tujuan menjamin pelunasan suatu utang/ kredit yang selama ini dikenal dalam sistem hukum keperdataan atau dalam hal ini adalah perbankan konvensional, akan tetapi dalam prakteknya perbankan syariah juga menggunakan lembaga Hak Tanggungan sebagai cara untuk mengikat jaminan atas tanah yang diberikan oleh nasabah/ penerima fasilitas pembiayaan kepada bank syariah. Meskipun secara prinsip dan secara teori antara utang/ kredit pada sistem konvensional dengan sistem pembiayaan pada perbankan syariah adalah berbeda, akan tetapi

³⁴ Pasal 1 dan 10 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

karena di dalam perbankan syariah sendiri mengenai pengaturan jaminan untuk suatu pembiayaan (khususnya jaminan atas hak tanah) belum ada aturan yang secara spesifik mengaturnya sehingga selama ini perbankan syariah masih mengadopsi konsep jaminan Hak Tanggungan yang sebenarnya digunakan untuk menjamin pelunasan suatu utang/ kredit yang selama ini dikenal dalam konsep keperdataan/ konvensional.

c. Jaminan Dalam Konsep Syariah

Jaminan atau rungguhan ialah suatu barang yang dijadikan peneguh atau penguat kepercayaan dalam utang piutang.³⁵ Dasar adanya jaminan dalam konsep Islam antara lain termuat di dalam Al Qur'an surat Al – Baqarah ayat 283, yang artinya: “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu' amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikannya maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”

Di dalam Hadist riwayat Bukhari dan Muslim diriwayatkan bahwa Rasulullah SAW membeli makanan dari seorang Yahudi dengan menjadikan baju besinya sebagai barang jaminan. Menurut para ilmuwan hukum Islam,

³⁵ Sulaiman Rasjid, *Fiqih Islam*, Cetakan ke – 46 (Bandung: Sinar Baru Algensindo Offset Bandung, 2010), hlm. 309.

jaminan yang diberikan Rasulullah tersebut adalah peristiwa pertama tentang jaminan di dalam Islam, yang dapat diartikan Rasul memperkenalkan jaminan ini untuk dijadikan sumber hukum Islam.

Secara umum, jaminan dalam hukum Islam dibagi menjadi dua; jaminan yang berupa orang dan jaminan yang berupa harta benda. Jaminan yang berupa orang sering dikenal dengan istilah *kafalah*, sedangkan jaminan yang berupa harta benda dikenal dengan istilah *rahn*.

Secara etimologi, *kafalah* berarti *al – damanah, hamalah, dan za'amah*, ketiga istilah tersebut mempunyai makna yang sama, yakni menjamin atau menanggung. Sedangkan menurut terminologi *kafalah* didefinisikan sebagai jaminan yang diberikan oleh *kafil* (penanggung) kepada pihak ketiga atas kewajiban yang harus ditunaikan pihak kedua (tertanggung).³⁶ Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) adalah jaminan atau garansi yang diberikan oleh penjamin kepada pihak ketiga atau pemberi pinjaman untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau Penjamin atau dan dalam pengertian lain bahwa *Kafalah* adalah mengalihkan tanggung jawab seseorang yang dijamin dengan berpegang pada tanggung jawab orang lain sebagai peminjam.³⁷ Adapun menurut Bank Indonesia, *kafalah* adalah akad pemberian jaminan (*makful alaih*) yang diberikan satu pihak kepada pihak lain dimana pemberi jaminan (*kafiiil*) bertanggung jawab atas pembayaran kembali suatu utang yang menjadi hak penerima jaminan (*makful*).³⁸

³⁶ Mardani, *Hukum Perikatan di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Graika, 2013), hlm.189.

³⁷ Akhmad Mujahidin, *Op. cit*, hlm. 254.

³⁸ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 44 – 45.

Sedangkan *ar – rahn*, secara etimologi, berarti tetap dan lama, yakni tetap atau berarti pengekangan dan keharusan.³⁹ Jaminan berarti penahanan terhadap suatu barang dengan hak sehingga dapat dijadikan sebagai pembayaran dari barang tersebut.⁴⁰ Terminologi menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Islam (KHES) adalah penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan.

Rahn menurut para Ulama mempunyai definisi yang berbeda – beda yakni sebagai berikut:⁴¹

- a. Ulama Maliki mendefinisikan *rahn* adalah harta milik seseorang dijadikan jaminan utang yang bersifat mengikat;
- b. Ulama Hanafi mendefinisikan *rahn* adalah menjadikan sesuatu (barang) sebagai jaminan terhadap hak (piutang) itu, baik seluruhnya maupun sebagian;
- c. Ulama Syafii dan Hambali mendefinisikan *rahn* adalah menjadikan materi (harta) sebagai jaminan utang yang dapat dijadikan pembayar utang apabila orang yang berutang tidak bisa membayar utangnya itu;
- d. Sayyid Sabiq mendefinisikan *rahn* adalah sebagai menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut pandangan syara' sebagai jaminan utang, hingga orang yang bersangkutan boleh mengambil utang atau ia bisa mengambil sebagian manfaat barang itu.

³⁹ Masjfuk Zuhdi, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Group, 2001), hlm. 117 .

⁴⁰ Rahmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV Putrera Setia, 2001), hlm. 159 .

⁴¹ Akhmad Mujahidin, *Op.cit*, hlm. 240.

Berdasarkan Al Qur'an dan Al Hadits, ulama fikih sepakat mengatakan bahwa *al - rahn* merupakan bentuk jaminan berdasarkan hukum Islam. Pelaksanaan jaminan syariah menurut jumhur ulama diperbolehkan karena banyak kemaslahatan (faedah atau manfaat) yang terkandung di dalamnya dalam rangka hubungan muamalah antara sesama manusia dan sebagai perwujudan moral dalam melaksanakan ekonomi Islam.

Barang yang dijadikan jaminan dalam konsep *rahn* bukan saja bersifat materi, tapi juga bersifat manfaat tertentu. Benda yang dijadikan jaminan (agunan) tidak harus diserahkan secara aktual, tetapi boleh juga penyerahannya secara hukum, seperti menjadikannya sawah sebagai jaminan, sehingga yang diserahkan adalah surat jaminannya (sertifikat).⁴²

Sebagaimana tersebut di atas bahwa pada dasarnya dalam konsep syariah hanya dikenal 2 (dua) konsep jaminan yaitu dalam bentuk *kafalah* dan *rahn*. Konsep Hak Tanggungan yang selama ini dipakai oleh perbankan syariah untuk jaminan atas tanah adalah merupakan konsep hukum positif di Indonesia atau hukum perdata. Seharusnya konsep pembiayaan syariah seharusnya terhadap jaminannya juga harus menggunakan konsep jaminan yang dikenal dalam syariah, sehingga tidak terjadi pencampur adukkan hukum dalam penerapan pembiayaan/ perbankan syariah khususnya dalam hal jaminan. Karena pada dasarnya seperti yang penulis kutip di atas bahwa sebenarnya barang jaminan dalam konsep *rahn* bukan saja bersifat materi, tapi juga bersifat manfaat tertentu. Benda yang dijadikan jaminan (agunan) tidak harus diserahkan secara aktual,

⁴² *Ibid*, hlm. 241.

tetapi boleh juga penyerahannya secara hukum, seperti menjadikannya sawah sebagai jaminan, sehingga yang diserahkan adalah surat jaminannya (sertipikat). Seharusnya jaminan atas tanah juga bisa berlaku terhadap jaminan dalam bentuk hak atas tanah, tidak harus memakai konsep Hak Tanggungan akan tetapi bisa juga menggunakan konsep *rahn*.

Di dalam jaminan dengan konsep syariah, pemegang jaminan berhak menjual apabila *rahin* (penerima jaminan) tidak dapat memenuhi kewajibannya yang kemudian terhadap hasil penjualan barang jaminan (*marhun*) dipergunakan untuk melunasi pinjaman (*marhun bih*) dan apabila terdapat sisa maka terhadap sisanya tersebut wajib dikembalikan kepada *rahin*.⁴³

Hal tersebut juga senada dengan konsep jaminan dalam perbankan syariah yang diatur di dalam Pasal 40 ayat (1) Undang – Undang Perbankan Syariah yang menyebutkan bahwa:

Dalam hal Nasabah Penerima Fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, Bank Syariah dan UUS dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik Agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik Agunan, dengan ketentuan Agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat – lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.

Pada dasarnya jika kita melihat dan berpedoman pada ketentuan Pasal 40 Undang – Undang Perbankan Syariah eksekusi terhadap jaminan dilakukan atas dasar sukarela, akan tetapi seperti yang telah penulis uraikan di atas, karena dalam perbankan syariah sendiri sampai sekarang masih terdapat percampuran hukum yang dipakai sehingga tidak menutup kemungkinan eksekusi

⁴³ *Ibid*, hlm. 160.

terhadap jaminan dilakukan melalui jalur non sukarela atau harus melalui jalur hukum (sengketa) di pengadilan.

3. Teori Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Irah – irah pada sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.⁴⁴ Sehingga apabila debitur cidera janji maka terhadap hak atas tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan tersebut siap dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh ketentuan hukum tetap sesuai dengan peraturan yang berlaku. Eksekusi adalah tindakan paksa yang dilakukan Pengadilan Negeri terhadap pihak yang kalah dalam perkara supaya pihak yang kalah dalam perkara menjalankan Amar Putusan Pengadilan sebagaimana mestinya.⁴⁵

Berdasarkan ketentuan pasal 20 ayat (1) huruf b dan pasal 20 ayat (2) Undang – Undang Hak Tanggungan, eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu dijual melalui pelelangan umum dan melalui penjualan dibawah tangan. Penjualan melalui pelelangan umum atau proses lelang dilakukan melalui dua cara, yaitu lelang terbuka dan lelang tertutup. Penjualan melalui lelang terbuka adalah penjualan dihadapan umum yang penawarannya dilakukan secara terbuka atau terang – terangan, sedangkan penjualan melalui lelang tertutup adalah penjualan dihadapan umum yang penawarannya secara

⁴⁴ Adrian Sutedi, *Op.cit.*, hlm. 118.

⁴⁵ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Penerbit PT. Gramedia, 1991), hlm. 5.

diam – diam. Adapun penjualan di bawah tangan adalah penjualan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan dan dibebani dengan Hak Tanggungan oleh kreditor sendiri secara langsung kepada orang atau pihak lain yang berminat, tetapi dibantu juga oleh pemilik tanah dan bangunan.⁴⁶

F. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Jenis penelitian normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan – peraturan dan literatur – literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti,⁴⁷ antara lain mengenai peraturan – peraturan dan literatur – literatur yang berkaitan dengan perbankan syariah khususnya terhadap konsep jaminan dalam perbankan syariah dikaitkan dengan pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PPAT, sehingga akan didapatkan kesimpulan mengenai bagaimana keabsahan/ kepastian hukum terhadap pembebanan dan eksekusi Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan syariah.

⁴⁶ Irma Devita, *Hukum Jaminan Perbankan*, cetakan kedua, (Bandung: PT. Mizan Pustaka, 2012), hlm. 63 – 64.

⁴⁷ Soerjono Soekamto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu tinjauan singkat)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2001), hlm. 13 – 14.

2. Jenis Pendekatan

Pendekatan adalah sudut pandang yang digunakan peneliti dalam memahami dan mendekati obyek penelitian.⁴⁸ Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan Undang – Undang (*Statue Approach*), yaitu pendekatan dari sudut pandang ketentuan hukum atau perundang – undangan yang berlaku yang didasarkan pada pendekatan perundang – undangan khususnya KUHPerduta, Peraturan tentang Jabatan PPAT, Undang – Undang Hak Tanggungan, Undang – Undang Perbankan, Undang – Undang Perbankan Syariah, dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah serta Putusan dan Fatwa DSN yang berkaitan dengan objek penelitian. Selain itu sebagai pendukung digunakan pendekatan analisis konsep hukum dan pendekatan kasus yaitu dengan cara melakukan telaah terhadap akta PPAT dalam bentuk APHT maupun SKMHT yang dibuat sebelum dilakukan pembebanan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setempat.

3. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini, adalah sebagai berikut :

a) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan – bahan hukum yang mengikat terdiri dari perundang – undangan yang terikat dengan objek penelitian. Dalam kaitannya dengan penelitian ini, peraturan perundang – undangan yang dikaji oleh penulis antara lain :

a. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerduta);

⁴⁸ Mustaqiem dkk, *Pedoman Penyusunan Tugas Akhir (Skripsi, Legal Memorandum dan Studi Kasus Hukum)*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, 2008), hlm. 14.

- b. Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- c. Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;
- d. Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah;
- e. Undang – Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama
- f. Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama
- g. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT;
- h. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah;
- i. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)
- j. Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor 93/ PUU – X/ 2012
- k. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor : 74 / DSN – MUI / I / 2009 Tentang Penjaminan Syariah;
- l. Fatwa DSN Nomor : 25 / DSN – MUI / III / 2002 Tentang Rahn;

m. Fatwa DSN Nomor : 92 / DSN – MUI / VII / 2014 Tentang Pembiayaan Yang Disertai Rahn (At – Tamwil Al – Mautsuq Bi Al – Rahn).

b) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Dalam bahan hukum sekunder terdapat informasi atau kajian yang berkaitan dengan penelitian ini, yaitu buku – buku kepustakaan mengenai akad pembiayaan syariah, perbankan syariah, jaminan dalam konsep syariah, Hak Tanggungan, Kenotariatan/ PPAT, jurnal hukum, karya tulis ilmiah, dan beberapa sumber dari internet.

c) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier meliputi bahan yang memberikan kelengkapan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang dijadikan sumber antara lain Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum dan Ensiklopedia hukum.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam tesis ini adalah teknik telaah kepustakaan (*library research*). Penelitian dilakukan dengan meneliti bahan pustaka yaitu merupakan teknik pengumpulan data dengan jalan membaca, mengkaji, serta mempelajari buku – buku yang relevan dengan obyek yang diteliti, termasuk buku – buku referensi, makalah, peraturan perundang – undangan, dokumen – dokumen serta sumber – sumber lain yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang telah dikumpulkan tersebut baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, dianalisis dengan menggunakan teknik deskriptif dan teknik argumentatif. Deskriptif berarti menguraikan apa adanya terhadap suatu kondisi. Teknik argumentatif akan menjawab rumusan masalah yang akan diteliti dengan penalaran secara teoritis serta kritis.⁴⁹ Bahan hukum yang diperoleh akan diurutkan dan dikelompokkan kemudian dianalisis sehingga dapat dideskripsikan atau digambarkan bagaimana mengenai pembebanan Hak Tanggungan oleh PPAT dan terhadap prosedur eksekusi Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan syariah. Menggunakan teknik argumentatif akan dilihat bagaimana keabsahan/ kepastian hukum terhadap pembebanan dan eksekusi Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan syariah tersebut.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini terdiri dari 4 (empat) bab dengan uraian sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan

Dalam bab ini menjelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian ini.

BAB II : Tinjauan Umum

Dalam bab ini berisi tinjauan umum tentang perbankan syariah yang meliputi: pengertian perbankan syariah, akad dalam bank syariah, perbedaan bank syariah

⁴⁹ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum (Sebuah Pengantar)*, (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2010), hlm. 89.

dengan bank konvensional, perbandingan antara akad pembiayaan dengan perjanjian kredit/ utang – piutang, penanganan pembiayaan bermasalah pada bank syariah serta penyelesaian sengketa dalam perbankan syariah. Dalam bab ini juga berisi tinjauan umum tentang Hak Tanggungan meliputi: pengertian, dasar hukum, objek, prosedur pemasangan Hak Tanggungan dan prosedur eksekusi Hak Tanggungan.

BAB III: Hasil Penelitian

Dalam bab ini berisi uraian mengenai hasil penelitian dan pembahasan terkait jawaban dari permasalahan, yaitu menjawab tentang keabsahan pembebanan Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan pada bank syariah serta kesesuaian eksekusinya dengan prinsip syariah menggunakan teori – teori yang sudah disampaikan dalam Bab I.

BAB IV: Kesimpulan dan Saran

Dalam bab ini berisi kesimpulan dan saran yang mengemukakan kesimpulan dan saran yang diperoleh dari hasil penelitian yang telah dilakukan pada bab sebelumnya serta saran – saran yang berhubungan dengan penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERBANKAN SYARIAH

DAN HAK TANGGUNGAN

A. Perbankan Syariah

1. Pengertian Perbankan Syariah

Perbankan syariah atau perbankan Islam (*al – Mashrafiyah al – islamiyah*) adalah suatu sistem perbankan yang pelaksanaannya berdasarkan hukum Islam (syariah).¹ Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (selanjutnya disebut Undang – Undang Perbankan Syariah) menjelaskan yang dimaksud dengan perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah (selanjutnya disebut UUS), mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya,² sedangkan bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah.³

Prinsip syariah merupakan prinsip yang memenuhi prinsip keadilan (*‘adl*), prinsip keseimbangan (*tawazun*), prinsip kemaslahatan (*maslahah*) dan prinsip universalisme (*alamiyah*).⁴ Abdul Ghofur Anshori mengemukakan prinsip – prinsip yang harus menjadi landasan dalam operasional lembaga keuangan islam yaitu

¹ Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*, Cetakan Kesatu, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 149.

² Pasal 1 Ayat 1 Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

³ Pasal 1 Ayat 7 Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

⁴ Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah Di Indonesia*, Cetakan Kesatu (Jakarta; Prenadamedia Group, 2015), hlm. 26.

prinsip *ta'awun* (tolong – menolong), prinsip *tijarah* (bisnis), prinsip menghindari *iktinaz* (penimbunan uang), prinsip pelarangan *riba* dan prinsip pembayaran zakat.⁵ Amin Suma mengemukakan bahwa dalam pelaksanaan bank syariah terdapat berbagai asas yang harus dipenuhi diantaranya asas *ridha'iyah* (rela sama rela), asas kemanfaatan, asas keadilan dan asas saling menguntungkan.⁶ Menurut Undang – Undang Perbankan Syariah yang dimaksud prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.⁷ Adapun lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah adalah Majelis Ulama Indonesia (selanjutnya disebut MUI).⁸

Ensiklopedia hukum islam mengartikan bank syariah sebagai lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa – jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang operasionalnya disesuaikan dengan prinsip syariah.⁹ Adapun menurut Buchari bank syariah adalah bank yang menggunakan prinsip bagi hasil secara adil di mana operasional, maupun produknya dikembangkan dengan berlandaskan pada nilai – nilai yang terkandung dalam Al – Quran dan petunjuk – petunjuk operasional hadist Nabi.¹⁰ Sedangkan Purwaatmadja memaknai bank syariah sebagai bank yang operasionalitasnya

⁵ Any Nugroho, *Hukum Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2015), hlm. 47 – 48.

⁶ *Ibid.*, hlm. 48 – 49.

⁷ Pasal 1 Ayat 12 Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

⁸ Pasal 26 Ayat 2 Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

⁹ Basaria Nainggolan, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm.74.

¹⁰ Aunur Rohim Faqih, *Bank Syariah, Kontrak Bisnis Syariah & Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan*, (Yogyakarta: Fh Uii Pers, 2017), hlm. 20.

mengikuti ketentuan syariat islam dan menghapus segala praktik yang mengandung riba, *maisir* dan *gharar*.¹¹

Bank syariah terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah. Bank umum syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran,¹² sedangkan bank pembiayaan rakyat syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.¹³ Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa, bank syariah merupakan lembaga keuangan yang menjalankan kegiatannya sesuai jenisnya berdasarkan prinsip syariah yang tertuang dalam fatwa oleh MUI.

Istilah “bank” dalam konsep Islam tidak dikenal secara literal, namun secara fungsional praktiknya pada zaman Rasulullah SAW memiliki konsep tersendiri, yakni bank syariah yang beroperasi di atas dasar ajaran (syariah) Islam, yang memiliki prinsip operasional berbeda dengan prinsip operasional bank konvensional. Adapun dalam menjalankan kegiatan usahanya perbankan syariah beraskan pada prinsip – prinsip sebagai berikut:¹⁴

- a. Prinsip syariah, kegiatan usaha yang beraskan prinsip syariah merupakan kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur riba, *maisir*, *gharar*, haram dan zalim.
- b. Prinsip demokrasi ekonomi yaitu kegiatan ekonomi syariah yang mengandung nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan dan pemanfaatan.

¹¹ Dandang Husen Sobana. *Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Bandung: Pustaka Setia, 2016), hlm. 280.

¹² Pasal 1 Ayat 8 Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

¹³ Pasal 1 Ayat 9 Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

¹⁴ Mardani, *Op.cit.*, hlm. 25.

- c. Prinsip kehati – hatian yaitu pedoman pengelolaan bank yang wajib dianut guna mewujudkan perbankan yang sehat, kuat dan efisien sesuai dengan peraturan perundang – undangan.

Seperti yang kita ketahui bahwa landasan filosofi lahirnya perbankan syariah adalah untuk menghindari praktik riba atau sistem bunga yang telah lama hidup dan menjadi dasar pengembangan perbankan konvensional baik dalam menghimpun ataupun menyalurkan dana kepada masyarakat, dimana hal itu tentu bertentangan dengan prinsip syariah yang mengharamkan riba. Untuk mengakomodir landasan filosofi tersebut oleh karenanya bank syariah memiliki visi agar terwujudnya sistem perbankan syariah yang kompetitif, efisien dan memenuhi prinsip kehati – hatian yang mampu mendukung sektor riil secara nyata melalui kegiatan pembiayaan berbasis bagi hasil (*share based financing*) dan transaksi riil dalam kerangka keadilan, tolong – menolong menuju kebaikan guna mencapai kemaslahatan masyarakat.¹⁵

Adapun tujuan dari perbankan syariah itu sendiri adalah menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.¹⁶ Hal ini sesuai dengan firman Allah SWT dalam surat *Al – Hadid* (57): 25, dan surat *Al – Maidah* (5): 8, yang menetapkan keadilan sebagai tujuan utama dalam syari’at Islam.

لَقَدْ أَرْسَلْنَا رُسُلَنَا بِالْبَيِّنَاتِ وَأَنْزَلْنَا مَعَهُمُ الْكِتَابَ وَالْمِيزَانَ لِيَقُومَ الْإِنْسَانُ بِالنُّسْطِ وَأَنْزَلْنَا أَلْـَٰدِدَ وَيُـَٰسَ ۖ
وَمِنْ ذِكْرِ لِلْإِنْسَانِ وَلِيَعْلَمَ أَهْلًا مِنْ ذُرِّيَّتِهِ وَرُسُلًا ۖ بِالْغَيْبِ إِنَّ أَلْـَٰلَئِ يُوقَىٰ عَزْدَ ۝٢

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 27.

¹⁶ Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2016), hlm. 18.

25. Sesungguhnya Kami telah mengutus rasul – rasul Kami dengan membawa bukti – bukti yang nyata dan telah Kami turunkan bersama mereka Al Kitab dan neraca (keadilan) supaya manusia dapat melaksanakan keadilan. Dan Kami ciptakan besi yang padanya terdapat kekuatan yang hebat dan berbagai manfaat bagi manusia, (supaya mereka mempergunakan besi itu) dan supaya Allah mengetahui siapa yang menolong (agama)Nya dan rasul – rasul Nya padahal Allah tidak dilihatnya. Sesungguhnya Allah Maha Kuat lagi Maha Perkasa.

أَلذِّنْ ءَامِنُوا لِكُونُوا زُومِينَ لَلَّ هَادِءَ بِالْأَسْطِ وَ لَ دَجْرَمَكُم َوَان زُومِ عِلَّ أَلَّ عِلَّ عِلَّ دَلُوا أَعْدَلُوا وَ هَ أَزْرِب
دُدها

لَلذِّنْ ءَامِنُوا لِكُونُوا زُومِينَ لَلَّ هَادِءَ بِالْأَسْطِ وَ لَ دَجْرَمَكُم َوَان زُومِ عِلَّ أَلَّ عِلَّ عِلَّ دَلُوا أَعْدَلُوا وَ هَ أَزْرِب
دُدها

8. Hai orang – orang yang beriman hendaklah kamu jadi orang – orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali – kali kebencianmu terhadap sesuatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.

Untuk dapat mencapai tujuan tersebut perbankan syariah memiliki beberapa fungsi sebagai berikut:¹⁷

- 1) Menghipun dan menyalurkan dana masyarakat,
- 2) Menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada organisasi pengelolaan zakat,

¹⁷ Mardani, *Aspek Hukum Lembaga ...*, *Op.cit.*, hlm. 27.

- 3) Menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelolaan wakaf (*nazhir*) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (*wakif*).

2. Akad Dalam Bank Syariah

Sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa salah satu fungsi dari bank syariah adalah menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat. Dalam menjalankan fungsinya tersebut, bank syariah dalam kegiatan operasionalnya membuat produk perbankan syariah dalam 3 kelompok yaitu produk penghimpunan dana, produk penyaluran dana dan produk jasa berdasarkan pada akad yang sesuai dengan prinsip syariah.

Produk perbankan syariah dalam penghimpunan dana disebut sebagai simpanan, yaitu dana yang diperjanjikan penyimpanan dana dalam bentuk giro, deposito, sertifikat deposito, tabungan dan bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.¹⁸ Berdasarkan Undang – Undang Perbankan Syariah yang dimaksud dengan simpanan adalah dana yang dipercayakan oleh nasabah kepada bank syariah dan/ atau UUS berdasarkan akad *wadi'ah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dalam bentuk giro, tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.¹⁹ Giro adalah simpanan berdasarkan akad *wadi'ah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah²⁰, sedangkan tabungan adalah simpanan berdasarkan akad *wadi'ah* atau investasi

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 38

¹⁹ Pasal 1 Ayat 20 Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

²⁰ Pasal 1 Ayat 23 Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

dana berdasarkan akad *mudharabah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat dan ketentuan tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro, dan/ atau alat lainnya yang dipersamakan dengan itu, yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan perintah pemindah bukuan. Akad *wadi'ah* adalah akad penitipan barang atau uang antara pihak yang mempunyai barang atau uang dan pihak yang diberi kepercayaan dengan tujuan untuk menjaga keselamatan, keamanan, serta keutuhan barang atau uang.²¹

Sedangkan produk penyaluran dana dalam perbankan syariah terdiri dari beberapa jenis pembiayaan, yaitu:²²

- a) Pembiayaan berdasarkan akad jual – beli, yang terdiri pembiayaan *murabahah*, pembiayaan *salam*, dan *pembiayaan istishna*.
- b) Pembiayaan berdasarkan akad sewa menyewa, yaitu *ijarah* dan *ijarah muntahiya bit tamlik*.
- c) Pembiayaan berdasarkan akad bagi hasil, yaitu pembiayaan *mudharabah* dan pembiayaan *musyarakah*.
- d) Pembiayaan berdasarkan akad pinjam meminjam, yaitu pembiayaan *qardh*.

Dan yang terakhir yaitu produk jasa yang merupakan produk yang saat ini terus dikembangkan. Produk ini merupakan produk yang berbasis pada *fee* sebagai kompensasi yang harus diberikan nasabah kepada bank atas penggunaan jasa perbankan. Adapun beberapa contoh produk jasa seperti *letter of credit (L/ C)*

²¹ Penjelasan Pasal 19 Ayat 1 Huruf A Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

²² Mardani, *Aspek Hukum Lembaga ...*, *Op.cit.*, hlm. 41 – 55.

impor syariah, bank garansi syariah, transfer dan inkaso, gadai syariah, syariah *charge card*, pembiayaan multi jasa dan pengambil alihan utang berdasarkan akad *hawalah*.

Jika dikelompokkan berdasarkan polanya maka jenis akad dalam bank syariah dapat dibagi ke dalam enam kelompok pola, yaitu:²³

- (1) Pola titipan.
- (2) Pola pinjaman.
- (3) Pola bagi hasil.
- (4) Pola jual beli.
- (5) Pola sewa.
- (6) Dan pola lainnya.

Akad titipan atau *wadi'ah* adalah akad penitipan barang atau uang antara pihak yang mempunyai barang atau uang dengan pihak yang diberi kepercayaan dengan tujuan untuk menjaga keselamatan, keamanan, serta keutuhan barang atau uang.²⁴

Akad titipan atau *wadi'ah* memiliki dua jenis akad yaitu akad titipan *wadi'ah yad amanah* dan akad titipan *wadi'ah yad dhamanah*. Akad titipan *wadi'ah yad amanah* adalah akad penitipan barang atau uang antara pihak yang mempunyai barang atau uang dengan pihak yang diberi kepercayaan, dimana pihak penyimpan (*custodian*) sebagai penerima kepercayaan (*trustee*) adalah *yad al – amanah* ‘tangan amanah’ yang berarti bahwa ia tidak diharuskan bertanggungjawab jika sewaktu dalam penitipan terjadi kehilangan atau kerusakan pada barang/ asset titipan, selama hal ini bukan akibat dari kelalaian atau kecerobohan yang

²³ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Cetakan Keempat, (Jakarta: PT. Rajagrafindo, 2012) hlm 41.

²⁴ Basaria Nainggolan, *Op.cit.*, hlm. 123.

bersangkutan dalam memelihara barang/ asset titipan.²⁵ Sedangkan akad titipan *wadi'ah yad dhamanah* kebalikan dari akad titipan *wadi'ah yad amanah*, yaitu penyimpan atau *custodian* adalah *trustee* yang sekaligus *guarantor* 'penjamin' keamanan barang/ asset yang dititipkan dan penyimpan juga mendapat izin dari penitip untuk menggunakan barang/ asset yang dititipkan tersebut untuk aktivitas ekonomi tertentu, dengan catatan bahwa pihak penyimpan akan mengembalikan barang/ asset yang dititipkan secara utuh pada saat penyimpan menghendaki.²⁶

Akad pola pinjaman pada perbankan syariah adalah akad *qardh*. Dalam penjelasan pasal 19 ayat 1 huruf e Undang – Undang Perbankan Syariah akad *qardh*” adalah akad pinjaman dana kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya pada waktu yang telah disepakati.²⁷ Adapun secara tetimologi *qardh* berarti memotong dan secara terminologi *qardh* adalah meminjamkan harta kepada orang lain tanpa mengharap imbalan.²⁸ Akad ini merupakan akad pinjaman tanpa bunga, karena bunga dilarang dalam islam dan *qardh* merupakan akad *tabbaru* (akad non profit). Akad *qardh* merupakan pinjaman kebijakan / lunak tanpa imbalan, biasanya untuk, diganti sesuai berat, ukuran dan jumlahnya).²⁹

Pola bagi hasil, menurut Muhammad Syafi'i Antonio secara umum prinsip bagi hasil dalam perbankan dibagi dalam empat akad yaitu:³⁰

²⁵ Ascarya, *Op.cit.*, hlm. 42.

²⁶ *Ibid.*, hlm.43 – 44.

²⁷ Penjelasan Pasal 19 Ayat 1 Huruf E Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

²⁸ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 205.

²⁹ Ascarya, *Op.cit.*, hlm 46.

³⁰ Akhmad Mujahidin, *Op.cit.*, hlm. 83.

- (a) *Al – musyarakah*,
- (b) *Al – mudharabah*,
- (c) *Al – muzara'ah*
- (d) *Al – muzaqah*.

Namun akad yang paling utama dan penting yang disepakati oleh para ulama adalah akad dengan pola bagi hasil dengan prinsip *mudharabah (trustee profit sharing)* dan *musyarakah (joint venture profit sharing)*, dimana prinsipnya adalah *al – ghurm bi'l – ghurm* atau *al kharaj bi'nl – daman*, yang artinya bahwa tidak ada bagian keuntungan tanpa ambil bagian dari resiko (Al – omar dan Abdel – Haq, 1996), atau untuk setiap keuntungan ekonomi riil harus ada biaya ekonomi riil (khan, 1995),³¹ sedangkan *akad al – muzara'ah dan al – muzaqah* biasanya digunakan dalam bidang pertanian.

Dalam penjelasan pasal 19 ayat 1 huruf c Undang – Undang Perbankan Syariah diberikan dua definisi dari akad *mudharabah*, yaitu akad *mudharabah* dalam menghimpun dana dan akad *mudharabah* dalam pembiayaan. Akad *mudharabah*” dalam menghimpun dana adalah akad kerja sama antara pihak pertama (*malik, shahibul mal*, atau nasabah) sebagai pemilik dana dan pihak kedua (*'amil, mudharib*, atau bank syariah) yang bertindak sebagai pengelola dana dengan membagi keuntungan usaha sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan

³¹ *Ibid.*, hlm. 48.

dalam akad,³² sedangkan yang dimaksud dengan “akad *mudharabah*” dalam pembiayaan adalah:³³

akad kerja sama suatu usaha antara pihak pertama (malik, shahibul mal, atau bank syariah) yang menyediakan seluruh modal dan pihak kedua ('amil, mudharib, atau nasabah) yang bertindak selaku pengelola dana dengan membagi keuntungan usaha sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam Akad, sedangkan kerugian ditanggung sepenuhnya oleh bank syariah kecuali jika pihak kedua melakukan kesalahan yang disengaja, lalai atau menyalahi perjanjian.

Secara etimologi *mudharabah* berasal dari kata *dharb* yang berarti memukul atau berjalan.³⁴ *Al – mudharabah* adalah akad kerja sama usaha antara dua pihak di mana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola.³⁵ Dalam akad *al – mudharabah* keuntungan dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam akad, sedang untuk kerugian ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat kelalaian pengelola, namun apabila kerugian diakibatkan karena kecurangan atau kelalaian pengelola, maka pengelola wajib bertanggung jawab atas kerugian tersebut.

Dalam Undang – Undang Perbankan Syariah dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan akad *musyarakah* adalah akad kerja sama di antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing – masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing –

³² Penjelasan Pasal 19 Ayat 1 Huruf B Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

³³ Penjelasan Pasal 19 Ayat 1 Huruf C Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

³⁴ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 95.

³⁵ *Ibid.*, hlm. 95.

masing.³⁶ Adapun secara etimologi *musyarakah* adalah gabungan, pencampuran atau serikat,³⁷ dan secara terminologi *musyarakah* adalah kerjasama usaha di antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing – masing pihak memberikan kontribusi dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.³⁸

Berbeda dengan akad *mudharabah* dan akad *musyarakah* dalam Undang – Undang Perbankan Syariah tidak ada penjelasan mengenai akad *al – muzara'ah* dan akad *al – muzaqah*, hal ini dikarenakan kedua akad tersebut merupakan bentuk akad lain dan biasanya digunakan dalam bidang pertanian. Secara etimologi, *muzara'ah* berarti kerjasama dibidang pertanian antara pemilik tanah dengan penggarap dan secara terminologi *al – muzara'ah* adalah penyerahan tanah kepada seorang petani untuk digarap dan hasilnya dibagi dua.³⁹ Sedangkan *al – muzaqah* secara etimologi berarti kerjasama dalam pengaliran.⁴⁰ Adapun secara terminologi *al – muzaqah* merupakan penyerahan sebidang kebun pada petani untuk digarap dan dirawat dengan ketentuan bahwa petani mendapat bagian dari hasil kebun itu.⁴¹

Akad dengan pola jual beli, jual beli secara etimologi memiliki makna mengambil sesuatu dan menerima sesuatu.⁴² Jual beli (*buyu'*, jamak dari *ba'i*) atau perdagangan atau perniagaan atau *trading*, secara terminologi fikih Islam berarti

³⁶ Penjelasan Pasal 19 Ayat 1 Huruf C Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

³⁷ Chairuman Pasaribu Dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cetakan Ketiga, (Jakarta: Sinargrafika, 2004), hlm. 74.

³⁸ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinargrafika, 2012), hlm. 165.

³⁹ *Ibid.*, hlm. 145.

⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 145

⁴¹ Harun Nasroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 281.

⁴² Mardani, *Hukum Perikan Syariah...*, *Op.cit.*, hlm. 82.

tukar – menukar harta atas dasar saling *ridha* (rela), atau memindahkan kepemilikan dengan imbalan pada sesuatu yang diizinkan.⁴³ Adapun menurut Syekh Abdurrahman As – Sa'di et al jual beli merupakan *isim mashdar* yang mengandung dua makna yaitu memiliki dan membeli.⁴⁴ Dalam fikih Islam dikenal berbagai macam jual – beli, hal ini didasarkan pada objek yang diperjual – belikan, cara menetapkan harga, dan cara pembayarannya. Namun bentuk jual beli yang digunakan dalam perbankan syariah dalam pembiayaan secara luas ada tiga yaitu :⁴⁵

1. *Al – murabahah*,
2. *As – salam*
3. *Al – istisnah*

Al – murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.⁴⁶ Ini dikenal juga sabagai jual beli dengan penambahan biaya, kontrak ini didefinisikan dengan jual beli dimana objek yang dijual dengan harga sebagaimana harga belinya ditambah dengan *profit margin* yang dinyatakan.⁴⁷ Menurut Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S. H., *murabahah* adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan.⁴⁸ Berbeda dengan *murabahah*, *as – salam* adalah pembelian barang yang diserahkan di kemudian hari, sedangkan pembayaran dilakukan di muka.⁴⁹ *As –*

⁴³ Ascarya, *Op.cit.*, hlm. 76.

⁴⁴ Mardani, *Loc. cit.*, hlm. 82

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 78.

⁴⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.cit.*, hlm. 101

⁴⁷ Agus Triyanta, *Hukum Perbankan Syariah*, (Malang : Setara Press, 2016), hlm. 55.

⁴⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafiti, 1999), hlm. 64.

⁴⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.cit.*, hlm. 108.

salam merupakan *jasa pre – paid purchase of goods*.⁵⁰ *Ba'i as – salam* atau penyerahan ditangguhkan didefinisikan sebagai jual beli dimana harga dibayar segera dan penyerahan objek jual beli ditunda ke suatu saat tertentu.⁵¹ Sedangkan *al – istishna* merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Menurut *jumhur fuqaha al – istishna* merupakan suatu jenis khusus dari akad *as – salam*. Menurut mazhab Hanafi *ba'i al – istishna* termasuk akad yang dilarang karena pokok kontrak penjualan harus ada dan dimiliki oleh penjual, sedangkan dalam akad *al – istishna* pokok kontrak itu belum ada atau tidak dimiliki penjual.⁵²

Berikutnya adalah akad dengan pola sewa (*ijarah*), secara bahasa *ijarah* berarti mempekerjakan, memberi upah dan menyewakan.⁵³ Sedangkan secara terminologi menurut ulama Hanafiyah, *ijarah* adalah transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan.⁵⁴ Menurut Imam Syafi'i *ijarah* atau sewa berarti kontrak atas pemanfaatan sesuatu yang dikehendaki, diketahui, dibolehkan dan memungkinkan untuk diakses, dengan sebuah kompensasi yang telah diketahui.⁵⁵ *Al – ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership / milkiyyah*) atas barang itu sendiri.⁵⁶

⁵⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit.*, hlm. 69.

⁵¹ Agus Triyanta, *Op.cit.*, hlm. 58.

⁵² Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.cit.*, hlm. 114.

⁵³ Akhmad Mujahidin, *Op.cit.*, hlm. 136.

⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 136.

⁵⁵ Agus Triyanta, *Op.cit.*, hlm. 56.

⁵⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.cit.*, hlm. 117.

Terakhir adalah akad dengan pola jasa, ada 6 jenis akad yaitu:

- a. akad *al – wakalah* (*deputyship*),
- b. akad *al – kafalah* (*guaranty*),
- c. akad *al – hawalah* (*transfer service*),
- d. akad *ar – rahn* (*mortgage*),
- e. akad *sharf*, dan
- f. mekanisme pengembangan produk jasa perbankan

Menurut Undang – Undang Perbankan Syariah akad *wakalah* adalah akad pemberian kuasa kepada penerima kuasa untuk melaksanakan suatu tugas atas nama pemberi kuasa.⁵⁷ *Al – wakalah* secara etimologis mempunyai arti penyerahan, pendelegasian dan pemberian mandat.⁵⁸ *Wakalah* adalah akad dari pemberi kuasa (*wakil*) untuk melaksanakan suatu tugas (*taufik*) atas nama pemberi kuasa.⁵⁹ Ada definisi yang lebih detail yang diberikan oleh kalangan ahli hukum dari mazhab Syafi'i, kalangan mazhab Syafi'i menyatakan *wakalah* adalah delegasi dari seseorang yang hidup kepada orang lain untuk melakukan suatu tindakan yang diperbolehkan di dalamnya pendelegasian, dan bahwa orang yang pertama diperbolehkan diperbolehkan untuk melakukannya sendiri.⁶⁰ Dalam definisi tersebut ditegaskan bahwa *wakalah* merupakan pendelegasian dari seseorang yang hidup, hal ini dimaksudkan untuk membedakan antara *wakalah* dengan wasiat.

⁵⁷ Penjelasan Pasal 19 Ayat (1) Huruf O Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

⁵⁸ Hasbie Ash – Shiddiqie, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1984), Hlm. 91.

⁵⁹ Rachmadi Usman, *Produk Dan Akad Perbankan Syariah Implementasi Dan Aspek Hukum*, (Bandung: Citra Aditya, 2009), Hlm. 268.

⁶⁰ Agus Triyanta, *Op.cit.*, hlm. 61.

Sedangkan *al – kafalah* tidak lain adalah perjanjian *borgtocht* atau *guarantee*, baik berupa *personal guarantee* maupun *corporate guarantee* yang dikenal dalam perbankan konvensional dan yang sesuai dengan ketentuan KUH Perdata.⁶¹ Undang – Undang Perbankan Syariah mendefinisikan akad *kafalah* adalah akad pemberian jaminan yang diberikan satu pihak kepada pihak lain, di mana pemberi jaminan (*kafil*) bertanggung jawab atas pembayaran kembali utang yang menjadi hak penerima jaminan (*makful*).⁶² *Kafalah* adalah jaminan, atau tanggung jawab yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung (*makful*).⁶³ Dalam pengertian lain, *kafalah* juga berarti mengalihkan tanggung jawab seseorang yang dijamin dengan berpegang pada tanggung jawab orang lain sebagai penjamin.⁶⁴

Hawalah dalam konsep hukum perdata adalah serupa dengan lembaga pengambil alihan utang (*schuldoverneming*), atau lembaga pelepasan utang atau lembaga penjualan utang (*debt sale*), atau lembaga penggantian kreditor atau debitor (*subrogasi/ novasi*).⁶⁵ Berdasarkan Undang – Undang Perbankan Syariah akad *hawalah* adalah akad pengalihan utang dari pihak yang berutang kepada pihak lain yang wajib menanggung atau membayar. *Al – hawalah*.⁶⁶ Secara etimologis mempunyai arti *al – intiqal* (memindahkan) dan *al – tahwil* (mengoper), dan secara terminologis *hawalah* adalah akad pengalihan utang dari

⁶¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit.*, hlm. 87.

⁶² Penjelasan Pasal 19 Ayat (1) Huruf I Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

⁶³ Mardani, *Hukum Perikan Syariah ...*, *Op.cit.*, hlm. 189.

⁶⁴ Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.cit.*, hlm. 123.

⁶⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit.*, hlm. 94.

⁶⁶ Penjelasan Pasal 19 Ayat (1) Huruf G Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

pihak yang berutang kepada pihak lain yang wajib menanggung atau membayar.⁶⁷

Adapun menurut definisi *hawalah* menurut para ahli adalah sebagai berikut :⁶⁸

- 1) Menurut Ibnu Abidin, *hawalah* adalah pemindahan kewajiban membayar utang dari orang yang berutang (*al – muhil*) kepada orang yang berutang lainnya (*almihal ‘alaih*).
- 2) Menurut Kamal Bin Humman, *hawalah* merupakan pengalihan kewajiban membayar utang dari beban pihak pertama kepada pihak lain yang berutang kepadanya atas dasar saling mempercayai.
- 3) Menurut mazhab Maliki, Hambali dan Syafi’i, *hawalah* adalah pemindahan atau pengalihan hak untuk menuntut pembayaran utang dari satu pihak kepada pihak lain.

Berikutnya akad *rahn*, kata *rahn* berasal dari bahasa arab yang berarti tinggal, mengadaikan, mengutangi, jaminan utang.⁶⁹ Namun secara harfiah arti dari *rahn* adalah tetap, kekal, dan jaminan.⁷⁰ Secara terminologis *rahn* adalah menahan salah satu harta milik nasabah (*rahin*) sebagai barang jaminan (*marhun*) atas utang/ pinjaman dari kantor pegadaian syariah.⁷¹ Adapun *rahn* menurut syariah adalah menahan sesuatu dengan cara yang dibenarkan yang memungkinkan ditarik kembali.⁷² Dalam hukum positif Indonesia istilah *rahn* adalah barang jaminan, agunan, rungguhan, cagar atau cagaran, tanggungan.⁷³

⁶⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2008), hlm. 99.

⁶⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit.*, hlm. 93.

⁶⁹ Akhmad Mujahidin, *Op.cit.*, hlm. 89.

⁷⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit.*, hlm. 75.

⁷¹ Zainuddin Ali, *Hukum Ekonomi*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 23.

⁷² Khotibul Umam, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2016), hlm. 173.

⁷³ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit.*, hlm. 75 – 76.

Menurut ulama syafi'i mendefinisikan *rahn* dalam arti akad yaitu menjadikan materi (barang) sebagai jaminan utang, yang dapat dijadikan pembayar utang apabila orang yang berutang tidak dapat membayar utangnya.⁷⁴ Menurut peraturan Bank Indonesia *rahn* adalah akad penyerahan barang/ harta (*mahrhun*) dari nasabah (*rahin*) kepada bank (*murtahin*) sebagai jaminan sebagian atau seluruh utang.⁷⁵

Akad dengan pola jasa selanjutnya yaitu akad *sharf*. Secara harfiah *sharf* diartikan sebagai penambahan, penukaran, penghindaran, pemalingan, atau transaksi jual – beli. Adapun secara istilah *sharf* adalah perjanjian jual – beli suatu valuta dengan valuta lainnya.⁷⁶ *Sharf* pada asalnya berarti menjual emas dengan emas, perak dengan perak, atau salah satu dari itu dengan objek yang lain.⁷⁷ Adapun Ulama fikih mendefinisikan *sharf* adalah sebagai memperjualbelikan uang dengan uang yang sejenis maupun tidak sejenis.⁷⁸ Dan produk akad yang terakhir adalah pengembangan produk jasa perbankan seperti *sharia charge card* dan *financial transaction card*.

3. Perbedaan Bank Syariah Dan Bank Konvensional

Baik bank syariah maupun bank konvensional keduanya merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kepada masyarakat. Menurut Undang – Undang Perbankan Syariah yang dimaksud dengan bank konvensional adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya

⁷⁴ Akhmad Mujahidin, *Op.cit.*, hlm. 90.

⁷⁵ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2012), hlm. 45.

⁷⁶ Khotibul Umam, *Op.cit.*, hlm. 179.

⁷⁷ Agus Triyanta, *Op.cit.*, hlm. 63.

⁷⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit.*, hlm. 88.

secara konvensional ...,⁷⁹ sedangkan bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah⁸⁰ Dari definisi tersebut tampak jelas yang membedakan antara bank syariah dan bank konvensional adalah landasan yang harus digunakan dalam menjalankan kegiatan usahanya. Pada bank syariah fungsi dan cara operasionalnya harus berdasarkan pada prinsip syariah. Ketidak patuhan terhadap prinsip syariah secara umum akan berakibat pada dihentikannya beroperasinya bank tersebut.⁸¹

Hal yang paling mencolok yang membedakan antara bank syariah dan bank konvensional adalah disingkirkannya penggunaan sistem bunga.⁸² Sebagaimana telah dibahas dalam bab sebelumnya, salah satu faktor lahirnya sistem perbankan syariah adalah didasari oleh larangan dalam agama Islam untuk memungut atau meminjam dengan bunga atau yang disebut dengan riba serta larangan investasi untuk usaha – usaha yang dikategorikan haram, dimana hal ini tidak dapat dijamin oleh sistem perbankan konvensional.⁸³

Tidak adanya sistem bunga dalam bank syariah menjadi alasan mengapa pinjaman dalam bank syariah tidak disebut kredit melainkan pembiayaan, hal ini tidak semata hanya berbeda secara redaksi saja melainkan secara prinsip. Dalam Islam pinjam – meminjam adalah akad sosial bukan akad komersial, artinya apabila ada seseorang yang meminjam sesuatu, ia tidak boleh disyaratkan untuk memberikan tambahan atas pokok pinjamannya, hal ini didasarkan pada hadist

⁷⁹ Pasal 1 Ayat 4 Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

⁸⁰ Pasal 1 Ayat 7 Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

⁸¹ Agus Triyanta, *Op.cit.*, hlm. 70.

⁸² *Ibid.*, hlm. 72 – 73.

⁸³ Akhmad Mujahidin, *Op.cit.*, hlm. 16.

Nabi Muhammad SAW yang mengatakan bahwa setiap pinjaman yang menghasilkan manfaat adalah riba, dan para ulama sepakat bahwa riba itu haram.⁸⁴ Berbeda dengan bank syariah, di dalam bank konvensional pinjam – meminjam merupakan suatu perjanjian komersial yang berorientasi pada bunga. Terkait dengan suku bunga yang diterapkan dalam perbankan, sebagian besar (*jumhur*) ulama secara bulat menyatakan hal tersebut merupakan bentuk dari *riba*.⁸⁵ *Riba* secara literal berarti tambahan (*al – ziyadah*), dan secara istilah diartikan sebagai sebuah tambahan dalam satu atau dua persamaan yang homogeny (sejenis) yang dilakukan pertukaran, dimana tambahan tersebut tanpa disertai sebuah imbalan.⁸⁶

Dalam konsep pengelolaan dana nasabah juga terdapat perbedaan antara sistem dalam perbankan syariah dan sistem dalam perbankan konvensional. Pada bank syariah dana nasabah dikelola dalam bentuk investasi. Cara titipan dan investasi berbeda dengan deposito pada bank konvensional yang merupakan upaya membungakan uang. Konsep dana titipan berarti kapan saja nasabah membutuhkan, bank syariah harus dapat memenuhinya sehingga dana titipan menjadi sangat likuid. Likuiditas yang tinggi inilah membuat dana titipan kurang memenuhi syarat investasi yang membutuhkan pengendapan dana. Karena pengendapan dananya tidak lama, bank boleh saja tidak memberikan imbalan hasil. Adapun jika dana nasabah tersebut diinvestasikan karena konsep investasi adalah usaha yang menanggung resiko, yang artinya bahwa setiap kesempatan untuk memperoleh keuntungan dari usaha yang dilaksanakan sehingga

⁸⁴ Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.cit.*, hlm. 170.

⁸⁵ Agus Triyanta, *Op.cit.*, hlm. 43.

⁸⁶ *Ibid.*, hlm. 43.

didalamnya terdapat pula resiko untuk menerima kerugian, antara nasabah dan bank sama – sama saling berbagi, baik keuntungan maupun resiko. Sesuai dengan fungsi bank sebagai penyalur dana nasabah penyimpan kepada nasabah peminjam, dana nasabah yang terkumpul dengan cara titipan atau investasi dimanfaatkan dan disalurkan ke dalam transaksi perniagaan yang diperbolehkan dalam sitem syariah. Hasil keuntungan dari pemanfaatan dana nasabah akan dibagikan kepada nasabah, jadi konsep bagi hasil hanya dapat berjalan jika dana nasabah di bank diinvestasikan terlebih dahulu dalam suatu usaha, barulah keuntungan usahanya dibagikan. Berbeda dengan simpanan nasabah pada bank konvensional, yang disalurkan kedalam usaha atau tidak, bnk tetap wajib membayarkan bunganya.⁸⁷

Hal lain yang membedakan antara bank syariah dan bank konvensional adalah lembaga penyelesaian sengketa. Pada bank syariah jika terdapat perbedaan atau perselisihan antara bank dan nasabahnya, kedua belah pihak tidak menyelesaikannya pada pengadilan negeri akan tetapi menyelesaikannya sesuai tata cara hukum materi syariah. Lembaga yang mengatur hukum materi dan atau berdasarkan prinsip syariah di Indonesia dikenal dengan nama Badan Arbitrase Muamalah Indonesia atau BAMUI yang didirikan secara bersama – sama oleh Kejaksaan Agung Republik Indonesia dan Majelis Ulama Indonesia.⁸⁸ Selain lembaga penyesain sengketa, yang membedakan antara bank syariah dan bank konvensional adalah struktur organisasinya, unsur yang sangat membedakan antara bank syariah dan bank konvensional adalah keharusan adanya Dewan Pengawas Syariah yang bertugas mengawasi operasional bank dan produk –

⁸⁷ Dadang Husen Sobana, *Op.cit.*, hlm. 312 – 313.

⁸⁸ Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.cit.*, hlm. 30.

produknya agar sesuai dengan garis – garis syariah.⁸⁹ Kewajiban melakukan pengelolaan zakat oleh bank syariah juga menjadi faktor pembeda antara bank syariah dan konvensional.

Berikut tabel perbedaan antara bank syariah dan bank konvensional :⁹⁰

Tabel 1
Perbedaan antara bank syariah dan bank konvensional

No.	Sistem Bank Syariah	Sistem Bank Konvensional
1	Fungsi dan operasional berdasarkan kepada hukum syariah. Bank harus menjamin bahwa semua aktivitas perdagangan memenuhi persyaratan syariah.	Fungsi dan cara operasinya berdasarkan pada prinsip – prinsip sekuler dan bukan hukum atau ketentuan agama.
2	Pembiayaan bukan berorientasi pada bunga, dan didasarkan pada prinsip jual beli barang dengan harga jual meliputi margin yang ditetapkan di awal.	Pembiayaan berorientasikan bunga dan bunga tersebut tetap atau berkembang, yang diperhitungkan berdasarkan pemanfaatan uang.
3	Deposit tidak berorientasi kepada bunga melainkan kepada bagi hasil, di mana para pemilik modal berserikat berdasarkan persentase laba. Bank hanya mendapatkan kembali bagian laba dari usaha yang dikelolanya dan jika terjadi kerugian, si pemilik modal tidak akan kehilangan uangnya, tetapi tidak akan mendapatkan keuntungan dari aktivasi yang dibiayai sepanjang masa kerugian tersebut.	Deposit berorientasi kepada bunga, dan si pemilik modal dijamin dengan bunga yang ditetapkan di awal dengan jaminan pengembalian modal pokok.
4	Bank menawarkan keadilan dalam pembiayaan untuk sebuah usaha. Kerugian ditanggung bersama berdasarkan prinsip keadilan, sedangkan laba dibagi berdasarkan <i>nisbah</i> yang disepakati sebelumnya.	Tidak biasa ditawarkan, melainkan telah tersedia melalui kehendak perusahaan – perusahaan pemegang modal dan bank – bank pembiaya.
5	Bank syariah dilarang terlibat dalam aktivitas ekonomi yang tidak memenuhi tuntunan syariah. Misalnya	Tidak ada ketentuan larangan seperti itu.

⁸⁹ *Ibid.*, hlm. 30.

⁹⁰ Mardani, *Hukum Bisnis ...*, *Op.cit.*, hlm. 155 – 156.

	bank tidak boleh memberi biaya usaha yang berkaitan dengan babi, alkohol dan lain lain.	
6	Dalam sistem perbankan Islam modern, salah satu fungsinya ialah untuk mengumpulkan dan membagi – bagikan zakat.	Tidak mengenal zakat.
7	Tidak ada ketentuan membebaskan biaya tambahan karena kegagalan memenuhi kewajiban sesuai perjanjian atas akibat penangguhan pembayaran.	Biasanya membolehkan biaya tambahan (bunga berganda), jika ada penangguhan pembayaran.

Sumber : Mardani, Hukum Bisnis Syariah

4. Perbandingan Antara Akad Pembiayaan Dan Perjanjian Kredit / Utang – Piutang

Pembiayaan atau *financing* merupakan pendanaan yang disediakan oleh satu pihak untuk pihak lain guna mendukung investasi, baik yang dilakukan oleh sendiri maupun lembaga.⁹¹ Dalam prespektif Undang – Undang Perbankan Syariah, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁹² Sedangkan kredit secara yuridis formal adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam – meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan

⁹¹ Atang Abd. Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah Transformasi Fiqih Muamalah Ke Dalam Peraturan Perundang – Undangan*, Cetakan Kesatu, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2011), hlm. 219.

⁹² Kasmir, *Dasar – Dasar Perbankan*, Cetakan Ke 12, (Jakarta: Rajawali Pers, Agustus 2014), hlm. 113.

pemberian bunga.⁹³ Kredit berasal dari bahasa Yunani (*credere*) yang berarti kepercayaan (*truth* atau *faith*).⁹⁴ Menurut Drs. OP. Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misal uang, barang) dengan balas prestasi.⁹⁵ Adapun definisi lain menurut Raymond P. Kent, kredit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang – barang sekarang.⁹⁶

Berdasarkan definisi diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa antara akad pembiayaan dan perjanjian kredit/ perjanjian utang – piutang memiliki persamaan, yaitu keduanya merupakan perjanjian penyediaan dana atau tagihan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan kesepakatan. Dari definisi tersebut di atas kita juga menemukan hal yang membedakan antara perjanjian kredit/ perjanjian utang – piutang yaitu terhadap imbalan/ keuntungan yang diterima. Dalam perjanjian pembiayaan yang merupakan akad dalam perbankan syariah bentuk imbalan/ keuntungannya berupa bagi hasil sedangkan dalam perjanjian kredit/ perjanjian utang – piutang bentuk imbalan/ keuntungannya berupa bunga.

Jika dilihat dari prinsip/ asasnya, persamaan akad pembiayaan yang merupakan perjanjian syariah dengan perjanjian kredit/ perjanjian utang – piutang yang merupakan perjanjian konvensional adalah sebagai berikut:⁹⁷

⁹³ Pasal 1 Angka 11 Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

⁹⁴ Thomas Suyatno, Et. Al., *Dasar – Dasar Perkreditan Edisi Kedua*, (Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama, Juli 1991), hlm. 13.

⁹⁵ H. Budi Untung, *Kredit Perbankan Di Indonesia*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta, Andi Offset, 2000), hlm. 1.

⁹⁶ Thomas Suyatno, Et. Al., *Dasar – Dasar Perkreditan*, (Jakarta, PT. Gramedia, 1988), hlm. 11.

⁹⁷ Mardani, *Hukum Perikatan ...*, *Op.cit.* hlm. 34.

- a. Dalam hal kebebasan berkontrak akad pembiayaan menganut asas *al – hurriyah* (segala sesuatu boleh kecuali yang dilarang) dan *ar – ridha'iyah* (sepakat/ suka rela) hal ini sejalan dengan asas yang dianut dalam perjanjian kredit/ perjanjian utang – piutang sesuai dengan ketentuan pasal 1338 KUH Perdata (persetujuan berlaku sebagai undang – undang untuk para pihak yang membuatnya) dan pasal 1320 KUH Perdata (kesepakatan).
- b. Syarat sahnya perjanjian, dalam akad pembiayaan yang menjadi syarat sahnya akad adalah *shighat al – 'aqd* (sepakat) , *al – muta'aqidiin* (para pihak), *al – ma'qud alaih* (objek yang halal), sedangkan dalam perjanjian kredit atau utang – piutang syarat sahnya perjanjian mengacu pada pasal 1320 KUHperdata yaitu sepakat kedua belah pihak, cakap, hal tertentu dan sebab tidak dilarang.
- c. Batasan – batasan dalam akad pembiayaan ditentukan berdasarkan objek yang halal (tidak *gharar*/ tidak jelas), tidak menzalimi dan tidak dizalimi, harus adil, tidak *maysir* (judi), *al – khiyatiyyah* (hati – hati), dan *siddiq* (jujur/ tidak menipu), adapun batasan – batasan dalam perjanjian kredit/ perjanjian utang – piutang yaitu, sebab yang halal, hal tertentu, tidak khilaf, tidak berat sebelah, tidak boleh membiayai judi, berhati – hati (*prudential banking*), *tidak menipu atau curang*.
- d. Dari segi penalty dalam akad pembiayaan dikenakan *tas'ir* (Fatwa DSN No. 17/DSN/MUI/XI/2000), sedangkan dalam perjanjian kredit atau utang – piutang dikenakan ganti baiaya/ rugi. (Pasal 1234 jo 1267 KUH Perdata)

Adapun jika dilihat dari prinsipnya, yang membedakan akad pembiayaan yang merupakan perjanjian syariah dengan perjanjian kredit/ perjanjian utang – piutang yang merupakan perjanjian konvensional adalah sebagai berikut:⁹⁸

- a. Dalam akad pembiayaan tidak boleh mengandung unsur riba (bunga), sedangkan dalam perjanjian kredit/ perjanjian utang – piutang, boleh.
- b. Dalam akad pembiayaan, menjual barang yang belum dimiliki tidak diperbolehkan (Fatwa DSN No. 20/DSN – MUI/IV/2001) sedangkan perjanjian kredit/ perjanjian utang – piutang, boleh.

5. Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah

Pembiayaan bermasalah ditentukan berdasarkan kualitas pembiayaan itu sendiri. Untuk menentukan kualitas pembiayaan maka diperlukan analisa terhadap 3 (tiga) faktor penilaian yaitu prospek usaha, kinerja (performance) nasabah, dan kemampuan membayar.⁹⁹ Kualitas pembiayaan ditetapkan dalam 5 (lima) kategori penilaian, yaitu Lancar, Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan, dan Macet.¹⁰⁰ Ada 2 upaya penanganan pembiayaan bermasalah pada perbankan syariah yaitu upaya penyelamatan dan upaya penyelesaian. Upaya penyelamatan merupakan tahapan yang lebih terfokus pada upaya tercapainya pembayaran kembali pembiayaan dengan semestinya, sedangkan tahap penyelesaian merupakan tahapan yang cenderung terfokus pada tindakan untuk mengupayakan pembayaran kembali.

⁹⁸ *Ibid.*, hlm. 34.

⁹⁹ Angka II huruf A Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 8/Seojk.03/2015 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah

¹⁰⁰ Angka II huruf C Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 8/Seojk.03/2015 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah

Salah satu bentuk penyelamatan pembiayaan bermasalah adalah *restrukturisasi* pembiayaan. Dalam Peraturan Bank Indonesia *restrukturisasi* pembiayaan adalah upaya yang dilakukan Bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya.¹⁰¹ Adapun bentuk dari *restrukturisasi* antarlain:¹⁰²

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasab atau jangka waaktunya;
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/ atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank;
- c. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditing*, antara lain meliputi penambahan dana fasilitas pembiayaan bank, konversi akad pembiayaan, konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah atau konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.

¹⁰¹ Pasal 1 ayat 7 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/18/Pbi/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah.

¹⁰² Faturrahman Djamil, *Op.cit.*, hlm. 83.

Adapun proses penyelesaian kredit bermasalah dapat dilakukan dengan berbagai cara, diantaranya:¹⁰³

- 1) Penyelesaian oleh bank sendiri biasa dilakukan secara bertahap, tahapan pertama dilakukan penagihan kembali secara persuasive, kemudian apabila tidak berhasil bank melakukan upaya kedua berupa peringatan tertulis (*somasi*) dan terakhir yaitu upaya penjualan barang jaminan di bawah tangan atas dasar surat kuasa dari nasabah;
 - 2) Penyelesaian melalui *debt collector*
 - 3) Penyelesaian melalui kantor lelang
 - 4) Penyelesaian melalui Badan Peradilan (*al – qadha*) dengan cara melakukan gugatan perdata melalui Pengadilan Agama, eksekusi agunan melalui Pengadilan Agama/ Pengadilan Negeri dan permohonan pailit melalui Pengadilan Niaga
 - 5) Penyelesaian melalui Badan Arbitrase (*tahkim*)
 - 6) Penyelesaian melalui Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara (DJPLN)
6. Penyelesaian Sengketa Dalam Perbankan Syariah

Secara filosofis, penyelesaian sengketa merupakan upaya untuk mengembalikan hubungan para pihak yang bersengketa dalam keadaan seperti semula, teori yang mengkaji hal ini disebut teori penyelesaian sengketa.¹⁰⁴ Dalam hukum islam, penyelesaian sengketa antara orang – orang yang berperkara dapat dilakukan dengan 3 cara yaitu melalui *shulh* (perdamaian), melalui *al – tahkim*

¹⁰³ *Ibid.* hlm. 96 – 105.

¹⁰⁴ HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Daln Disertasi*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2013), hlm. 135.

(arbitrase) dan terakhir melalui *al – qadha* (peradilan).¹⁰⁵ Hal ini sejalan dengan apa yang diatur dalam Pasal 4 Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 dimana disebutkan bahwa apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya atau terjadi sengketa maka dapat diselesaikan melalui musyawarah, apabila tidak terselesaikan melalui musyawarah maka dapat diselesaikan melalui arbitrase syariah ataupun melalui lembaga peradilan.¹⁰⁶ Penyelesaian sengketa melalui *sulh* (perdamaian) memiliki makna dan mekanisme yang sama alternative penyelesaian sengketa (APS)/ *alternative dispute resolution* (ADP) begitu juga dengan penyelesaian sengketa melalui *tahkim*, memiliki makna dan mekanisme yang sama dengan arbitrase,¹⁰⁷ sedangkan *al – qadha* sendiri merupakan penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan.

Jika dikelompokkan maka penyelesaian sengketa dalam perbankan syariah dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu penyelesaian sengketa melalui lembaga non litigasi dan penyelesaian sengketa melalui litigasi. Penyelesaian sengketa non litigasi merupakan penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang diambil oleh para pihak ketika terjadi sengketa. Adapun bentuk penyelesaian sengketa non litigasi dapat dilakukan dengan penyelesaian internal antara kedua belah pihak, melalui:¹⁰⁸

¹⁰⁵ Widyarningsih, et. al., *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia*, (Jakarta; Kencana, 2005), hlm. 238.

¹⁰⁶ Zubairi Hasan, *Undang – Undang Perbankan Syariah, Titik Temu Hukum Islam Dan Hukum Nasional*, (Jakarta: Rajawali Press, 2009), hlm. 225.

¹⁰⁷ Faturrahman Djamil, *Op.cit.*, hlm. 133.

¹⁰⁸ Hudiata Edi, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Pasca Putusan MK Nomor 93/ PUU – X/2012: Litigasi Dan Non Litigasi*, (Yogyakarta: UII Press, Februari 2015), hlm. 17.

- a. Musyawarah
- b. *Alternatif Dispute Resolution* (ADR), merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak dengan cara seperti konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi dan penilaian para ahli.
- c. Badan Arbitrase Syari'ah Nasional (BASYARNAS), merupakan lembaga penyelesaian sengketa di luar pengadilan setelah kata sepakat tidak tercapai, untuk menyelesaikan sengketa melalui BASYARNAS hanya dapat dilakukan apabila telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam akad sejak awal sebelum sengketa (*Pactum De Compromittendo*). Putusan yang dijatuhkan oleh arbitrase termasuk didalamnya BASYARNAS bersifat final, berkekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak, artinya pada saat putusan dijatuhkan oleh arbiter tidak ada upaya hukum seperti banding, kasasi ataupun peninjauan kembali sebagaimana berlaku di lembaga pengadilan. Dengan demikian, putusan arbitrase bersifat final dan binding.¹⁰⁹

Adapun penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah dengan jalan beracara di depan sidang pengadilan yang memiliki kompetensi absolute maupun kompetensi relative terhadap sengketa tertentu.¹¹⁰ Berdasarkan Undang – Undang Perbankan Syariah, Pengadilan yang berwenang dalam penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan adalah pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama, kecuali para pihak telah memperjanjikannya lain dalam akad, dilakukan

¹⁰⁹ Dadan Muttaqien dan Fakhruddin Cikman, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2008), hlm. 82.

¹¹⁰ Aunur Rohim Faqih, *Op.cit.*, hlm. 240.

sesuai akad dan tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah.¹¹¹ Hal ini juga ditegaskan oleh Undang – undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Pengadilan Agama yang memberikan kewenangan kepada Pengadilan Agama salah satunya adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di bidang ekonomi syariah meliputi di dalamnya pembiayaan syariah.¹¹²

B. Hak Tanggungan Dan Eksekusinya

Hak tanggungan adalah jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditur dan debitur. Jaminan yang adanya/ lahirnya karena perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu Hak Tanggungan/ hipotik.¹¹³ Secara yuridis formal Hak Tanggungan adalah:¹¹⁴

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lain.

Ciri dan sifat khusus Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:¹¹⁵

- a. Hak Tanggungan bersifat memberikan hak *preference* (*droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu dari pada kreditor lainnya.

¹¹¹ Pasal 55 Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

¹¹² Pasal 49 Undang – Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undangundang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama.

¹¹³ Sutarno, *Aspek – Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Cetakan Ketiga, (Bandung: CV. Alfabeta, Oktober 2005), hlm. 151.

¹¹⁴ Pasal 1 ayat 1 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹¹⁵ Irma Devita Purnamasari, *Kiat – Kiat Cerdas, Mudah Dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, (Bandung: Kaifa, 2012), hlm. 41 – 45.

- b. Hak Tanggungan mengikuti tempat benda berada (*droit de suite*). Ini merupakan salah satu kekuatan lain Hak Tanggungan, jadi walaupun tanah yang dibebani dengan tersebut dialihkan kepada pihak atau orang lain (dalam hal ini misalnya dijual), Hak Tanggungan tersebut tetap melekat pada tanah tersebut.
- c. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi – bagi (*onsplitsbaarheid*), kecuali jika telah diperjanjikan sebelumnya. Hak Tanggungan yang melekat pada suatu jaminan berupa tanah dan/ bangunan, tidak dapat ditetapkan hanya melekat di sebagian bidang tanah atau sebagian bidang rumah, tetapi melekat keseluruhan bagian tanah atau rumah tersebut. Namun, dapat pula diperjanjikan bahwa Hak Tanggungan yang membebani beberapa bidang tanah, dapat dihapuskan secara sebagian, sesuai dengan proporsi pelunasan fasilitas kredit yang dilakukan oleh debitur.
- d. Hak Tanggungan dapat digunakan untuk menjamin utang yang sudah ada atau yang akan ada.
- e. Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial.
- f. Hak Tanggungan memiliki sifat spesialisitas dan publisitas. Sifat spesialisitas dan publisitaslah yang menyebabkan timbulnya hak *preference* kreditor.

Dalam Undang – Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa objek Hak Tanggungan adalah hak – hak atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan

dengan tanah. Dan hak atas tanah yang dapat dibebankan Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :¹¹⁶

- a. Hak milik;
- b. Hak guna bangunan;
- c. Hak guna usaha;
- d. Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan;
- e. Hak – hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah.

Pada prinsipnya, objek Hak Tanggungan adalah hak – hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan, yaitu wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas) dan dapat dipindah tangankan untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya.¹¹⁷

Sedangkan subjek Hak Tanggungan ada dua yaitu pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan.¹¹⁸ Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.¹¹⁹ Adapun pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan

¹¹⁶ Pasal 4 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹¹⁷ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 52.

¹¹⁸ *Ibid.*, hlm. 54.

¹¹⁹ Pasal 8 ayat 1 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.¹²⁰ Dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara menjadi salah satu objek Hak Tanggungan, maka selain warga negara Indonesia dimungkinkan juga warga negara asing menjadi subjek Hak Tanggungan apabila memenuhi syarat sebagai berikut :¹²¹

- (1) Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu;
- (2) Mempunyai usaha di Indonesia;
- (3) Kredit itu digunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia.

Hak Tanggungan merupakan perjanjian jaminan yang bersifat *accessoir*, yaitu merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok.¹²² Artinya Hak Tanggungan merupakan perjanjian jaminan yang selalu mengikuti perjanjian pokoknya dan lahir karena adanya perjanjian pokok, tetapi sebaliknya perjanjian pokok tidak selalu menimbulkan perjanjian jaminan.¹²³

Adapun tata cara pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan tahap pemberian Hak Tanggungan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang berwenang, dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) dan diakhiri dengan tahap pendaftaran

¹²⁰ Pasal 9 ayat 1 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹²¹ Adrian Sutedi, *Loc. cit.*

¹²² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia*, Pokok – Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan, (Yogyakarta: Liberty, 1980), hlm. 37.

¹²³ Edy Putra Tje' Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, (Yogyakarta; Liberty, 1989), hlm. 41.

Hak Tanggungan di kantor Pertanahan Setempat.¹²⁴ Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku,¹²⁵ dengan didahului janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang.¹²⁶ Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT.¹²⁷ Jika pemberi Hak Tanggungan tidak bisa hadir maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) yang berbentuk akta Notaris atau akta PPAT.¹²⁸

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan, Hak Tanggungan belum lahir. Lahirnya Hak Tanggungan pada saat dibukukannya dalam buku tanah di kantor pertanahan.¹²⁹ Oleh karena itu guna mendapat kepastian, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan selambat – lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT, demikian pula dengan SKMHT selambat – lambatnya 1 bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.¹³⁰

¹²⁴ Adrian Sutedi, *Op.cit.*, hlm. 73.

¹²⁵ Pasal 10 ayat 2 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹²⁶ Pasal 10 ayat 1 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹²⁷ Angka 7 Penjelasan Umum Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹²⁸ Pasal 15 ayat 1 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹²⁹ Pasal 13 ayat 5 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹³⁰ Angka 7 Penjelasan Umum Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Berdasarkan Pasal 96 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan secara eksplisit bahwa format dan tata cara pengisian APHT maupun SKMHT harus sesuai dengan lampiran peraturan tersebut, apabila tidak sesuai dengan lampiran peraturan tersebut maka kepala kantor pertanahan berhak menolak pendaftaran APHT maupun SKMHT.

Ada beberapa hal yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan:¹³¹

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab – sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan menjadi hapus. Demikian juga apabila pemegang Hak Tanggungan melepas Hak Tanggungan dan hak atas tanah dapat hapus yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Adapun yang dapat menyebabkan hapusnya hak atas tanah adalah sebagai berikut:¹³²

- 1) Hak milik hapus bila tanah jatuh kepada negara dan tanahnya musnah

¹³¹ Gatot Supramono, *Op.cit.*, hlm. 128.

¹³² Pasal 27, pasal 34 dan 40 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

- 2) Hak guna usaha dan hak guna bangunan hapus apabila jangka waktu berakhir, dihentikan sebelum jangka waktu berakhir, dilepas oleh pemegang haknya, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan dan tanah musnah

Ketentuan pasal 20 UUHT merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh undang – undang bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Berdasarkan ketentuan pasal 20 ayat (1) huruf b dan pasal 20 ayat (2) UUHT eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu dijual melalui pelelangan umum dan melalui penjualan dibawah tangan. Apabila objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum, maka dalam pelaksanaannya dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu:¹³³

- a) Lelang Terbuka

Lelang terbuka merupakan lelang yang dilaksanakan dengan cara penawaran langsung oleh peserta lelang dengan sistem harga naik – naik, yakni penawaran pertama dilemparkan oleh juru lelang dengan standar harga terbatas dan pemenangnya adalah penawar dengan harga tertinggi.

- b) Lelang Tertutup

Lelang tertutup adalah lelang yang dilaksanakan dengan cara penawaran para peserta lelang dimasukkan ke amplop dan diserahkan langsung kepada juru lelang pada saat lelang berlangsung. Setelah penawaran disetorkan, juru lelang akan membuka amplop tersebut di hadapan para peserta lelang dan langsung membacakan. Pemenangnya adalah penawar dengan harga tertinggi.

¹³³ Irma Devita Purnamasari, *Op.cit.*, hlm. 63 – 64.

Adapun untuk proses lelang itu sendiri, pelaksanaannya dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu:¹³⁴

(1) Proses lelang secara langsung melalui balai lelang

Proses lelang melalui balai lelang ini hanya dapat dilaksanakan untuk lelang sukarela. Untuk proses lelang ini, pemohon lelang dapat mengajukan permohonan lelang kepada balai lelang swasta atau pemerintah.

(2) Proses lelang melalui penetapan pengadilan

Proses lelang melalui penetapan pengadilan dilakukan apabila jaminan atau barang yang akan dilelang dalam kondisi:

- (a) Masih dikuasai oleh pemilik jaminan atau pemilik barang (belum dikosongkan).
- (b) Adanya indikasi perlawanan dari pemilik jaminan atau pemilik barang.

Proses pelaksanaan lelang melalui penetapan pengadilan dapat dilakukan melalui tahap – tahap berikut:¹³⁵

- (1) Kreditor selaku pemohon lelang mengajukan permohonan lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah kedudukan kreditor atau di tempat yang sudah ditentukan di dalam akta perjanjian kredit atau akta pengakuan utang. Jika permohonan lelang disetujui maka keluarla penetapan pengadilan.
- (2) Setelah keluar penetapan lelang, dilanjutkan dengan permohonan sita jaminan untuk benda (jaminan) yang akan dilelang tersebut. jika penetapan sita sudah dikeluarkan, dilanjutkan dengan penyitaan objek lelang, lalu pendaftaran di

¹³⁴ *Ibid.*, hlm. 64 – 65.

¹³⁵ *Ibid.*, *Op.cit.*, hlm. 66 – 67.

kantor Badan Pertanahan Nasional. Setelah itu pengadilan negeri mengajukan permohonan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT).

- (3) Setelah SKPT tersebut keluar, Pengadilan Negeri mengajukan permohonan agar taksasi (taksiran harga) dapat dilaksanakan yang dilakukan oleh pihak kelurahan dan pihak dari Dinas Pekerja Umum (PU). Setelah harga didapat, kepala Pengadilan Negeri akan menetapkan harga limit terendah atas barang yang akan dilelang tersebut.
- (4) Setelah harga limit ditentukan, Pengadilan Negeri mengajukan permohonan untuk penjadwalan lelang pada Kantor Lelang Negara.
- (5) Setelah jadwal ditentukan, barulah dilakukan pengumuman untuk pelaksanaan lelang melalui iklan surat kabar nasional selama 2 (dua) kali dengan jarak masing – masing 15 (lima belas) hari sampai hari pelaksanaan lelang.
- (6) Selanjutnya, barulah dilakukan proses lelang sesuai jadwal yang sudah ditentukan. Dalam pelaksanaan pembelian secara lelang, calon pembeli harus menaruh deposit sejumlah uang yang disyaratkan minimal 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan. Kemudian pembeli melakukan penawaran. Setelah ditetapkan pemenang lelang dan telah dibayarkannya objek lelang beserta tambahan pajak penghasilan (PPh) serta bea perolehan hak atas tanah (BPHTB), maka barulah ditetbitkan Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.
- (7) Kemudian pemenang lelang dapat mengajukan permohonan pengosongan terhadap objek lelang kepada Pengadilan Negeri, dilanjutkan

dengan proses pengosongan terhadap objek lelang tersebut sesuai perintah pengadilan.

Hasil dari penjualan objek Hak Tanggungan melalui lelang ini kemudian digunakan untuk membayar biaya lelang dan kewajiban nasabah kepada bank termasuk denda – denda yang timbul. Apabila terhadap hasil dari penjualan secara lelang tersebut ada kelebihan, maka kelebihan tersebut dikembalikan kepada nasabah, begitu pula sebaliknya apabila hasil dari penjualan secara lelang tersebut tidak dapat memenuhi seluruh kewajiban nasabah maka nasabah wajib memenuhi kekurangan tersebut.

BAB III

**KEABSAHAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DALAM AKAD
PEMBIAYAAN PADA BANK SYARIAH DAN KESESUAIAN
EKSEKUSINYA TERHADAP PRINSIP SYARIAH**

**A. Keabsahan Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Akad Pembiayaan
Pada Bank Syariah**

Keabsahan pembebanan Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan pada bank syariah dapat dilihat dari urgensi adanya lembaga Hak Tanggungan itu sendiri berdasarkan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang – Undang Hak Tanggungan) dan didasarkan pada bentuk akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) untuk pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan pada kantor pertanahan setempat. Akta yang dimaksud disini adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) dan/ atau Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT), untuk selanjutnya dikaitkan dengan makna pembiayaan pada bank syariah dan akad – akad pembiayaan pada bank syariah serta syarat sahnya suatu akad dalam ekonomi syariah (dalam hal ini akad pembiayaan pada bank syariah).

Pasal 1 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan menyebutkan yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun

1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lain. Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa lahirnya lembaga jaminan Hak Tanggungan didasari atas adanya suatu utang yang dijamin dengan jaminan hak atas tanah guna menjamin pelunasan utang tersebut.

Istilah utang atau kredit selama ini lebih dikenal pada perbankan konvensional, sedangkan di dalam perbankan syariah istilah utang atau kredit tidaklah dikenal. Istilah yang dikenal dalam perbankan syariah adalah pembiayaan, Pasal 1 ayat (11) Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang – Undang Perbankan) menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan utang atau kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam – meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, sedangkan Pasal 1 ayat (25) Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (selanjutnya disebut Undang – Undang Perbankan Syariah) menyebutkan yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;

- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah, salam, dan istishna*;
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*;
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/ atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/ atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Dari definisi yang ada di dalam Undang – Undang Perbankan dan Undang – Undang Perbankan Syariah tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa utang/ kredit dan pembiayaan keduanya merupakan bentuk fasilitas penyediaan dana yang diberikan oleh perbankan, akan tetapi secara prinsip utang/ kredit (dalam perbankan konvensional) dengan pembiayaan (dalam perbankan syariah) secara garis besar merupakan suatu hal yang sangat berbeda. Perbedaan itu dapat dilihat dari keuntungan atau imbalan yang diterima oleh bank atas penyediaan dana yang bank berikan. Pada kredit / utang yang diberikan oleh bank konvensional pengembalian atas dana yang dipinjamkan disertai dengan adanya pemberian bunga, sedangkan di dalam perbankan syariah tidak dikenal bahkan dilarang adanya pemberian bunga/ riba¹.

Selain itu, pembiayaan dalam perbankan syariah tidak mutlak sama dengan utang/ kredit. Dalam perbankan konvensional penyediaan dana mutlak

¹ Agus Triyanta, *Hukum Perbankan Syariah*, (Malang, Setara Press,2016), hlm. 43.

merupakan utang/ kredit, sedangkan di dalam perbankan syariah penyediaan dana tidak mutlak merupakan utang/ kredit, akan tetapi harus dilihat dulu bentuk akad – akad dalam perbankan syariah itu sendiri. Akad yang paling sering kita jumpai dalam prakteknya pada perbankan syariah diantaranya adalah akad *musyarakah*, *mudharabah* dan *murabah*.² Akad – akad yang ditawarkan oleh perbankan syariah tersebut tidaklah sama dengan utang/ kredit. *Musyarakah* merupakan akad kerjasama diantara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing – masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing – masing.³ *Mudharabah* merupakan akad kerja sama suatu usaha antara pihak pertama (*malik*, *shahibul mal*, atau bank syariah) yang menyediakan seluruh modal dan pihak kedua (*‘amil*, *mudharib*, atau nasabah) yang bertindak selaku pengelola dana dengan membagi keuntungan usaha sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam akad, sedangkan kerugian ditanggung sepenuhnya oleh bank syariah kecuali jika pihak kedua melakukan kesalahan yang disengaja, lalai atau menyalahi perjanjian.⁴

Akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.⁵ Sehingga jika melihat

² Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2016), hlm. 83.

³ Penjelasan pasal 19 ayat (1) huruf c Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

⁴ Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 138.

⁵ Penjelasan 19 ayat (1) huruf d Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

bentuk – bentuk akad pembiayaan yang sering digunakan dalam prakteknya oleh perbankan syariah tersebut tidaklah tepat jika dipersamakan dengan utang/ kredit dalam perbankan konvensional. Akad *mudharabah* dan *musyarakah* didasarkan pada prinsip kerjasama antara bank dengan nasabah, dan akad *murabahah* didasarkan pada prinsip jual beli, sehingga menurut hemat penulis tidaklah dapat disamakan antara pembiayaan yang secara prinsip bukanlah didasarkan pada utang/ kredit.

Dari perbedaan antara utang/ kredit dengan pembiayaan sebagaimana penulis telah uraikan di atas, tentunya tidaklah tepat apabila pembiayaannya dijamin dengan jaminan Hak Tanggungan, mengingat lahirnya Hak Tanggungan didasarkan pada adanya suatu utang, sedangkan akad pembiayaan pada perbankan syariah tidaklah sama atau tidak dapat dipersamakan dengan utang. Sehingga dasar adanya Hak Tanggungan sebagaimana diatur di dalam Pasal 1 ayat (1) juncto Pasal 10 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan yaitu untuk menjamin pelunasan utang tertentu tidak dapat dijadikan dasar atau landasan untuk menjamin pemenuhan kewajiban oleh nasabah yang berpembiayaan pada perbankan syariah, karena secara prinsip utang/ kredit dengan pembiayaan adalah suatu hal yang berbeda.

Keabsahan pembebanan Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan pada perbankan syariah juga harus dilihat dari bentuk akta yang merupakan akad/ perjanjian sebelum dilakukan pembebanan Hak Tanggungan hak atas tanah yang merupakan jaminan pembiayaan pada perbankan syariah. Sebagaimana kita ketahui bahwa terhadap pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan dengan

didahului dibuatnya akta oleh PPAT. Berdasarkan Pasal 10 ayat (2) Undang – Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Atau dalam hal tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan belum bersertipikat atau dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, maka dapat dibuatkan SKMHT oleh PPAT dan selanjutnya akan ditindaklanjuti dengan dibuatkan APHT untuk kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.

Sebagaimana dimuat dalam Pasal 10 ayat (2) Undang – Undang Hak Tanggungan, maka terhadap akta baik APHT maupun SKMHT harus dibuat oleh PPAT berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Sehingga pembuatan akta APHT dan SKMHT harus didasarkan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Perkaban Nomor 8 Tahun 2012). Peraturan tersebut merupakan petunjuk bagi PPAT untuk membuat akta (diantaranya adalah SKMHT dan APHT) dimana dalam aturan tersebut juga dilampirkan bentuk dari SKMHT maupun APHT yang wajib dijadikan dasar atau petunjuk bagi PPAT dalam membuat akta yang berkaitan dengan pembebanan Hak Tanggungan.

Pasal 96 ayat (1) Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 pada dasarnya menyatakan bahwa Bentuk akta yang dipergunakan dalam akta (APHT dan SKMHT) tata cara pengisiannya dibuat sesuai dengan lampiran pada Perkaban tersebut. Pada Pasal 96 ayat (2) Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 secara tegas

dinyatakan bahwa terhadap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan tidaklah dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan pada ayat (1) yang merupakan bentuk akta dan tata cara pengisian akta yang dilampirkan pada Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 tersebut. Sehingga dapat disimpulkan bahwa terhadap bentuk akta yang merupakan petunjuk dan tata acara pengisian akta merupakan bentuk baku/ standar dari akta – akta yang menjadi kewenangan PPAT termasuk dalam hal ini adalah APHT dan SKMHT.

Lampiran SKMHT dan APHT di dalam Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 redaksionalnya dapat dikatakan masih dipergunakan/ disediakan untuk kepentingan utang/ kredit dalam perbankan konvensional. Redaksi APHT yang dalam lampiran Perkaban tersebut antara lain berbunyi sebagai berikut:

- a. Penyebutan Debitor dan Kreditor;
- b. Penyebutan redaksi “... telah ditandatangani perjanjian utang piutang ...”⁶
- c. Penyebutan “ bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp/ sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut utang – piutang).”⁷
- d. Penyebutan berulang kali redaksi “utang – piutang” dalam pasal 2 lampiran APHT.⁸

Sedangkan untuk redaksi SKMHT dalam lampiran Perkaban Nomor 8 Tahun 2012, antara lain berbunyi sebagai berikut:

3. ⁶ Lampiran Akta Pemberian Hak Tanggungan, Perkaban Nomor 8 Tahun 2012, hlm.
⁷ *Ibid.*
⁸ *Ibid*, hlm. 7.

- a. Penyebutan Debitor dan Kreditor;
- b. Penyebutan redaksi “untuk membebankan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang⁹
- c. Penyebutan redaksi “... Untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi ...¹⁰

Redaksi – redaksi yang termuat di dalam lampiran Perkaban nomor 8 Tahun 2012 sebagaimana penulis uraikan di atas, yang pada dasarnya merupakan redaksi baku yang digunakan sebagai petunjuk tata cara pengisian APHT dan SKMHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membebankan Hak Tanggungan dapat disimpulkan sesuai dengan dasar adanya Hak Tanggungan itu sendiri yaitu adanya suatu utang/ kredit. Dari hal tersebut dapat dikatakan redaksi – redaksinya selama ini hanya sebatas untuk utang/ kredit di dalam perbankan konvensional, karena terdapat redaksi utang, debitor dan kreditor yang dikenal dalam perbankan konvensional. Sehingga tidaklah tepat apabila pembiayaan pada perbankan syariah dipersamakan dengan utang dan tidaklah tepat jika Debitor dipersamakan dengan Nasabah/ Penerima Fasilitas Pembiayaan serta tidaklah tepat juga apabila Kreditor dipersamakan dengan Penyedia Dana sebagaimana redaksi yang termuat di dalam Lampiran Perkaban tersebut.

Dalam prakteknya agar redaksi dalam APHT dan SKMHT tersebut sesuai dan selaras dengan perbankan syariah maka PPAT menselaraskan redaksi – redaksinya dengan merubah Utang menjadi Pembiayaan, Debitor menjadi Nasabah atau Penerima Fasilitas Pembiayaan dan Kreditor menjadi Bank/ Penyedia Dana. Hal tersebut sesuai dengan hasil wawancara penulis dengan bapak

⁹ Lampiran Surat Kuasa Membebankan Akta Pembebanan Hak Tanggungan, Perkaban Nomor 8 Tahun 2012, hlm. 3

¹⁰ *Ibid*, hlm. 8.

Priyantonojati di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang menyatakan bahwa dalam prakteknya, bentuk APHT dan SKMHT yang digunakan untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah khususnya yang dijadikan jaminan dalam akad pembiayaan pada bank syariah sama dengan APHT dan SKMHT yang digunakan untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit pada bank konvensional.¹¹

Formatnya disesuaikan dengan lampiran Perkaban No 8 Tahun 2012, hanya saja ada perbedaan dalam redaksi yang digunakan, seperti dalam APHT untuk jaminan pada bank syariah yang menggunakan redaksi “dibuktikan dengan akad pembiayaan” walaupun hal ini berbeda dengan apa yang ada didalam lampiran Perkaban, namun Kantor Pertanahan masih menerima pendaftaran terhadap Hak Tanggungan tersebut walaupun secara prinsip bertentangan dengan pasal 96 ayat 5 Perkaban yang menyebutkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran akta PPAT yang tidak sesuai dengan Perkaban tersebut. Kantor Pertanahan beralasan redaksi tersebut tidak substansial dan mengandung makna yang sama dengan perjanjian utang/ kredit (seperti yg terlampir dalam lampiran APHT Perkaban Nomor 8 Tahun 2012) sehingga masih bisa di tolerir.¹²

Hal serupa juga sama dengan hasil wawancara penulis dengan bapak Irwahjudi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang menyampaikan bahwa pendaftaran Hak Tanggungan pada perbankan syariah yang didahului dengan APHT dan SKMHT yang dibuat oleh PPAT didasarkan pada PERKABAN

¹¹ Hasil Wawancara Penulis dengan Bapak Priyantonojati, Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Atas Tanah, di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, tanggal 15 Januari 2018.

¹² *Ibid.*

Nomor 8 Tahun 2012. Hanya saja apabila ada perbedaan redaksi yang dirasa harus disesuaikan dengan redaksi dalam bank syariah, Kantor Pertanahan tetap mentolerir selama ada kesesuaian antara APHT dan SKMHT tersebut dengan substansi Perkaban tersebut.¹³

Perubahan terhadap redaksi yang merupakan bentuk baku/ standar pembuatan APHT dan SKMHT sesuai dengan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 yang diselaraskan dengan redaksi/ istilah dalam perbankan syariah yang kemudian masih diterima dan ditolerir oleh Kantor Pertanahan sebagaimana hasil wawancara penulis tersebut di atas, merupakan adanya pelanggaran dan bentuk inkonsistensi terhadap Penerapan Perkaban tersebut oleh Kantor Pertanahan itu sendiri. Karena Pasal 96 ayat (1) dan ayat (5) Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 pada intinya pembuatan akta (diantaranya APHT dan SKMHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tata cara, pengisiannya wajib dibuat sesuai lampiran dan tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan lampiran Perkaban tersebut. Terlebih di dalam Pasal 96 ayat (5) ditegaskan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak sesuai dengan lampiran Perkaban.

Bentuk diterimanya dengan alasan mentolerir APHT dan SKMHT oleh PPAT yang dirubah dan diselaraskan dengan perbankan syariah oleh Kantor Pertanahan, menurut hemat penulis adalah bentuk pelanggaran terhadap Perkaban dan bentuk inkonsistensi terhadap penerapan Perkaban itu sendiri. Redaksi tersebut sangatlah substansial karena redaksi utang yang selaras dengan dasar

¹³ Hasil Wawancara Penulis dengan Bapak Irwahyudi, Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Pertanahan, di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, tanggal 19 Januari 2018.

adanya Hak Tanggungan tidak dapat begitu saja dirubah/ atau diganti dengan dasarnya dan pada prinsipnya utang/ kredit tidaklah dapat dipersamakan dengan pembiayaan sebagaimana telah penulis uraikan sebelumnya di atas. Terlebih dapat dikatakan Lampiran dalam Perkaban tersebut adalah bentuk baku mengenai petunjuk dan tata cara pengisian Akta oleh PPAT yang diantaranya merupakan Akta yang berhubungan dengan Pembebanan Hak Tanggungan, yaitu APHT dan SKMHT.

Dari uraian yang telah penulis paparkan di atas, selanjutnya jika dilihat dari syarat sahnya suatu akad sebagaimana termuat di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada Pasal 26 yang menyebutkan bahwa akad tidak sah apabila bertentangan dengan:

- a. Syariat Islam;
- b. Peraturan Perundang – Undangan;
- c. Ketertiban Umum; dan/ atau
- d. Kesusilaan.

Syariat Islam termasuk di dalamnya juga harus sesuai dengan asas akad yang merupakan landasan dasar atau prinsip dibuatnya akad yang salah satunya harus didasarkan pada asas sebab yang halal yang berarti tidak bertentangan dengan hukum dan tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.¹⁴ Yang berkaitan dengan syarat sahnya akad yang harus sesuai dan tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang – Undangan.

¹⁴ Pasal 21 huruf (k) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Undang – Undang Hak Tanggungan di dalam Pasal 1 ayat (1) juncto Pasal 10 ayat (1) secara tegas mengatakan bahwa Hak Tanggungan pada dasarnya adalah menjamin pelunasan suatu “Utang”. Sedangkan pembiayaan sebagaimana telah penulis uraikan sebelumnya di atas merupakan suatu hal yang berbeda dan tidak dapat dipersamakan dengan utang. Sehingga dapat dikatakan dengan dipaksakannya jaminan hak atas tanah dalam pembiayaan pada perbankan syariah yang dibebani dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan tidaklah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat (1) juncto Pasal 10 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan. Adanya perubahan redaksi APHT dan SKMHT yang telah dibakukan petunjuk dan tata cara pengisiannya dalam Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 dapat dikatakan juga bertentangan dengan Pasal tersebut di atas dan juga bertentangan dengan Pasal 96 ayat (1) dan ayat (3) dalam Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 itu sendiri.

Dengan demikian menurut hemat penulis asas sebab yang halal yang mengatakan tidak bertentangan dengan hukum tidaklah terpenuhi. Sehingga dengan tidak terpenuhinya asas sebab yang halal yang berkaitan dengan syarat sahnya suatu akad yang tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang – Undangan juga tidaklah terpenuhi, maka tidak terpenuhinya salah satu syarat akad tersebut berdasarkan Pasal 28 ayat (3) Kompilasi Hukum Ekonomi Islam berakibat akad tersebut batal/ batal demi hukum karena akad yang batal adalah akad yang kurang rukun dan atau syarat – syaratnya.¹⁵ Suatu akad dinilai sah oleh *syara'* kalau ada kesesuaian dengan rukun dan syarat yang telah ditetapkan oleh

¹⁵ Pasal 28 ayat (3) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

hukum *syara*'.¹⁶ Sehingga dapat disimpulkan bahwa terhadap Pembebanan Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan pada perbankan syariah yang didahului oleh pembuatan APHT dan/ atau SKMHT oleh PPAT yang merupakan bentuk dari suatu Akad/ Perjanjian tidaklah memenuhi syarat sahnya akad yaitu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang – undangan sehingga terhadap pembebanan Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan pada perbankan syariah dapat dikatakan batal/ batal demi hukum.

Akad dalam syariah pada dasarnya juga merupakan perjanjian,¹⁷ dengan demikian apabila dilihat dari syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang antara lain adalah: sepakat, cakap, adanya objek tertentu, dan adanya kausa yang halal. Adanya kausa yang halal merupakan hal yang sama dengan syarat sahnya dalam Pasal 26 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yaitu tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang – Undangan. Sehingga tidak dipenuhinya syarat sahnya akad yaitu tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang – Undangan dalam syarat sahnya akad juga dapat dikatakan tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian adanya kausa yang halal. Kausa yang halal sebagaimana dimuat di dalam Pasal 1335 juncto 1337 KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu kausa adalah terlarang jika bertentangan dengan Undang – Undang, Kesusilaan dan Ketertiban Umum. Suatu kausa dinyatakan bertentangan dengan undang – undang jika kausa di dalam perjanjian

¹⁶ Burhanuddin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia* (Yogyakarta: UII Press, Juni 2008), hlm 235.

¹⁷ Aunur Rohim Faqih, *Bank Syariah, Kontrak Bisnis Syariah & Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan*, (Yogyakarta: FH UII Press, Maret 2017), hlm 149.

bertentangan dengan undang – undang yang berlaku.¹⁸ Syarat sahnya Perjanjian berupa adanya kausa yang halal merupakan syarat obyektif yang jika tidak dipenuhinya syarat tersebut berakibat perjanjian batal demi hukum, yang berarti bahwa sejak pertama kali dibuat telah tidak sah, sehingga hukum menganggap bahwa perjanjian tersebut tidak pernah ada sebelumnya.¹⁹

B. Kesesuaian Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Pembiayaan Terhadap Prinsip Syariah

Pembiayaan yang diberikan oleh perbankan syariah pada prakteknya tidak semuanya dapat dikatakan berjalan lancar, sehingga di dalam prakteknya perbankan syariah tidak jarang dalam memberikan fasilitas pembiayaan disertai dengan penyerahan jaminan hak atas tanah oleh nasabah yang kemudian terhadap jaminan hak atas tanah tersebut dibebani dengan Hak Tanggungan. Pemberian jaminan tersebut pada dasarnya dilakukan sebagai upaya untuk menjamin diselesaikannya kewajiban oleh nasabah kepada bank.

Perbankan syariah di dalam menyelesaikan pembiayaan yang kurang lancar atau bermasalah biasanya melakukan beberapa tahapan, yaitu tahap penyelamatan terhadap pembiayaan itu sendiri dan tahap penyelesaian terhadap pembiayaan apabila penyelamatan terhadap pembiayaan tersebut tidak dapat diselesaikan lagi.²⁰ Tahap penyelamatan pembiayaan bermasalah dilakukan oleh perbankan syariah melalui tahapan *restrukturisasi* pembiayaan dalam bentuk:²¹

¹⁸ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2013), hlm. 190.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 192.

²⁰ Faturahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 83.

²¹ *Ibid.*, hlm. 82.

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*);
- b. Persyaratan Kembali (*reconditioning*);
- c. Penataan Kembali (*restructuring*).

Apabila terhadap tahapan penyelesaian pembiayaan bermasalah tersebut di atas tidak juga mampu mengupayakan pembiayaan tersebut berjalan lancar kembali, maka perbankan syariah akan melakukan tahapan selanjutnya yaitu tahapan penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah tersebut. Salah satu cara perbankan syariah melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah adalah dengan cara melakukan eksekusi terhadap jaminan hak atas tanah yang pada prakteknya telah dibebani Hak Tanggungan.

Eksekusi terhadap Hak Tanggungan jika melihat ketentuan Undang – Undang Hak Tanggungan khususnya di dalam Pasal 20 yang menyatakan apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan dapat menjual objek Hak Tanggungan dengan *title eksekutorialnya* melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan peraturan perundang – undangan. Jika melihat ketentuan tersebut yang dimaksud debitur tentunya merupakan pihak yang mempunyai utang pada kreditor. Sehingga terhadap pembiayaan yang secara prinsip telah penulis uraikan sebelumnya bahwa pembiayaan tidak dapat dipersamakan dengan utang/ kredit, begitu juga halnya dengan debitur juga sepatutnya tidak dapat dipersamakan dengan nasabah penerima fasilitas pembiayaan. Akan tetapi karena pada prakteknya eksekusi Hak Tanggungan terhadap jaminan atas tanah tunduk kepada Undang – Undang Hak Tanggungan, maka penulis disini mencoba untuk tidak fokus pada permasalahan tersebut. Penulis hanya akan fokus pada penerapan

eksekusi Hak Tanggungan itu sendiri dipandang dari sudut kesesuaiannya dengan prinsip syariah.

Pasal 40 Undang – Undang Perbankan Syariah menyebutkan bahwa dalam hal nasabah penerima fasilitas tidak memenuhi kewajibannya bank syariah dan UUS dapat membeli sebagian atau seluruh agunan baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik agunan dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat – lambatya 1 (satu) tahun. Ketentuan ini pada dasarnya sejalan dengan prinsip sukarela (*ridha'iyah*) dalam ekonomi syariah, yaitu bahwa transaksi ekonomi dalam bentuk apapun yang dilakukan bank dengan pihak lain terutama nasabah harus di dasarkan atas prinsip rela sama rela,²² dimana seharusnya hal ini juga berlaku terhadap jaminan yang ada dalam akad pembiayaan pada bank syariah, dimana jaminan yang diberikan harus diberikan secara sukarela oleh nasabah untuk kepentingan melunasi kewajibannya pada perbankan syariah.

Dalam prakteknya penerapan terhadap Pasal 40 Undang – Undang Perbankan Syariah tersebut dapat dikatakan masih belum dapat diterapkan, karena terhadap eksekusi Hak Tanggungan yang pada dasarnya mempunyai kekuatan *eksekutorial* sesuai dengan apa yang disebutkan pada Pasal 20 Undang – Undang Hak Tanggungan tidak serta merta dapat dijalankan. Dapat dikatakan bahwa terhadap proses eksekusi Hak Tanggungan sendiri tidak jarang dilakukan dengan cara menempuh upaya hukum bersengketa terlebih dahulu melalui Pengadilan.

²² Any Nugroho, *Hukum Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2015), hlm. 48.

Sehingga terhadap putusan dari pengadilan tersebutlah yang dijadikan dasar untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan tersebut. Hal tersebut sesuai dengan hasil wawancara penulis di Pengadilan Agama Kabupaten Sleman yang menyatakan bahwa perbankan syariah pada prakteknya untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan itu sendiri tidak serta merta dapat berpegangan pada *title eksekutorial* yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan, akan tetapi harus ditempuh dengan jalur sengketa terlebih dahulu melalui Pengadilan Agama yang kemudian terhadap putusan Pengadilan Agama tersebut dijadikan dasar untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui jalur lelang eksekusi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).²³

Beliau juga menegaskan bahwa terhadap penerapan prinsip sukarela di dalam eksekusi Hak Tanggungan yang juga sejalan dengan Pasal 40 Undang – Undang Perbankan Syariah tidak sepenuhnya dapat diterapkan. Hal tersebut dikarenakan eksekusi Hak Tanggungan disamping harus melihat prinsip sukarela juga harus didasarkan pada prinsip keadilan dalam ekonomi syariah, karena apabila terhadap eksekusi Hak Tanggungan hanya didasarkan pada sukarela yang dalam arti harus ada kesukarelaan dari nasabah atau pemilik jaminan untuk menyerahkan jaminan dan dilakukan penjualan terhadap jaminan tersebut maka hal tersebut besar kemungkinan tidak akan pernah bisa dilaksanakan. Nasabah pasti menginginkan terhadap jaminan tersebut tidak dilakukan eksekusi, sehingga prinsip keadilan untuk Bank juga tidak akan terpenuhi.²⁴

²³ Hasil wawancara dengan Bapak Pailan, Panitera Muda Gugatan, di Pengadilan Agama Kabupaten Sleman, tanggal 17 Januari 2018.

²⁴ *Ibid.*

Sehingga menurut hemat penulis dengan didasarkan pada praktek eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah yang ada selama ini belum sepenuhnya dapat dikatakan sesuai dengan prinsip syariah. *Pertama*, sesuai dengan pembahasan penulis sebelumnya yang menguraikan keabsahan pembebanan Hak Tanggungan itu sendiri yang pada dasarnya tidaklah tepat apabila diterapkan dalam perbankan syariah. *Kedua*, tidak terpenuhinya prinsip sukarela dalam eksekusi jaminan itu sendiri yang pada prinsip seharusnya lebih diutamakan. Prinsip sukarela dalam eksekusi Hak Tanggungan dikatakan harus lebih diutamakan karena hal ini diamanatkan dalam Pasal 40 Undang – Undang Perbankan Syariah dan karena kerelaan nasabah dalam eksekusi Hak Tanggungan (yang berujung pada penjualan hak atas tanah milik nasabah) juga merupakan penentu sahnya akad jual – beli objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh bank. Eksekusi Hak Tanggungan yang nanti berujung pada penjualan objek Hak Tanggungan (hak atas tanah milik nasabah) harus memperhatikan syarat sahnya akad, salah satunya adalah objek akad itu sendiri (dalam hal ini objek Hak Tanggungan yang merupakan hak atas tanah milik nasabah). Agar objek akad sah, objek akad tersebut harus milik orang yang berakad namun dalam hal objek akad bukan milik orang yang berakad maka hal ini disebut akad *fudhuli*²⁵. Akad *fudhuli* dianggap sah apabila mendapatkan izin dari pemiliknya, apabila tidak mendapatkan izin dari pemiliknya maka menjadi batal. Sehingga meskipun dilakukannya eksekusi Hak Tanggungan yang didasarkan pada putusan

²⁵ Burhanuddin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, Juni, 2008), hlm. 232 – 233.

Pengadilan yang lebih mengedepankan prinsip keadilan, seharusnya juga tidak mengesampingkan prinsip yang lebih utama yaitu prinsip kesukarelaan.

Dalam hal putusan pengadilan yang mengedepankan prinsip keadilan di dalam eksekusi Hak Tanggungan harusnya juga tidak semata – mata dilihat dari sisi perbankan saja, akan tetapi prinsip tersebut juga harus dilihat dari sisi nasabah juga. Keadilan terhadap nasabah juga harus dilihat apakah terhadap ketidak mampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya tersebut karena kelalaian nasabah atau memang karena ketidak mampuan nasabah. Apabila terhadap ketidak mampuan nasabah tersebut dikarenakan memang nasabah benar – benar tidak mampu memenuhi kewajibannya maka sepatutnya prinsip keadilan itu juga harus melihat keadaan nasabah sehingga prinsip kesukarelaan oleh nasabah juga sepatutnya harus dipertimbangan. Akan tetapi berbeda apabila nasabah lalai memenuhi kewajibannya karena kesengajaan, maka menurut hemat penulis akan tepat jika prinsip keadilan kepada Bank lebih diutamakan daripada prinsip sukarela dalam arti adanya unsur sukarela oleh Nasabah dalam penyelesaian pembiayaan dalam bentuk eksekusi Jaminan yang pada prakteknya telah dibebani Hak Tanggungan.

Selain itu, prinsip keadilan dalam eksekusi Hak Tanggungan seharusnya juga tidak semata – mata dilihat dari proses eksekusinya itu sendiri, akan tetapi juga harus dilihat sampai dengan proses eksekusi tersebut telah dilakukan (sampai diselesaikannya kewajiban nasabah pada perbankan syariah melalui hasil eksekusi Hak Tanggungan tersebut). Termasuk di dalamnya biaya – biaya yang harus dikeluarkan dalam proses lelang, denda keterlambatan, dan biaya – biaya lain

yang berkaitan dengan penyelesaian kewajiban nasabah melalui lelang tersebut. Pada prakteknya biaya – biaya eksekusi melalui lelang dan biaya – biaya lain sepenuhnya dibebankan kepada nasabah, bank sepenuhnya menghitung biaya – biaya yang timbul dan sisa kewajiban nasabah yang diambil dari hasil eksekusi jaminan melalui lelang tersebut. Sehingga dapat dikatakan prinsip keadilan dalam eksekusi Hak Tanggungan itu sendiri belum sepenuhnya juga dapat diterapkan atau sesuai dengan proses eksekusi Hak Tanggungan itu sendiri.

Berdasarkan uraian yang penulis uraikan di atas, maka sebenarnya eksekusi Hak Tanggungan dalam prakteknya tidak sesuai dengan prinsip – prinsip syariah, terutama terhadap eksekusi Hak Tanggungan yang harus melalui jalur sengketa di pengadilan, hal ini dikarenakan pertama, tidak terpenuhinya prinsip sukarela yang menjadi dasar penyelesaian jaminan itu sendiri. Kedua, tidak sepenuhnya terpenuhinya prinsip keadilan (*al – ‘adl*), dalam eksekusi Hak Tanggungan itu sendiri, sebagaimana yang telah penulis uraikan di atas. Prinsip keadilan dalam eksekusi Hak Tanggungan selama ini hanya sebatas melihat kepentingan pihak bank saja sebagai penyedia dana. Padahal menurut hemat penulis jika melihat dari bentuk – bentuk akad yang ada dalam pembiayaan syariah tidak mutlak bank tersebut sebagai penyedia dana. Misalnya dalam *musyarakah* dimana bank dan nasabah mempunyai kedudukan yang sama, dimana bank dan nasabah sama – sama menyediakan modal. Prinsip keadilan seharusnya juga melihat dari sisi nasabah, sehingga tidak serta merta keadilan dilihat dari kepentingan bank saja.

Ketiga, tidak terpenuhinya prinsip tolong menolong (*ta'awun*), hal ini dapat dilihat ketika eksekusi Hak Tanggungan itu telah dilaksanakan, beban biaya yang timbul akibat eksekusi Hak Tanggungan tersebut hanya dibebankan kepada nasabah saja, padahal pembiayaan tidak lancar itu sendiri terjadi dapat dikarenakan ketidak mampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya artinya terjadi kesulitan finansial, dan ketika biaya – biaya tersebut dibebankan lagi kepada nasabah maka nasabah akan mengalami dua kali kesulitan. Disatu sisi nasabah harus melunasi kewajibannya beserta denda kepada bank disisi lain nasabah juga harus menanggung biaya – biaya yang timbul akibat eksekusi tersebut.²⁶ Jika mengacu pada prinsip *ta'awun* seharusnya biaya – biaya yang timbul akibat eksekusi Hak Tanggungan harus tidak dibebankan sepenuhnya kepada nasabah melainkan bank syariah juga harus menolong nasabah, dalam arti biaya – biaya yang timbul dari eksekusi Hak Tanggungan ditanggung bersama baik oleh nasabah maupun pihak bank.

Pada prinsipnya Hak Tanggungan itu sendiri merupakan lembaga jaminan yang megakomodir kepentingan penjaminan peluansan utang/ kredit dalam perbankan konvensional. Sehingga seharusnya segala sesuatu yang berkaitan dengan ekonomi syariah khususnya perbankan syariah dalam hal jaminan dan penyelesaiannya harus sesuai dengan prinsip syariah sebagaimana termuat di dalam Undang – Undang Perbankan Syariah khususnya Pasal 40 yang mengedepankan prinsip sukarela yang merupakan salah satu dasar perbankan syariah dalam menjalankan kegiatannya dan sebuah bank yang diidentifikasi

²⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Pailan, Panitera Muda Gugatan, di Pengadilan Agama Kabupaten Sleman, tanggal 17 Januari 2018.

atau dikategorikan sebagai bank syariah adalah di dalam bank tersebut penerapan dari prinsip – prinsip syariah selalu dikawal dipelihara dan dijamin dan tidak sebaliknya.²⁷

²⁷ Agus Triyanta, *Op.cit.*, hlm. 89.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pembebanan Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan pada bank syariah dapat dikatakan tidak sah. Hal ini dikarenakan *Pertama*, Hak Tanggungan berdasarkan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah khususnya pada Pasal 1 ayat (1) juncto Pasal 10 ayat (1) urgensinya diperuntukkan untuk menjamin pelunasan suatu utang, sedangkan di dalam perbankan syariah pembiayaan tidak mutlak dapat dipersamakan dengan utang. *Kedua*, Akta yang dibuat oleh PPAT baik berupa APHT dan/ atau SKMHT sebelum dilakukannya pembebanan Hak Tanggungan pada kantor Pertanahan setempat redaksinya dibuat selaras dengan istilah – istilah dalam perbankan syariah akan tetapi menjadi tidak selaras dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah yang merupakan standar baku Tentang petunjuk dan tata cara pengisian/ pembuatan Akta PPAT yang diamanatkan pada pasal 96 ayat (1) dan ayat (5). Sehingga dengan tidak sesuainya pembebanan Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan pada bank syariah dengan Pasal 1 ayat (1) juncto Pasal 10 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan serta tidak sesuainya Akta yang dibuat oleh PPAT (baik

APHT maupun SKMHT) dengan Perbankan Nomor 8 Tahun 2012 tersebut jika dilihat dari syarat sahnya akad dan perjanjian sama – sama tidak memenuhi syarat sah akad berupa tidak bertentangan dengan undang – undang yang berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian yaitu kausa yang halal, maka terhadap pembebanan Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan pada bank syariah dapat dikatakan tidak sah dan mengakibatkan pembebanan Hak Tanggungan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum (batal demi hukum).

2. Eksekusi Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan pada perbankan syariah tidak sesuai dengan prinsip syariah, ketidak sesuaiannya dengan prinsip syariah dapat dilihat dari tidak terpenuhinya 3 (tiga) prinsip syariah yaitu prinsip sukarela (*ridha'iyah*), prinsip keadilan (*al – 'adl*), dan prinsip *ta'awun* (tolong – menolong). *Pertama*, tidak terpenuhinya prinsip sukarela yang menjadi dasar penyelesaian jaminan itu sendiri sesuai dengan Pasal 40 Undang – Undang Perbankan Syariah yang pada intinya menyatakan penyelesaian terhadap jaminan harus didasarkan pada penyerahan sukarela oleh nasabah kepada Bank. Sehingga dalam penerapannya eksekusi Hak Tanggungan yang tidak jarang dilakukan melalui sengketa terlebih dahulu pada Pengadilan secara prinsip tidak sesuai dengan prinsip sukarela dalam ekonomi syariah. *Kedua*, tidak sepenuhnya terpenuhinya prinsip keadilan dalam eksekusi Hak Tanggungan itu sendiri, karena eksekusi Hak Tanggungan selama ini hanya sebatas melihat kepentingan pihak bank saja sebagai penyedia dana, padahal eksekusi Hak Tanggungan seharusnya juga

harus melihat keadilan tersebut dari sisi kemampuan nasabah juga. *Ketiga*, tidak terpenuhinya prinsip *ta'awun* (tolong menolong), hal ini dapat dilihat ketika eksekusi Hak Tanggungan itu telah dilaksanakan, beban biaya yang timbul akibat eksekusi Hak Tanggungan tersebut hanya dibebankan kepada nasabah saja. Padahal pembiayaan tidak lancar itu sendiri terjadi dapat dikarenakan ketidak mampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya artinya terjadi kesulitan finansial, dan ketika biaya – biaya tersebut dibebankan lagi kepada nasabah maka nasabah akan mengalami dua kali kesulitan. Di satu sisi nasabah harus melunasi kewajibannya beserta denda kepada bank disisi lain nasabah juga harus menanggung biaya – biaya yang timbul akibat eksekusi tersebut.

B. Saran

Dipakainya lembaga Hak Tanggungan sebagai salah satu lembaga jaminan (hak atas tanah) dalam perbankan syariah dikarenakan belum adanya juklak khusus yang dibuat oleh lembaga yang berwenang dalam hal ini Dewan Syariah Nasional. Seharusnya lembaga jaminan hak atas tanah dalam akad pembiayaan pada perbankan syariah tidak dipaksakan dijamin dengan lembaga Hak Tanggungan yang pada dasarnya, urgensinya hanya untuk jaminan utang yang selama ini dikenal dalam perbankan konvensional.

Jika prinsip syariah benar – benar akan diterapkan dalam ekonomi syariah khususnya perbankan syariah, maka seharusnya dilakukan penyeragaman terhadap akad syariah itu sendiri khususnya terhadap akad jaminan dalam akad pembiayaan pada perbankan syariah. Antara akad pokok yaitu akad pembiayaan

dengan akad tambahan yaitu berupa akad jaminan (hak atas tanah dan lainnya) juga sejalan dan terakomodir oleh lembaga jaminan yang tepat dan sesuai dengan prinsip syariah dan dibuatkannya aturan khusus dalam bentuk perundang – undangan agar dalam penerapan jaminan dalam akad pembiayaan pada bank syariah itu sendiri memiliki juklak khusus sebagai pedoman penerapannya. Sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian dan terdapat celah di kemudian hari untuk dipermasalahkan. Dengan diselaraskannya akad syariah khususnya terhadap akad jaminan yang sesuai dengan prinsip syariah maka terhadap eksekusinyapun diharapkan dapat sejalan dengan prinsip – prinsip syariah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abd. Shomad, *Hukum Islam: Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2010.

Abdul Ghofur Anshari, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, UGM Press, Yogyakarta, 2010.

Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Agus Triyanta, *Hukum Perbankan Syariah*, Setara Press, Malang 2016.

Ahmad Azhar Basyir, *Asas - Asas Hukum Muamalat*, cetakan ketiga, UII Press, Yogyakarta, 2009.

Ahmad Warson AL - Munawwir, "*Kamus Al - Munawwir*", dalam Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.

Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016.

Any Nugroho, *Hukum Perbankan Syariah*, Aswaja Pressindo, Jakarta, 2015.

Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Cetakan Keempat, PT. Rajagrafindo, Jakarta, 2012.

Atang Abd. Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah Transformasi Fiqh Muamalah Ke Dalam Peraturan Perundang – Undangan*, Cetakan Kesatu, PT. Refika Aditama, Bandung, 2011.

Aunur Rohim Faqih, *Bank Syariah, Kontrak Bisnis Syariah & Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan*, Fh Uii Pers, Yogyakarta, 2017.

Basaria Nainggolan, *Perbankan Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016.

Chairuman Pasaribu Dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cetakan Ketiga, Sinargrafika, Jakarta, 2004.

Dadan Muttaqien dan Fakhruddin Cikman, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*, Kreasi Total Media, Yogyakarta, 2008.

Dandang Husen Sobana. *Hukum Perbankan Di Indonesia*,: Pustaka Setia, Bandung, 2016.

Edy Putra Tje' Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989.

Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*, Sinargrafika, Jakarta, 2012.

_____, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

Hartono Hadisaputro, *Seri Hukum Perdata, Pokok – Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984.

Harun Nasroen, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2007.

H. Budi Untung, *Kredit Perbankan Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Andi Offset, Yogyakarta, 2000.

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Rajawali Press, Jakarta, 2008.

_____, *Fiqh Mu'amalah*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010.

HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2013.

Hudiata Edi, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Pasca Putusan MK Nomor 93/ PUU – X/2012: Litigasi Dan Non Litigasi*, UII Press, Yogyakarta, Februari 2015.

Irma Devita Purnamasari, *Kiat – Kiat Cerdas, Mudah Dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa, Bandung, 2012.

Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012.

_____, *Dasar – Dasar Perbankan*, Cetakan Ke 12, Rajawali Pers, Jakarta, Agustus 2014.

Khotibul Umam, *Perbankan Syariah*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2016.

Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah Di Indonesia*, Cetakan Kesatu, Prenadamedia Group, Jakarta.

_____, *Hukum Bisnis Syariah*, Cetakan Kesatu, Kencana, Jakarta, 2014.

_____, *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.

_____, *Hukum Perikatan di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.

Masjfuk Zuhdi, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Gramedia Group, Jakarta, 2001.

M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta, 2002.

Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, Gema Insani, Jakarta, 2001.

- Mustaqiem dkk, *Pedoman Penyusunan Tugas Akhir (Skripsi, Legal Memorandum dan Studi Kasus Hukum)*, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2008.
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Penerbit PT. Gramedia, 1991.
- Rahmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Rahmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, CV Putrera Setia, Bandung, 2001.
- R. Subekti, *Jaminan – Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1978.
- Salim H.S, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.
- Soerjono Soekamto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu tinjauan singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2001.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia*, Pokok – Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan, Liberty, Yogyakarta, 1980.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum (Sebuah Pengantar)*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, 2010.
- Sulaiman Rasjid, *Fiqih Islam*, Cetakan ke – 46, Sinar Baru Algensindo Offset Bandung, 2010.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, PT. Pustaka Utama Grafiti, Jakarta 1999.
- Sutarno, *Aspek – Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Cetakan Ketiga, CV. Alfabeta, Bandung, Oktober 2005.

Syamsul Anwar, *Hukum Perbankan Syariah*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta 2007.

Thomas Suyatno, Et. Al., *Dasar – Dasar Perkreditan*, PT. Gramedia, Jakarta, 1988.

_____, *Dasar – Dasar Perkreditan Edisi Kedua*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, Juli 1991.

Wahbab Az - Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 4, Gema Insani, Jakarta, 2011.

Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait (BAMUI, Takaful dan Pasar Modal) di Indonesia*, cetakan keempat, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.

Widyaningsih, et. al., *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2005.

Witanto, *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*, Manda Maju, Bandung, 2015.

Zainuddin Ali, *Hukum Ekonomi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Zubairi Hasan, *Undang – Undang Perbankan Syariah, Titik Temu Hukum Islam Dan Hukum Nasional*, PT. Rajawali Press, Jakarta, 2009.

B. Peraturan Perundang – Undangan

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/18/Pbi/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah.

Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 8/Seojk.03/2015 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah

C. Internet

<https://putusan.mahkamahagung.go.id> , diakses pada tanggal 24 Agustus 2017.

Siroj Munir, *Kompilasi Hukum Ekonomi Islam*, diakses dari <http://fikihkontemporer.com>, pada tanggal 15 Mei 2017.

474/2017
6 NOV 2017



Dengan Menyebut Nama Allah Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang

**AKAD MURABAHAH
PEMBIAYAAN KPR SUBSIDI SELISIH MARGIN
ANTARA**

PT. BANK [REDACTED] (Persero) Tbk.

DAN

Nomor : 70405976

Yang bertanda tangan dibawah ini :

I. PT. Bank [REDACTED] (Persero) Tbk, bertekadudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Jalan [REDACTED] dalam hal ini melalui Kantor Cabang Syarifah : Yogyakarta Diwakili oleh : [REDACTED] Dalam kapasitasnya selaku : BRANCH MANAGER Berdasarkan Memo Perihal Penunjukan Branch Manager KCS Yogyakarta No. 99/M/HCD/HCDEV/X/2016 tanggal 25 Oktober 2016 dan memo No. 100/M/HCD/HCDEV/X/2016 Perihal Ralat Memo HCD No. 99/M/HCD/HCDEV/X/2016 tanggal 25 Oktober 2016 tanggal 25 Oktober 2016 dalam hal ini bertindak selaku pemberi pembiayaan, selanjutnya disebut BANK,

II. Nama : [REDACTED] Pekerjaan : WIRUSAHA, WARUNG MAKAN Alamat kantor : [REDACTED] Alamat rumah : [REDACTED] Nomor KIP : [REDACTED] Dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri, selanjutnya disebut NASABAH.

Dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri, dan untuk melakukan tindakan hukum tersebut dalam akad ini telah memperoleh persetujuan dari [REDACTED] (Selaku Suami/Istri) nasabah yang turut menandatangani perjanjian atau sebagaimana tertera dalam surat persetujuan suami/istrinya tertanggal [REDACTED] selanjutnya disebut NASABAH.

Dengan ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan Akad Murabahah Pembiayaan KPR Setris Angsuran ini (selanjutnya disebut "Akad") berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

**PASAL I
KEJENJUAN POKOK AKAD**

Ketentuan-ketentuan pokok Akad ini meliputi sebagai berikut :

- a. Harga Beli : Rp 112.000.000
- b. Uang Muka : Rp 19.000.000
- c. Maksimal Pembayaran : Rp 96.000.000
- d. Margin Keuntungan : Rp 42.732.890
- e. Harga Jual/Jumlah Pembiayaan : Rp 138.732.890
- f. Biaya Administrasi : Rp 562.500
- g. Jenis Pembiayaan : KPR SSM / SSA
- h. Penggunaan Pembiayaan : Pembelian Rumah
- i. Jangka Waktu Pembiayaan : 15 Tahun (180 Bulan)
- j. Jatuh Tempo Pembiayaan : 13 MARET 2032
- k. Angsuran per bulan : Rp 770.738
- l. Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran : Setiap tanggal 13 per bulannya
- m. Te'widh : sesuai ketentuan BANK
- n. Ta'zir :

Tunggakan (Rp)	Ta'zir
0 - 100.000	Rp 50.000
100.000 - 200.000	Rp 100.000
200.000 - 300.000	Rp 150.000
300.000 - 400.000	Rp 200.000

- o. Jenis Jaminan : Tanah, bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya
- p. Letak Jaminan : [REDACTED] D. PURWOREJO, JAWA TENGAH
- q. Bukti Kepemilikan Jaminan : [REDACTED]
- r. ILMU : [REDACTED]
- s. Luas Bangunan/Tanah Jaminan : 27 m² 70 m²
- t. Nama Pengembang/Perjual : PT. [REDACTED]

Handwritten signature/initials

PASAL 2
DEFINISI



Dalam Akad ini, yang dimaksud dengan :

- (1) **Akad** adalah perjanjian tertulis tentang fasilitas pembiayaan yang dibuat oleh **BANK** dan **NASABAH** memuat ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang disepakati, berikut perubahan-perubahan dan tambahan-tambahannya (*addendum*) sesuai dengan ketentuan Syariah dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) **Angsuran** adalah sejumlah uang untuk pembayaran jumlah Harga Jual Bank yang wajib dibayar secara bulanan oleh **NASABAH** sebagaimana ditentukan dalam Akad ini.
- (3) **BANK** adalah penjual yang menyediakan fasilitas pembiayaan KPR Subsidi Selisih Marjin kepada **NASABAH** atas pembelian rumah tapak/rumah susun yang dipesan oleh **NASABAH** dengan cara **BANK** secara prinsip membeli rumah tapak/rumah susun dari Pengembang/Penjual untuk kepentingan dan atas pesanan **NASABAH** dan selanjutnya **BANK** secara prinsip menjual rumah tapak/rumah susun tersebut kepada **NASABAH** melalui fasilitas pembiayaan sehingga **BANK** mempunyai hak tagih kepada **NASABAH**, yang akan dibayar oleh **NASABAH** secara angsuran.
- (4) **Barang Jaminan** adalah jaminan kebendaan yang bersifat materiil untuk mendukung keyakinan **BANK** atas kemampuan dan kesanggupan **NASABAH** untuk melunasi pembiayaan Murabahah sesuai Akad ini.
- (5) **Harga Beli** adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh **BANK** kepada Pengembang/Penjual untuk membeli rumah tapak/rumah susun yang dipesan **NASABAH**.
- (6) **Harga Jual Bank** adalah harga beli ditambah marjin keuntungan **BANK** yang ditetapkan oleh **BANK** dan disetujui/disepakati oleh **NASABAH**.
- (7) **Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran** adalah tanggal **NASABAH** berkewajiban membayar angsuran setiap bulan.
- (8) **KPR Subsidi Selisih Marjin** adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah yang didukung kemudahan dan/atau mendapatkan bantuan dari Pemerintah, yang diberikan oleh **BANK** kepada **NASABAH** berdasarkan prinsip Murabahah untuk digunakan membeli rumah tapak/rumah susun guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri, dengan jaminan berupa rumah tapak/susun yang difasilitasi KPR Subsidi Selisih Marjin.
- (9) **Marjin keuntungan** adalah jumlah uang yang wajib dibayar **NASABAH** kepada **BANK** sebagai imbalan atas pembiayaan yang diberikan oleh **BANK**, yang merupakan selisih antara Harga Jual Bank dengan Harga Beli.
- (10) **Murabahah** adalah penerapan prinsip jual beli antara **BANK** dan **NASABAH** dimana **BANK** membeli rumah tapak/rumah susun yang diperlukan oleh **NASABAH** dan kemudian secara prinsip menjualnya kepada **NASABAH** sebesar harga beli ditambah dengan marjin keuntungan yang disepakati antara **BANK** dan **NASABAH**.
- (11) **NASABAH** adalah orang pribadi yang mendapatkan fasilitas pembiayaan dari **BANK**.
- (12) **Pembiayaan** adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara **BANK** dengan **NASABAH** yang mewajibkan **NASABAH** untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan marjin keuntungan.
- (13) **Pengembang/Penjual** adalah pihak yang ditunjuk dan/atau disetujui **BANK** untuk menyediakan/mengadakan dan menyerahkan rumah tapak/rumah susun yang dipesan dan dijual kepada **NASABAH**.
- (14) **Piutang Murabahah** adalah hak tagih **BANK** kepada **NASABAH** yang timbul karena **NASABAH** telah membeli rumah tapak/rumah susun dari **BANK** yang merupakan pesanan **NASABAH** dan besarnya adalah sama dengan harga jual bank.
- (15) **Rumah tapak/rumah susun** adalah objek dari jual beli Murabahah yang dilaksanakan antara **NASABAH** dan **BANK** berupa tanah dan bangunan yang melekat di atasnya.

- 1) **Syariah** adalah hukum Islam yang bersumber dari Al Qur'an, Al Sunnah, dan Fatwa Dewan Syariah Nasional.
- (17) **Tagihan** adalah pembayaran atas angsuran pembiayaan yang telah jatuh tempo.
- (18) **Ta'widh** adalah ganti rugi berupa pembayaran sejumlah uang dari **NASABAH** kepada **BANK** yang dikenakan atas kesengajaan atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan mengakibatkan kerugian bagi **BANK**.
- (19) **Ta'zir** adalah sanksi berupa pembayaran sejumlah uang dari **NASABAH** kepada **BANK** yang dikenakan kepada **NASABAH** yang mampu membayar namun menunda kewajiban pembayaran angsuran pembiayaan dengan sengaja.
- (20) **Tunggakan** adalah pembayaran atas angsuran yang telah jatuh tempo, tetapi belum dibayar oleh **NASABAH**.
- (21) **Uang Muka** adalah sejumlah uang yang besarnya ditetapkan oleh **BANK** dan disetujui oleh **NASABAH** yang harus dibayarkan terlebih dahulu oleh **NASABAH** sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi **NASABAH** untuk memperoleh pembiayaan dari **BANK**.

PASAL 3 PELAKSANAAN PRINSIP MURABAHAH

Pelaksanaan prinsip Murabahah yang berlangsung antara **BANK** dengan **NASABAH** dilaksanakan berdasarkan ketentuan Syariah dan diatur menurut ketentuan-ketentuan dan persyaratan sebagai berikut :

- (1) **NASABAH** membutuhkan rumah tapak/rumah susun dan meminta kepada **BANK** untuk memberikan fasilitas pembiayaan Murabahah guna pembelian rumah tapak/rumah susun.
- (2) **BANK** bersedia menjual rumah tapak/rumah susun dan menyediakan fasilitas pembiayaan Murabahah sesuai dengan permohonan **NASABAH**.
- (3) **NASABAH** bersedia membayar Harga Jual Bank sesuai Akad ini dan Harga Jual Bank tidak dapat berubah selama berlakunya Akad ini.

PASAL 4 SYARAT REALISASI KPR SUBSIDI SELISIH MARGIN

- (1) **BANK** akan merealisasikan KPR Subsidi Selisih Margin berdasarkan Akad ini setelah **NASABAH** terlebih dahulu memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut :
 - a. Menyerahkan kepada **BANK** seluruh dokumen yang disyaratkan oleh **BANK** termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen bukti diri **NASABAH**, dokumen kepemilikan jaminan dan atau surat lainnya yang berkaitan dengan Akad ini dan pengikatan jaminan, yang ditentukan dalam Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) dari **BANK**.
 - b. **NASABAH** membuka dan memelihara rekening giro atau tabungan pada **BANK** selama **NASABAH** mempunyai pembiayaan dari **BANK**.
 - c. Menandatangani Akad ini dan perjanjian pengikatan jaminan yang disyaratkan oleh **BANK**.
 - d. Menyetorkan uang muka pembelian dan/atau biaya-biaya yang disyaratkan oleh **BANK** sebagai yang tercantum dalam SP3.
- (1) Realisasi pencairan KPR Subsidi Selisih Margin sebagaimana tersebut pada ayat (1), akan dilakukan oleh **BANK** kepada Pengembang/Penjual.
- (2) Sejak ditandatanganinya Akad ini dan telah diterimanya rumah tapak/rumah susun pesanan oleh **NASABAH**, maka risiko atas rumah tapak/rumah susun, sarana dan prasarana serta dokumen bukti kepemilikan tanah dan bangunan sepenuhnya menjadi tanggung jawab **NASABAH** dan dengan ini **NASABAH** membebaskan **BANK** dari segala tuntutan dan atau ganti rugi berupa apapun atas risiko tersebut.

Apabila **BANK** telah mencairkan dan KPR Subsidi Selisih Marjin kepada Pengembang, maka **NASABAH** tidak dapat membatalkan secara sepihak Akad ini.



PASAL 5 JATUH TEMPO PEMBIAYAAN

Berakhimnya pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf i, tidak dengan sendirinya menyebabkan pembiayaan lunas sepanjang masih terdapat sisa pembiayaan **NASABAH**.

PASAL 6 PEMBAYARAN KEMBALI PEMBIAYAAN

- (1) **NASABAH** wajib melakukan pembayaran kembali pembiayaan KPR Subsidi Selisih Marjin secara angsuran sebesar sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf j sampai dengan seluruh KPR Subsidi Selisih Marjin **NASABAH** lunas.
- (2) Angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus dilunasi selambat-lambatnya sesuai dengan jadwal angsuran yang disepakati.
- (3) **NASABAH** melakukan pembayaran angsuran melalui pendebitan rekening tabungan atau giro.
- (4) Setiap pembayaran yang diterima oleh **BANK** dari **NASABAH** atas kewajiban KPR Subsidi Selisih Marjin dibukukan oleh **BANK** kedalam rekening **NASABAH** sesuai dengan kebijakan **BANK** berdasarkan catatan dan pembukuan yang ada pada **BANK**.
- (5) **BANK** tidak diwajibkan untuk mengirimkan surat-surat tagihan kepada **NASABAH**, sehingga dengan atau tanpa adanya surat tagihan **NASABAH** harus tetap memenuhi pembayaran angsuran.
- (6) **NASABAH** diwajibkan untuk menyimpan dengan baik dan tertib semua bukti pembayaran yang berhubungan dengan pembayaran kewajiban KPR Subsidi Selisih Marjin dan wajib untuk memperlihatkan kepada **BANK**, apabila diminta oleh **BANK**.
- (7) Dalam hal **NASABAH** merasa bahwa pembukuan/pencatatan **BANK** atas kewajiban dan pembayaran yang telah dilakukan tidak benar, maka **NASABAH** berhak untuk mengajukan keberatan/klaim kepada **BANK** dengan disertai bukti-bukti pembayaran yang sah. Namun bila **NASABAH** tidak dapat menunjukkan bukti-bukti pembayaran yang sah, maka yang dianggap benar adalah catatan pembukuan **BANK**.
- (8) Sepanjang mengenai kewajiban-kewajiban pembayaran **NASABAH** kepada **BANK** yang timbul dari Akad ini, maka **NASABAH** dengan ini memberi kuasa kepada **BANK** untuk meminta dan menerima bagian dari gaji dan atau penerimaan lainnya yang menjadi hak **NASABAH** dari pejabat yang berwenang membayarkan gaji dan atau penerimaan lainnya dari Instansi/Kantor dimana **NASABAH** bekerja untuk pembayaran angsuran KPR Subsidi Selisih Marjin **NASABAH** kepada **BANK** mendahului kewajiban **NASABAH** kepada pihak lain.
- (9) Ketentuan seperti dimaksud pada ayat (8) Pasal ini tidak mengurangi pertanggungjawaban pribadi **NASABAH** atas kewajiban-kewajiban pembayaran kepada **BANK** yang timbul dari Akad ini, sehingga bagaimanapun **BANK** berhak untuk apabila menganggap perlu, melakukan penagihan langsung kepada **NASABAH** atas kewajiban-kewajiban pembayaran tersebut.

PASAL 7 TA'WIDH DAN TA'ZIR

- (1) Kewajiban angsuran yang tidak dilunasi selambat-lambatnya sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf k merupakan tunggakan angsuran.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials.

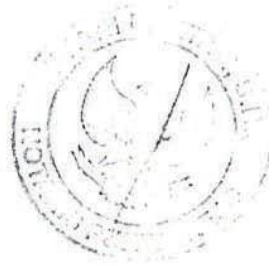
- Atas tunggakan angsuran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, dikenakan denda sebesar jumlah tertentu yang tercantum pada Pasal 1 huruf m atas angsuran yang tertunggak, yang diperhitungkan sejak tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf k sampai saat dimatikan, seluruh tunggakan dilunasi oleh **NASABAH**.
- (3) Jika **NASABAH** lalai melakukan pembayaran angsuran dan melakukan ciders janji yang mengakibatkan kerugian kepada **BANK**, maka **BANK** berhak mengenakan ta'widh kepada **NASABAH**. Besarnya ganti rugi akan ditentukan oleh **BANK**.
 - (4) **BANK** diberi kuasa oleh **NASABAH** untuk mendebelt rekening **NASABAH** pada **BANK**, baik dana yang diblokir maupun dana lainnya, guna pembayaran seluruh kewajiban maupun biaya-biaya yang timbul sebagaimana dimaksud dalam Akad ini, kecuali dana blokir dari hasil pencairan pembiayaan.

PASAL 8 PEMBAYARAN EKSTRA DAN PELUNASAN DIPERCEPAT

- (1) Menyimpang dari pembayaran angsuran sebagaimana dimaksud pada Pasal 6, **NASABAH** dapat melakukan:
 - a. Pembayaran Ekstra yang dilakukan diluar jadwal pembayaran angsuran tetap, dengan maksud untuk mengurangi sisa jumlah pembiayaan dan margin keuntungan.
 - b. Pelunasan Dipercepat yang dilakukan sebelum berakhirnya jatuh tempo pembiayaan.
- (2) Untuk dapat melakukan Pembayaran Ekstra sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a Pasal ini, harus memenuhi syarat sebagai berikut :
 - a. Mengajukan permohonan tertulis kepada **BANK**.
 - b. Pembayaran ekstra sekurang-kurangnya 5 (lima) kali angsuran per bulan atau sesuai dengan ketentuan **BANK**.

PASAL 9 JAMINAN DAN PENGIKATANNYA

- (1) Guna menjamin pembayaran kembali KPR Subsidi Selisih Margin, **NASABAH** wajib menyerahkan tanah dan bangunan yang dibiayai dengan KPR Subsidi Selisih Margin sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf n yang terletak sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf o sebagai barang jaminan, serta menyerahkan bukti-bukti kepemilikan jaminan yang asli dan sah sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf p untuk diikat sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) **NASABAH** wajib memberikan bantuan sepenuhnya guna memungkinkan **BANK** melaksanakan pengikatan hak atas tanah dan bangunan yang dibiayai dengan KPR Subsidi Selisih Margin sebagai jaminan menurut cara dan pada saat yang dianggap baik oleh **BANK** dan selanjutnya Bukti Kepemilikan tanah dan bangunan dan Akta Pengikatan Jaminan dikuasai oleh **BANK** sampai seluruh jumlah pembiayaan KPR Subsidi Selisih Margin dilunasi.
- (3) Seluruh biaya yang diperlukan dalam pengikatan hak atas tanah dan bangunan jaminan termasuk di dalamnya biaya-biaya notaris, PPAI (Pejabat Pembuat Akta Tanah), pungutan-pungutan Pemerintah seperti bea meterai dan bea pendaftaran/pencatatan di Kantor Pertanahan dan lain sebagainya menjadi tanggungan **NASABAH** dan dalam hal **BANK** telah membayarkannya terlebih dahulu, seketika setelah menerima penagihan pertama dari **BANK**, **NASABAH** harus langsung dan sekaligus lunas membayarkannya kembali kepada **BANK**.
- (4) **NASABAH** wajib memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan **BANK** dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan barang jaminan.



PASAL 10
PERNYATAAN KEBENARAN DATA/DOKUMEN

- (1) **NASABAH** menyatakan seluruh data/dokumen yang diberikan kepada **BANK** terkait persyaratan pengajuan KPR Subsidi Selisih Marjin, persyaratan pelaksanaan Akad, persyaratan pengikatan jaminan dan untuk kepentingan **BANK** lainnya adalah benar dan membebaskan **BANK** dari segala tuntutan apapun dan dari pihak manapun bila data/dokumen yang diberikan adalah tidak benar.
- (2) Apabila dikemudian hari data/dokumen yang diberikan **NASABAH** kepada **BANK** terbukti tidak benar, maka **NASABAH** bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan **BANK** dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

PASAL 11
PENGHUNIAN DAN PEMELIHARAAN RUMAH TAPAK/RUMAH SUSUN

- (1) **NASABAH** wajib segera menempati dan memelihara rumah tapak/rumah susun yang difasilitasi dengan KPR Subsidi Selisih Marjin, sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Selama KPR Subsidi Selisih Marjin masih berlaku, **NASABAH** dilarang untuk :
 - a. Membebani lagi rumah tapak/rumah susun dengan Hak Tanggungan atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan pihak lain kecuali **BANK**.
 - b. Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai rumah tapak/rumah susun kepada pihak lain.
 - c. Memin/lahtiangankan rumah tapak/rumah susun kepada pihak lain.
 - d. Menjaminkan hak penerimaan uang sewa atas rumah tapak/rumah susun.
 - e. Menerima uang muka, sewa atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran kompensasi dimuka terhadap sewa-menyewa penempatan, penjualan atau sesuatu bentuk penguasaan lainnya atas rumah tapak/rumah susun dari pihak lain.
 - f. Ketentuan pada huruf b. dan c. Pasal ini dapat dikecualikan bila terdapat Peraturan Perundang-undangan yang mengatur berbeda.

PASAL 12
NASABAH WANPRESTASI

- (1) **NASABAH** dinyatakan wanprestasi bila tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam Akad ini.
- (2) Apabila **NASABAH** wanprestasi sebagaimana dimaksud ayat (1), **BANK** berhak untuk memberikan peringatan dalam bentuk namun tidak terbatas pada tindakan-tindakan sebagai berikut :
 - a. Memberikan peringatan baik secara lisan maupun dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang dikirimkan ke alamat **NASABAH**.
 - b. Memberikan peringatan dalam bentuk pemasangan Papan Peringatan (Plank), Stiker atau dengan cara apapun yang ditempelkan atau dituliskan pada jaminan pembiayaan.
 - c. Dalam hal **NASABAH** sulit dihubungi dan tidak diketahui keberadaannya oleh **BANK** maka **BANK** berhak memberikan peringatan melalui media pemberitaan baik media cetak atau elektronik.

- d. Memberitahukan kepada **NASABAH** untuk mengembalikan segala bentuk bantuan Pemerintah terkait KPR Subsidi Selisih Marjin, sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- e. Melakukan pengalihan Piutang Murabahah kepada pihak lain sebagaimana ketentuan pada Pasal 17 Akad ini.

PASAL 13
PENGAWASAN, PEMERIKSAAN DAN TINDAKAN
TERHADAP BARANG JAMINAN

- (1) Selama **NASABAH** belum melunasi seluruh KPR Subsidi Selisih Marjin yang timbul dari Akad ini, **BANK** berhak setiap saat yang dianggap layak oleh **BANK**, melakukan pemeriksaan dan meminta keterangan-keterangan yang diperlukan.
- (2) Apabila **NASABAH** melakukan wanprestasi sebagaimana dimaksud Pasal 12, maka **BANK** berhak setiap saat melakukan tindakan terhadap rumah tapak/rumah susun yang dijaminan yaitu:
 - a. Memasuki pekarangan, tanah dan bangunan yang menjadi barang jaminan.
 - b. Melakukan pemeriksaan atas keadaan rumah tapak/rumah susun berikut fasilitasnya yang melekat serta mendapatkan keterangan secara langsung ataupun tidak langsung dari **NASABAH** dan atau dari siapa pun mengenai hal-hal yang perlu diketahui oleh **BANK**.
 - c. Melakukan tindakan-tindakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2).
- (3) Tindakan-tindakan **BANK** sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2) Pasal ini, bukan pencemaran nama baik, bukan merupakan perbuatan yang tidak menyenangkan dan bukan perbuatan melawan hukum dan karenanya **NASABAH** tidak akan melakukan tuntutan-tuntutan apapun baik perdata atau pidana.
- (4) **NASABAH** wajib memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan **BANK** dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan barang jaminan.

PASAL 14
TANGGUNG JAWAB PEMILIHAN RUMAH TAPAK/RUMAH SUSUN
DAN PENYELESAIAN DOKUMENNANYA

- (1) Pilihan atas rumah tapak/rumah susun yang akan dibeli dengan KPR Subsidi Selisih Marjin, sepenuhnya menjadi tanggung jawab **NASABAH** sebagai pembeli.
- (2) Apabila kemudian hari diketahui atau timbul cacat, kekurangan atau keadaan/masalah apapun yang menyangkut rumah tapak/rumah susun dan/atau pelaksanaan Akad/Akta Jual Beli, jual beli mana seluruh atau sebagian dibiayai dengan pembiayaan **BANK**, maka segala risiko sepenuhnya menjadi tanggung jawab **NASABAH**.
- (3) Adanya cacat kekurangan atau masalah yang timbul sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), tidak dapat dijadikan alasan untuk mengingkari, melalaikan atau menunda pelaksanaan kewajiban **NASABAH** kepada **BANK** sesuai Akad ini, termasuk antara lain membayar angsuran dan sebagainya.
- (4) Dalam hal **BANK** mengambil tindakan ataupun mengambil upaya pengamanan karena adanya cacat dan kekurangan serta masalah yang timbul atas keadaan dari status rumah tapak/rumah susun, maka hal ini adalah semata-mata sebagai tindakan **BANK** dalam rangka mengamankan jumlah pembiayaan yang diberikan dan/atau mengamankan rumah tapak/rumah susun yang menjadi barang jaminan KPR Subsidi Selisih Marjin.
- (5) **BANK** tidak bertanggung jawab terhadap penyelesaian surat/dokumen atas rumah tapak/rumah susun yang dibeli dengan pembiayaan, antara lain namun tidak terbatas pada Sertifikat Tanah, IMB dan surat-surat lainnya yang menjadi tanggung jawab Pengembang/Penjual.

Sesuai dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (5) Pasal ini, maka semua masalah yang timbul seperti adanya klaim atau keluhan atau tidak terpenuhinya kewajiban Pengembang/Penjual, adanya fasilitas rumah dan/atau tanah yang belum dipenuhi, adanya kelambatan penyelesaian sertipikat tanah dan sebagainya, semata-mata adalah masalah dan tanggung jawab Pengembang/Penjual dan **NASABAH** tidak dapat meminta pertanggung jawaban atau menuntut **BANK**.



PASAL 15
PENAGIHAN SEKETIKA SELURUH PEMBIAYAAN DAN PENGOSONGAN
RUMAH

- (1) Menyimpang dari jangka waktu pembiayaan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 huruf h, **BANK** berhak mengakhiri jangka waktu pembiayaan dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa pembiayaan yang timbul dari Akad ini dan **NASABAH** wajib membayar dengan seketika dan sekaligus melunasi sisa pembiayaan yang ditagih oleh **BANK** atau melakukan upaya-upaya hukum lain untuk menyelesaikan pembiayaan, bila **NASABAH** ternyata tidak memenuhi kewajibannya dalam hal terjadi salah satu atau beberapa keadaan dibawah ini, yaitu :
- a. **NASABAH** wanprestasi, sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 12.
 - b. **NASABAH** tidak mungkin lagi atau diperkirakan tidak akan mampu lagi untuk memenuhi sesuatu ketentuan atau kewajiban di dalam Akad ini, karena terjadinya antara lain peristiwa sebagai berikut :
 - 1) **NASABAH** diberhentikan dari Kantor/Instansi yang bersangkutan, dijatuhi hukuman Pidana, mendapat cacat badan sehingga oleh karenanya belum/tidak dapat dipekerjakan lagi yang menurut **BANK** mengakibatkan **NASABAH** tidak dapat membayar angsurannya.
 - 2) **NASABAH** telah dinyatakan pailit atau tidak mampu membayar atau telah dikeluarkan perintah oleh pejabat yang berwenang untuk menunjuk wakil atau kuratornya.
 - c. **NASABAH** membuat atau menyebabkan atau menyetujui dilakukan atau membiarkan dilakukan suatu tindakan yang membahayakan atau dapat membahayakan, mengurangi nilai atau meniadakan jaminan atas pembiayaan yang telah diterima.
 - d. Rumah tapak/rumah susun yang dijadikan jaminan pembiayaan telah musnah.
 - e. **NASABAH** tidak atau lalai memperpanjang jangka waktu hak atas tanah rumah tapak/rumah susun yang dijamin kepada **BANK**, sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebelum jangka waktu hak tersebut habis.
 - f. Keterangan yang diberikan atau hal-hal yang disampaikan atau bukti kepemilikan atas jaminan yang diserahkan oleh **NASABAH** kepada **BANK** terbukti palsu atau menyesatkan dalam segala segi atau **NASABAH** lalai atau gagal untuk memberikan keterangan yang sesungguhnya kepada **BANK**.
 - g. **NASABAH** gagal dalam memenuhi atau **NASABAH** bertindak bertentangan dengan suatu Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yang mempunyai akibat penting terhadap atau mempengaruhi hubungan kerjanya dengan kantor tempat bekerja.
 - h. Setiap sebab atau kejadian apapun antara lain perubahan bidang moneter, keuangan atau politik nasional yang mempengaruhi kegiatan bisnis pada umumnya dan menurut pertimbangan bisnis **BANK** tidak mungkin lagi meneruskan fasilitas pembiayaan yang diberikan baik sementara maupun untuk seterusnya, sehingga menjadi layak bagi **BANK** untuk melakukan penagihan seketika seluruh sisa pembiayaan guna melindungi kepentingan-kepentingannya.
- (2) Apabila setelah mendapat peringatan dari **BANK**, **NASABAH** tidak dapat melunasi seluruh sisa pembiayaan yang seketika ditagih oleh **BANK** karena terjadinya hal-hal

yang disebutkan didalam ayat (1) Pasal ini, maka **BANK** berhak memerintahkan kepada **NASABAH** dan **NASABAH** wajib untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang telah dijaminan oleh **NASABAH** kepada **BANK**, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal perintah **BANK**, tanpa syarat-syarat dan ganti rugi apapun juga.

- (3) Apabila **NASABAH** ternyata tidak mengosongkan tanah dan bangunannya dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat (2) Pasal ini, maka **BANK** berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengeluarkan **NASABAH** dari rumah tapak/rumah susun untuk mengosongkan rumah tapak/rumah susun tersebut.

PASAL 16

PENGUASAAN DAN PENJUALAN (EKSEKUSI) BARANG JAMINAN

- (1) Apabila **NASABAH** wanprestasi sebagaimana disebutkan pada Pasal 12 ayat (1), maka setelah memperingatkan **NASABAH** sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat (2), **BANK** berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :
- Melaksanakan eksekusi terhadap barang jaminan berdasarkan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.
 - Melaksanakan penjualan terhadap barang jaminan berdasarkan Surat Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh **NASABAH**.
 - Menetapkan harga penjualan dengan harga yang dianggap baik oleh **BANK**.
- (2) Apabila **NASABAH** karena tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran guna melunasi kembali pembiayaan dan atas dasar itu **NASABAH** menyerahkan rumah tapak/rumah susun yang dijadikan jaminan pembiayaan kepada **BANK**, **BANK** berhak melaksanakan tindakan-tindakan tersebut pada ayat (1).
- (3) Apabila berdasarkan Pasal 15, **BANK** menggunakan haknya untuk menagih pelunasan sekaligus atas pembiayaan **NASABAH** dan **NASABAH** tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar pelunasan tersebut walaupun telah mendapat peringatan-peringatan dari **BANK**, maka **BANK** berhak untuk setiap saat melaksanakan hak eksekusinya dan atas penjualan rumah tapak/rumah susun jaminan yang dipegangnya menurut cara dan dengan harga yang dianggap baik oleh **BANK** termasuk dan tidak terkecuali **BANK** berhak sepenuhnya mengambil cara mencarikan pihak lain untuk mengambil alih pembiayaan **NASABAH**, selanjutnya pada saat sekarang ini untuk keperluan pada waktunya nanti, dengan Akad ini **NASABAH** memberikan kuasa kepada **BANK** untuk melakukan segala tindakan guna melaksanakan maksud tersebut diatas, tanpa ada tindakan yang dikecualikan.
- (4) Hasil eksekusi dan/atau penjualan rumah tapak/rumah susun yang dijadikan jaminan KPR Subsidi Selisih Marjin, dipontaskan untuk melunasi seluruh sisa pembiayaan **NASABAH** kepada **BANK**, termasuk semua biaya yang telah dikeluarkan **BANK** guna melaksanakan penjualan atau eksekusi rumah tapak/rumah susun dan apabila masih ada sisanya maka jumlah sisa tersebut akan dibayarkan kepada **NASABAH**.
- (5) Apabila dari hasil penjualan atau eksekusi rumah tapak/rumah susun jaminan pembiayaan sebagaimana tersebut pada ayat (4) jumlahnya belum mencukupi untuk melunasi seluruh pembiayaan **NASABAH** kepada **BANK**, maka sesuai dengan ketentuan atau peraturan yang berlaku, **BANK** berhak untuk mengambil pelunasan atas sisa pembiayaan tersebut dari penjualan harta lain milik **NASABAH**.

PASAL 17
PENGALIHAN PIUTANG MURABAHAH KEPADA PIHAK LAIN



- (1) **NASABAH** menyetujui dan sepakat untuk memberikan hak sepenuhnya kepada **BANK** untuk mengalihkan Piutang Murabahah (*cessie*) dan/atau tagihan **BANK** terhadap **NASABAH** berikut semua janji-janji *accessoirnya*, termasuk hak-hak jaminan atas pembiayaan kepada pihak lain yang ditetapkan oleh **BANK** sendiri, setiap saat diperlukan oleh **BANK**.
- (2) Untuk pelaksanaan hak yang diberikan kepada **BANK** pada ayat (1) Pasal ini, dengan Akad ini **NASABAH** memberikan kuasa kepada **BANK** dan **BANK** berhak untuk melakukan segala tindakan guna melaksanakan maksud tersebut diatas, tanpa ada lindungan yang dikecualikan.
- (3) Apabila **BANK** melaksanakan penyerahan Piutang Murabahah (*cessie*) kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini dan pengelolaan pembiayaan tetap dilakukan oleh **BANK**, maka **BANK** tidak wajib memberitahukan kepada **NASABAH**, sehingga apabila kemudian pihak yang menerima penyerahan Piutang Murabahah (menerima *cessie*) menjalankan haknya sebagai penerima pengalihan piutang, maka hal demikian sudah dapat dinyatakan sepenuhnya semata-mata berdasarkan Akad ini yang dibuat antara **BANK** dengan pihak yang menerima penyerahan Piutang Murabahah dan adanya pengalihan Piutang Murabahah ini tidak mempengaruhi sama sekali pelaksanaan kewajiban **NASABAH** sesuai dengan Akad ini. Apabila pengelolaan pembiayaan tidak dilakukan oleh **BANK** setelah Piutang Murabahah dialihkan, maka **BANK** wajib memberitahukan adanya pengalihan Piutang Murabahah tersebut kepada **NASABAH**.

PASAL 18
TIMBUL DAN BERAKHIRNYA HAK-HAK DAN KEWAJIBAN

- (1) Dalam hal seluruh KPR Subsidi Selisih Margin telah dilunasi, **BANK** wajib menyerahkan kembali semua surat-surat dan/atau dokumen-dokumen mengenai barang jaminan, serta surat-surat bukti lainnya yang disimpan atau dikuasai **BANK** kepada:
 - a. **NASABAH** atau;
 - b. Pihak lain berdasarkan Surat Kuasa Notariil atau;
 - c. Pemenang lelang eksekusi jaminan atau;
 - d. Pihak lain berdasarkan Penetapan atau Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, atau;
 - e. Ahli Waris **NASABAH** berdasarkan putusan Pengadilan Agama dan Pengadilan umum
- (2) Bila **NASABAH** meninggal dunia, hak dan kewajibannya beralih kepada ahli waris dan **BANK** berhak untuk meminta kepada ahli warisnya turunan akta kematian yang dilegalisir oleh pejabat atau instansi yang berwenang disamping surat keterangan hak waris, akta wasiat atau bukti-bukti lainnya, yang menurut pertimbangan **BANK** diperlukan untuk mengetahui ahli waris yang sah.
- (3) Apabila ahli waris lebih dari seorang, maka para ahli waris tersebut dapat memberikan kuasa secara notariil kepada salah seorang ahli waris untuk mewakili mereka dalam menyelesaikan hak dan kewajibannya kepada **BANK**.

PASAL 19
KUASA YANG TIDAK DAPAT DITARIK KEMBALI

Semua kuasa yang dibuat dan diberikan oleh **NASABAH** dalam rangka Akad ini merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari Akad ini dan tidak dapat ditarik kembali karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri kuasa terutama yang dimaksud dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sampai dengan KPR Subsidi Selisih Marjin lunas, dan **NASABAH** mengikatkan serta mewajibkan diri untuk tidak membuat surat-surat kuasa dan atau janji-janji yang sifat dan atau isinya serupa kepada pihak lain, selain kepada **BANK**.

PASAL 20
ALAMAT PARA PIHAK

- (1) Seluruh pembayaran pembiayaan atau setiap bagian dari pembiayaan **NASABAH** dan surat menyurat harus dilakukan/dialamatkan pada kantor **BANK** yang telah ditentukan pada jam-jam kerja dari kantor yang bersangkutan.
- (2) Semua surat menyurat dan pernyataan tertulis yang timbul dari dan bersumber pada Akad ini dianggap telah diserahkan dan diterima apabila dikirimkan kepada :
 - a. **BANK** dengan alamat Kantor Cabang Syariah **BANK** yang bersangkutan.
 - b. **NASABAH** dengan alamat rumah atau alamat kantor **NASABAH** atau alamat barang jaminan, dan alamat lain yang tercantum pada formulir permohonan pembiayaan atau alamat yang tercantum pada Akad ini.
- (3) **BANK** dan **NASABAH** akan memberitahukan secara tertulis pada kesempatan pertama secepatnya setiap terjadi perubahan alamat, **NASABAH** pindah/tidak lagi menghuni Rumah yang bersangkutan dan sebagainya.

PASAL 21
HUKUM YANG BERLAKU

- (1) Pelaksanaan Akad ini tunduk kepada Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan ketentuan Syariah yang berlaku bagi **BANK**.
- (2) Apabila dikemudian hari terjadi perselisihan dalam pelaksanaan ketentuan-ketentuan dari Akad ini, maka **NASABAH** dan **BANK** sepakat untuk terlebih dahulu menyelesaikan secara musyawarah.
- (3) Dalam hal **NASABAH** dan **BANK** tidak mencapai kata mufakat dalam musyawarah sebagai dimaksud ayat 1, maka **NASABAH** dan **BANK** sepakat untuk memilih penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Agama di wilayah hukum tempat Kantor Cabang Syariah **BANK**.

PASAL 22
LAIN-LAIN



Semua pemberitahuan tertulis dari **BANK** dan semua surat menyurat antara **BANK** dan **NASABAH** dalam pelaksanaan Akad ini mengikat dan harus ditaati oleh **NASABAH** dan **BANK**

(2) Hal-hal yang belum diatur atau terdapat perubahan atas Akad ini akan diatur kemudian berdasarkan kesepakatan antara **BANK** dan **NASABAH** dalam bentuk surat-menyurat atau addendum Akad yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

PASAL 23
PENUTUP

(1) Uraian pasal demi pasal Akad ini, telah dibaca, dimengerti dan dipahami serta disetujui oleh **NASABAH** dan **BANK**.

(2) Akad ini telah disesuaikan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku termasuk ketentuan Otoritas Jasa Keuangan.

(3) Akad ini mulai berlaku sejak tanggal ditandatanganinya.

Yogyakarta, Maret 2017

PT BANK [REDACTED] (PERSERO)
KANTOR CABANG SYARIAH YOGYAKARTA

NASABAH

[REDACTED]
BRANCH MANAGER

[REDACTED]
Mengetahui,
PASANGAN

SAKSI - SAKSI

(nama saksi)

(nama saksi)

(nama saksi)

(nama saksi)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan Menyebut Nama Allah Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang



AKAD WAKALAH
PEMBILAYAAN KPR SUBSIDI SELISIH MARGIN BIN IN
ANTARA

PT. BANK [REDACTED] (PERSERO) Tbk.

DENGAN

Nomor : 70405976

Yang bertanda tangan dibawah ini :

1. PT. Bank [REDACTED] (Persero), berkedudukan di Jakarta dan ber Kantor pusat di Jalan [REDACTED] Jakarta Pusat dalam hal ini melalui,
Kantor Cabang Syariah : Yogyakarta
Diwakili Oleh : [REDACTED]
Dalam Kapasitasnya Selalu : BRANCH MANAGER
Berdasarkan Surat Kuasa No. 46 tanggal 15 Februari 2010 dan Surat Keputusan Direksi PT. Bank [REDACTED] (Persero), Tbk No.180/DIR/2012 tanggal 4 Juni 2012 dalam hal ini bertindak selaku pemberi pembiayaan, selanjutnya disebut BANK;

2. Nama : [REDACTED]
Pekerjaan : WIRUSAHA, WARUNG MAKAN
Alamat kantor : [REDACTED]
Alamat rumah : [REDACTED]
Nomor KIP : [REDACTED]

Dalam hal ini bertindak sendiri sebagai Wakil (Penerima Kuasa), selanjutnya disebut Nasabah.

Setujutnya baik Bank dan Nasabah bersama-sama atau sendiri dalam kedudukan tersebut di atas terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bank secara prinsip membeli rumah dari Pengembang/Penjual berdasarkan pesanan Nasabah.
- b. Bank dengan Akad ini memberi kuasa kepada Nasabah untuk membeli dan menerima rumah dari Pengembang/Penjual.
- c. Nasabah dengan Akad ini menyerahkan rumah berikut dokumen-dokumen terkait kepada Bank dan Bank secara prinsip menerima rumah berikut dokumen-dokumen di maksud.
- d. Akad ini sebagai bukti Bank secara prinsip telah menerima rumah berikut dokumen-dokumen yang terkait dari Nasabah, dari Pengembang/Penjual.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Bank dan Nasabah dengan ini sepakat untuk mengikatkan diri satu dengan lainnya dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana yang tercantum dalam pasal-pasal berikut ini.

Pasal 1
DEFINISI

Dalam Akad ini, yang dimaksud dengan :

1. Dokumen adalah akta-akta, surat-surat bukti kepemilikan dan surat lainnya yang merupakan bukti hak atas rumah berikut surat-surat lain yang merupakan satu kesatuan.
2. Pembiayaan KPR [REDACTED] subsidi IB adalah pembiayaan kepemilikan rumah [REDACTED] Syariah berdasarkan prinsip Murabahah yang diberikan oleh Bank kepada Nasabah untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikut tanah guna dimiliki dan ditinggal atau dipergunakan sendiri.
3. Wakalah adalah pemberian kuasa oleh Bank kepada Nasabah untuk membeli dan menerima rumah dari Pengembang/Penjual.

Pasal 2
OBJEK WAKALAH

Obyek Wakalah meliputi hal-hal sebagai berikut :

1. Harga Beli : Rp 115.000,000
2. Letak Rumah : [REDACTED] CANGKREP KIDUL, PURWOREJO, PURWOREJO, JAWA
TENGAH
3. Bukti Kepemilikan : .
4. Luas Bangunan dan Tanah : 27 m2 70 m2
5. Nama Pengembang/Penjual : PT. [REDACTED]



Pasal 3
KETENTUAN BAGI BANK

1. Bank memberikan hak kepada Nasabah untuk menandatangani akta jual beli untuk dan atas nama Nasabah dengan Pengembang/Penjual.
2. Bank akan melakukan pembayaran atas harga beli rumah kepada Pengembang/Penjual, setelah Nasabah menandatangani Akad Pembiayaan KPR [REDACTED] subsidi IB.

Pasal 4
KETENTUAN BAGI NASABAH

1. Akad ini sebagai dasar Nasabah untuk menandatangani Akad Pembiayaan KPR [REDACTED] subsidi IB, sebagai suatu pengakuan kewajiban mengenai jumlah uang yang wajib dan harus dibayar oleh Nasabah kepada Bank dan penyerahan dokumen-dokumen yang terkait sehubungan dengan Akad ini.
2. Nasabah menjamin akan melaksanakan kuasa yang diberikan Bank dengan amanah.

Pasal 5
PENUJUP

1. Seluruh uraian dan pasal dalam Akad ini telah dibaca, dimengerti dan dipahami serta disetujui oleh Bank dan Nasabah.
2. Hal-hal yang belum diatur dalam Akad ini akan di tetapkan berdasarkan kesepakatan bersama Bank dan Nasabah dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
3. Akad ini dibuat rangkap 2 (dua) bermetecai cukup dan berlaku sah dan mengikat Bank dan Nasabah setelah ditanda-tangani bersama.
4. Akad ini mulai berlaku sejak tanggal ditandatangani Bank dan Nasabah dan berakhirnya pada saat ditandatangani Akad Pembiayaan KPR [REDACTED] subsidi IB oleh Bank dan Nasabah.

Demikian Akad ini dibuat oleh Bank dan Nasabah, ditandatangani di Yogyakarta, pada tanggal 13 MARET 2017

PT. BANK [REDACTED] (PERSERO) Tbk
KANTOR CABANG SYARLAH YOGYAKARTA

NASABAH

[REDACTED]
BRANCH MANAGER

SAKSI-SAKSI

(nama saksi)

(nama saksi)

(nama saksi)

(nama saksi)

474



NOTARIS

[REDACTED], S.H



**URAT KUASA MEMBE BANKAN HAK
TANGGUNGAN**

Alamat:

[REDACTED]

NOTARIS

[REDACTED], S.H

DAERAH KERJA KABUPATEN PURWOREJO

S.K MENTERI KEHAKIMAN DAN HAK ASASI MANUSIA R.I

SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN

Nomor 02 / 2017

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, **Sabtu** tanggal **04 (Empat)** bulan **November** tahun **2017 (Duaribu Tujuhbelas)** hadir dihadapan saya [REDACTED], **Sarjana Hukum** yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 04 (empat) April 2001 (duaribu satu) nomor [REDACTED] dan berkantor di Jalan [REDACTED] 324011, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

1. Nyonya [REDACTED], lahir di Sragen pada tanggal 02-11-1966 (Dua November Seribu sembilanratus enam puluh enam), Warga Negara Indonesia (WNI), Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kelurahan/Desa Borokulon, Rukun Tetangga (RT) 004, Rukun Warga (RW) 005, Kecamatan Banyuurip, Kabupaten Purworejo; sebagaimana tertera pada Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk

Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan
[REDACTED] S.H
DAERAH KERJA KABUPATEN PURWOREJO

Halaman 1 dari 9 halaman

f

f

f

e

Kependudukan (NIK) : [REDACTED] -----

- yang dalam melakukan tindakan hukum di bawah ini telah mendapat persetujuan dari suaminya yang identitasnya akan disebutkan di bagian akhir kata ini. ----

- Pemegang hak atas tanah yang akan dijadikan Objek Hak Tanggungan. -----

-Selanjutnya disebut "**Pemberi Kuasa**". -----

2. Tuan [REDACTED], **Sarjana Ekonomi** pada Kartu Tanda Penduduk tertulis [REDACTED] SE, lahir di Cirebon pada tanggal 07-05-1970 (Tujuh Mei Seribu sembilanratus tujuh puluh), Pekerjaan Karyawan Swasta, Jabatan Kepala Cabang dari Perseroan Terbatas (PT) Bank [REDACTED] (Persero) Tbk, Kantor Cabang Syariah Yogyakarta, berkantor di Jalan [REDACTED], [REDACTED], Gondokusuman, Yogyakarta bertempat tinggal di [REDACTED] Desa/Kelurahan Cibadak, Rukun Tetangga (RT) 011, Rukun Warga (RW) 014, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK/NIKS) : [REDACTED] Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut berdasarkan Surat Keputusan Nomor 472/DIR/2016 tanggal 01 November 2016, sehingga berwenang dan bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. BANK [REDACTED] NEGARA (Persero) Tbk. sesuai Akta Surat Kuasa No. 46 tanggal 15 Februari 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Rayhana, Sarjana Hukum pengganti dari Notaris Bandoro Raden Ayu Mahyastoeti Natonagoro, Sarjana Hukum dengan demikian sah bertindak untuk dan atas nama PT. Bank [REDACTED] (Persero) Tbk. sesuai

dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor [REDACTED] tanggal [REDACTED] yang dibuat oleh Fathiah Helmi, SH Notaris di Jakarta yang pemberitahuannya telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Berdasarkan Surat No. [REDACTED], tanggal [REDACTED] juncto Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor 40 tanggal [REDACTED] yang pemberitahuannya telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Berdasarkan Surat No. [REDACTED] 0039336, tanggal [REDACTED] dengan demikian berhak bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. Bank [REDACTED] (Persero) Tbk. yang berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Jalan [REDACTED] Jakarta 10130. -----

Selanjutnya disebut "**Penerima Kuasa**". -----

Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada Penerima Kuasa. -----

----- **KHUSUS** -----

Untuk membebaskan Hak Tanggungan Peringkat Pertama guna menjamin pelunasan utang **Nyonya [REDACTED]** dan **Tuan [REDACTED]** -----
Selaku Debitor, sejumlah **Rp. 96.000.000,00** (**Sembilan puluh enam juta rupiah**) /sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan Akad Notariil Perjanjian Musyarakah yang ditandatangani oleh Debitor/Pemberi Kuasa dengan: -----

Perseroan Terbatas PT. BANK [REDACTED] (PERSERO) Tbk, Kantor Cabang Syariah Yogyakarta, yang

beralamat kantor di Jalan [REDACTED]
Kotabaru, Gondokusuman, Yogyakarta. -----

Selaku Kreditor dan dibuktikan dengan : -----

Akad Murabahah dan Wakalah antara PT. [REDACTED]
NEGARA (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Syariah Yogyakarta
dengan Penghadap tertanggal **Tigabelas Maret duaribu
tjuhbelas (13-03-2017)**, dibawah nomor : -----
70405976 Yang surat asli/salinan

resminya diperlihatkan kepada saya dan penambahan, -----
perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya yang -----
mungkin diadakan kemudian, sampai sejumlah nilai -----
Tanggungan sebesar **Rp. 144.000.000,00. (Seratus empat
puluh empat juta rupiah)** atas Objek Hak Tanggungan
berupa Sebuah hak atas tanah yang diuraikan dibawah ini: -

- Hak Guna Bangunan Nomor [REDACTED] atas sebidang tanah
sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal
19/11/2015 Nomor : 00707/Cangkrekidul/2015 seluas
70 m2 (Tujuh puluh meter persegi) dengan Nomor
Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11260607.00750 dan
Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan
Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : -----
33.06.060.009.001-0128.0. -----

Terletak di : -----

- Provinsi : Jawa Tengah. -----
- Kabupaten : Purworejo. -----
- Kecamatan : Purworejo. -----
- Kelurahan/Desa : Cangkrekidul. -----

Yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----

Akta Jual Beli tertanggal hari ini dibawah nomor : -----
111/2017 melalui jasa kantor saya , Notaris dan PPAT ---
Kabupaten Purworejo. -----

f

v

z

f

Sertipikat dan bukti kepemilikan yang disebutkan di atas diperlihatkan kepada saya, PPAT/Notaris, untuk keperluan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini; berikut dengan segala sesuatu yang tumbuh, tertanam dan berada di atasnya, baik yang sekarang telah ada/telah didirikan maupun yang dikemudian hari akan ada/akan didirikan, yang menurut sifat, tujuan dan peruntukannya serta menurut ketentuan undang-undang peraturan hukum dianggap sebagai benda tetap (tak bergerak) dan tidak ada yang dikecualikan. -----

Objek Hak Tanggungan ini meliputi pula : -----

Semua dan segala sesuatu yang tumbuh, tertanam dan berdiri di atas tanah tersebut tanpa kecuali, yang menurut sifat dan peruntukannya atau menurut undang-undang dapat dianggap sebagai harta/benda tetap. -----

Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa objek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sebagai berikut : -----

- Janji yang membatasi kewenangan Pemberi Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka,

kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan ; -----

- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; ---
- Janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila Debitor sungguh-sungguh cidera janji; -----
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbarui Hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan : -----
Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji; -----
- Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan ; -----
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan ; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya

apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum ; -----

- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan ; -----
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan ; -----
- Janji bahwa Sertipikat Hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan Pemegang Hak Tanggungan ; -----
- Pihak Pertama berjanji dan mengikatkan diri untuk tidak menjaminkan obyek Hak Tanggungan kepada pihak lain dan/atau membebani lagi obyek Hak Tanggungan – untuk menjamin hutang kepada Kreditur lain. -----

Dan untuk pelaksanaan janji-janji tersebut memberikan kuasa yang diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. -----

Kuasa yang diberikan dengan akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggal ~~hutang debitur lunas~~ serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. -----

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

- Tuan [REDACTED] lahir di Malang pada tanggal 07-01-1966 (Tujuh Januari Seribu sembilanratus enam puluh

04-12-2017

Coretan disahkan dengan gantiannya

enam), Warga Negara Indonesia (WNI), Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kelurahan/Desa [REDACTED], Rukun Tetangga (RT) 004, Rukun Warga (RW) 005, Kecamatan Banyuurip, Kabupaten Purworejo; sebagaimana tertera pada Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : [REDACTED]

Yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui kuasa yang diberikan dalam akta ini. ---

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Nona [REDACTED], umur 28 tahun, Warga Negara Indonesia (WNI), beralamat di Kelurahan Doplang, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo; dan. -----
2. Nona [REDACTED], umur 26 tahun, Warga Negara Indonesia (WNI), beralamat di Kelurahan Pangenrejo, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo; dan -----

Sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi Kuasa dan Penerima kuasa diatas, akta ini ditanda-tangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sebanyak 2 (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. -----

Pihak Pertama



Pihak Kedua



[REDACTED] Sarjana Ekonomi

Persetujuan Suami



Saksi



Saksi

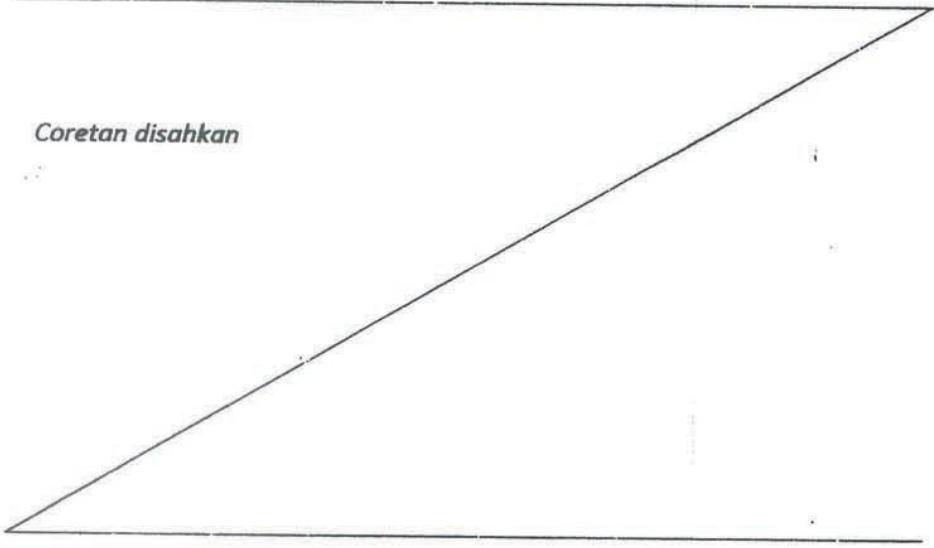


NOTARIS



Sarjana Hukum

Coretan disahkan



**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

[REDACTED] **S.H**

DAERAH KERJA KABUPATEN PURWOREJO
SK. BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR: I-IX-2001

Tanggal [REDACTED]

Jalan [REDACTED]

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

PERINGKAT PERTAMA

[REDACTED]

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, **Senin** tanggal **06** (enam) bulan **November** tahun **2017** (Duaribu Tujuhbelas) hadir dihadapan saya [REDACTED], **Sarjana Hukum** yang berdasarkan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional tanggal [REDACTED] 2001 nomor I-IX-2001 diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Purworejo dan berkantor di Jalan [REDACTED] Purworejo 54114 telpn (0275) [REDACTED] dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

1. Tuan [REDACTED], **Sarjana Ekonomi** pada Kartu Tanda Penduduk tertulis [REDACTED] SE, lahir di Cirebon pada tanggal 07-05-1970 (Tujuh Mei Seribu sembilanratus tujuh puluh), Pekerjaan Karyawan Swasta, Jabatan Kepala Cabang dari Perseroan Terbatas (PT) Bank [REDACTED] (Persero) Tbk, Kantor Cabang Syariah Yogyakarta, berkantor di Jalan [REDACTED] [REDACTED] Kotabaru, Gondokusuman, Yogyakarta

bertempat tinggal di [REDACTED],
Desa/Kelurahan Cibadak, Rukun Tetangga (RT) 011,
Rukun Warga (RW) 014, Kecamatan Tanah Sareal, Kota
Bogor, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan
Nomor Induk Kependudukan (NIK/NIKS) :

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak : -----

a. Surat Kuasa di bawah nomor 46, tertanggal 15-02-2010
(limabelas Pebruari duaribu sepuluh) yang dibuat oleh
dan dihadapan Nyonya BANDORO RADEN AYU
MAHYASTOETI NOTONAGORO, Sarjana Hukum, notaris
di Jakarta, dan Surat Ketetapan Direksi (PT) Bank
[REDACTED] (Persero) di bawah nomor
180/DIR/2012, tertanggal 04-06-2012 (Empat Juni
Duaribu duabelas), dalam hal ini bertindak untuk atas
nama serta sah mewakili (PT) Bank [REDACTED]
(Persero) Tbk sesuai dengan Anggaran Dasar yang dimuat
terakhir dalam Akta Notaris FATHIAH HELMI, Sarjana
Hukum Nomor [REDACTED] tertanggal [REDACTED] Oktober
Duaribu Sembilan yang telah mendapat persetujuan
sesuai Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi
Manusia Republik Indonesia nomor : AHU-
[REDACTED] las Oktober
duaribu sembilan), juncto Akta Pernyataan Keputusan
RUPS Luar Biasa nomor [REDACTED]
yang berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta, Jalan
[REDACTED] 1 Jakarta 10130 ; Dengan demikian
sah bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas
PT. [REDACTED] (PERSERO) Tbk, Kantor
Cabang Syariah Yogyakarta, yang beralamat kantor di
Jalan [REDACTED], Kotabaru,
Gondokusuman, Yogyakarta dan : -----

b. Akta SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK
TANGGUNGAN tertanggal 04-04-2017 (Empat April
duaribu tujuhbelas) dibawah nomor [REDACTED], yang
dibuat oleh [REDACTED], Sarjana Hukum, Notaris di
Purworejo, yang mana salinan resminya dilekatkan pada
minuta akta ini, selaku kuasa dari dan oleh karena itu
sah bertindak untuk dan atas nama : -----
Nyonya [REDACTED], lahir di Sragen pada tanggal 02-11-
1966 (Dua November Seribu sembilanratus enam puluh
enam), Warga Negara Indonesia (WNI), Pekerjaan

[Yang diperpanjang
dengan SKMHT
tertanggal 04-07-2017
dibawah nomor 01,
yang diperpanjang
dengan SKMHT
tertanggal 04-08-2017
dibawah nomor 07,
yang diperpanjang
dengan SKMHT
tertanggal 04-09-2017
dibawah nomor 03,
yang diperpanjang
dengan SKMHT
tertanggal 04-10-2017
dibawah nomor 06,
dan diperpanjang lagi
dengan SKMHT
tertanggal 04-11-2017
dibawah nomor 02.

Coretan disahkan
dengan gantinya

Akta Pemberian Hak Tanggungan

[REDACTED] S.H
DAERAH KERJA KABUPATEN PURWOREJO

Halaman 2 dari 10

f e d

Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di [REDACTED], Rukun Tetangga (RT) 004, Rukun Warga (RW) 005, Kecamatan Banyuurip, Kabupaten Purworejo, yang dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan telah memperoleh persetujuan dari suaminya Tuan [REDACTED], lahir di Malang pada tanggal 07-01-1966 (Tujuh Januari Seribu sembilanratus enam puluh enam), Warga Negara Indonesia (WNI), Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal sama dengan isterinya tersebut diatas. -----

Selaku Pemberi Hak Tanggungan untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama. -----

2. Tuan [REDACTED], **Sarjana Ekonomi** pada Kartu Tanda Penduduk tertulis [REDACTED], SE, lahir di Cirebon pada tanggal 07-05-1970 (Tujuh Mei Seribu sembilanratus tujuh puluh), Pekerjaan Karyawan Swasta, Jabatan Kepala Cabang dari Perseroan Terbatas (PT) Bank [REDACTED] (Persero) Tbk, Kantor Cabang Syariah Yogyakarta, berkantor di Jalan [REDACTED], Gondokusuman, Yogyakarta bertempat tinggal di [REDACTED], Desa/Kelurahan Cibadak, Rukun Tetangga (RT) 011, Rukun Warga (RW) 014, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK/NIKS) : [REDACTED], Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut berdasarkan Surat Keputusan Nomor 472/DIR/2016 tanggal 01 November 2016, sehingga berwenang dan bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. BANK [REDACTED] (Persero) Tbk. sesuai Akta Surat Kuasa No. 46 tanggal 15 Februari 2010 yang dibuat dihadapan Notaris Siti Rayhana, Sarjana Hukum pengganti dari Notaris Bandoro Raden Ayu Mahyastoeti Natonagoro, Sarjana Hukum dengan demikian sah bertindak untuk dan atas nama PT. Bank [REDACTED] (Persero) Tbk. sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor [REDACTED] yang dibuat oleh Fathiah Helmi, SH Notaris di Jakarta yang pemberitahuannya telah diterima oleh Menteri Hukum

f e r

dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Berdasarkan Surat No. [REDAKSI], tanggal [REDAKSI], juncto Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor [REDAKSI] 2016 yang pemberitahuannya telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Berdasarkan Surat No. [REDAKSI], tanggal [REDAKSI] dengan demikian berhak bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. Bank [REDAKSI] (Persero) Tbk. yang berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Jalan [REDAKSI] Jakarta 10130. -----

Selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua. -----
Penghadap saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya. -----

Para Pihak menerangkan : -----
- Bahwa oleh Pihak kedua dan **Nyonya [REDAKSI] dan Tuan [REDAKSI]** tersebut diatas selaku DEBITOR, telah dibuat dan ditanda tangani Perjanjian Kredit yang dibuktikan dengan Akad Murabahah dan wakalah dibawah tangan tertanggal [REDAKSI] dibawah nomor [REDAKSI] bermaterai cukup. -----

Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp. 96.000.000,00 (Sembilan puluh enam juta rupiah)/ sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharunnya (selanjutnya disebut perjanjian utang piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Rp. 144.000.000,00. (Seratus empat puluh empat juta rupiah) oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan **PERINGKAT PERTAMA** yang diatur dalam Undang undang Hak Tanggungan dan peraturan peraturannya atas obyek berupa sebidang tanah yaitu : -----

Hak Guna Bangunan Nomor [REDAKSI] atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19/11/2015 Nomor : 00707/Cangkrepkidul/2015 seluas 70

Akta Pemberian Hak Tanggungan

Halaman 4 dari 10

[REDAKSI] S.H

DAERAH KERJA KABUPATEN PURWOREJO

8
9
7

m2 (Tujuh puluh meter persegi) tercatat atas nama

dan terletak di:

- Provinsi : Jawa Tengah.
- Kabupaten : Purworejo.
- Kecamatan : Purworejo.
- Kelurahan/Desa : Cangkrepkidul.

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini; Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga :

Semua dan segala sesuatu yang tumbuh, tertanam dan berdiri diatas tanah tersebut tanpa kecuali, yang menurut sifat dan peruntukannya atau menurut undang-undang dapat dianggap sebagai harta/benda tetap.

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1

Pihak Pertama menjamin bahwa semua Objek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat.

Pasal 2

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh pihak pertama dan diterima oleh pihak kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini :

- Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan hanya membebani sisa Objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi;
- Hak Guna Bangunan Nomor [REDACTED] tercatat atas nama [REDACTED] terletak di Kelurahan/Desa Cangkrepkidul, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo .

4 e f

- Dalam hal Objek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua; -----
- Pihak pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan; -----
- Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Objek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua; -----
- Dalam hal debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh pihak pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Objek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan yang bersangkutan; -----
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:
 - a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian; -----

[Handwritten signatures]

- b. mengatur dan menetapkan Waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan; -----
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kuitansi; -----
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan; -----
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan-----
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. -----
- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Objek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama; -----
 - Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Objek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga; -----
 - Dalam hal Objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Objek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya; -----
 - Pihak Pertama akan mengasuransikan Objek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan

malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Objek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor; -----

- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka Waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan; -----
- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Objek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Objek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya; ---

Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua

f
e
n

untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar; -----

----- Pasal 3 -----

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat- pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima hak segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut.-

----- Pasal 4 -----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Purworejo. -----

----- Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya ----- peralihan hak ini dibayar oleh Debitur. -----

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

Yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui Pemberian hak tanggungan yang diberikan dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan: -----

1. Nona [REDACTED], umur 28 tahun, Warga Negara Indonesia (WNI), Pegawai Kantor saya, bertempat tinggal di [REDACTED] Kabupaten Purworejo. -----

2. Nona [REDACTED], berumur 26 tahun, Warga Negara Indonesia (WNI), Pegawai Kantor saya, dan ----- beralamat tinggal di [REDACTED] Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo. -----

sebagai saksi—saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak

Akta Pemberian Hak Tanggungan

Halaman 9 dari 10

[REDACTED] S.H

DAERAH KERJA KABUPATEN PURWOREJO

f

↓

f

Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo. -----

untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan dengan akta ini. -----

Pihak Pertama



██████████ Sarjana
Ekonomi

Selaku kuasa dari ██████████

Pihak Kedua



██████████, Sarjana
Ekonomi

Bertindak untuk dan atas nama ██████████ (Persero)
Tbk Kantor Cabang Syariah Yogyakarta

Saksi

A handwritten signature of a witness.

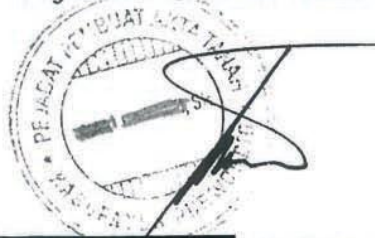
██████████

Saksi

A handwritten signature of a witness.

██████████
██████████

Pejabat Pembuat Akta Tanah



██████████, Sarjana Hukum



PUTUSAN

Nomor1326/Pdt.G/2016/PA.Smn

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Slemanyang memeriksa dan mengadili perkara-perkara tertentu pada tingkat pertama,dalam sidang Majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara sengketa ekonomi syari'ah antara:

XXXXXXXXXX, pekerjaan Swasta, alamat XXXXXXXXXXXX, , dalam hal ini diwakili kuasanya Ir. E. KUSWANDI, SH.,MH., TITIS HERUNO, SH., R.GATOT KURNIAWAN SITOMPUL, SH., SUKRIYADI, SH., ADISA INDIRA MANDIGANI, SH., Advokat / Konsultan Hukum pada Kantor Hukum S&P yang beralamat di Perum Villa Taman Bunga Kav 2H, Jl.Cempaka Baru, Leles, Condongcatur, Sleman, Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus, tanggal 4 Oktober 2016, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

melawan

XXXXXXXXXX, beralamat di XXXXXXXXXXXX Yogyakarta, dalam hal ini diwakili kuasanya Suhanto, selaku Area Collection & Recovery Manager pada PT Bank Syariah Mandiri RFRR RO IV Area Yogyakarta, dan Adlin, selaku Retail Collection Officer pada PT Bank Syariah Mandiri RFRR RO IV Area Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Direksi Bank Syariah Mandiri No.18/564 - KUA/DIR tanggal 2 November 2016, selanjutnya disebut Tergugat;

Pengadilan Agama tersebut:

Setelah membaca surat-surat perkara;

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak berperkara, dan memeriksa bukti-bukti di persidangan;

Halaman 1 dari 14

Putusan No.123/Pdt.G/2013/PA.Pbg



DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 12 Oktober 2016 telah mengajukan gugatan yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Sleman dengan Nomor 1326/Pdt.G/2016/PA.Smn, tanggal 12 Oktober 2016 dengan dalil-dalil sebagai berikut:

- 1 Bahwa Penggugat dan Tergugat telah melakukan suatu perjanjian hutang piutang pada awal tahun 2015;
- 2 Bahwa atas perjanjian hutang piutang tersebut, Penggugat mempunyai sisa kewajiban kepada Tergugat sebesar Rp xxxxxxxx,- dengan jaminan xxxxxxxx yang terletak di xxxxxxxx Kec. Umbulharjo Kota Yogyakarta atas nama xxxxxxxx, Penggugat kemudian mengangsur kewajiban sebesar Rp.135.000.000,-(seratus tiga puluh lima juta rupiah) setiap bulannya;
- 3 Bahwa PENGGUGAT selanjutnya tidak lancar dalam membayar angsuran dan bunga dikarenakan usahanya banyak mengalami kerugian yang tidak sedikit, dan Penggugat telah memohon kepada Tergugat untuk minta keringanan didalam pembayaran angsuran setiap bulannya saat ini hanya mampu sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), tetapi Tergugat tidak menanggapi melainkan tetapPenggugat diharuskan membayar tunggakan sebesar Rp. xxxxxxxx,- dan mengatakan kalau tunggakan tersebut tidak segera dibayarkan maka tetap akan melaksanakan lelang Eksekusi lansung melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, seharusnya melalui Pengadilan Agama
- 4 Bahwa pembiayaan yang diberikan kepada Tergugat adalah pembiayaan Syariah yang merupakan salah satu produk *perekonomian Syariah* yang cukup jelas aturannya berdasarkan UU RI No. 3 tahun 2006 dan Fatwa MUI No. 4 Tahun 2000 tentang Murabahah serta *UU RI No.21 tahun 2008* tentang Perbankan Syariah. Walaupun didalam akad tersebut disepakati dengan di pasang UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sebagai perjanjian tambahan atau asesoir, tetapi di dalam perjanjian Pembiayaan Syariah itu sendiri sudah ada aturan yang mengatur tentang penyelesaian sengketa perjanjian yaitu dengan menggunakan pasal 55 ayat 1 dan 3 UU RI No.21



tahun 2008 serta Fatwa MUI DSN No.04 tahun 2000 tentang Murabahah, adapun ayat 2 nya sudah tidak mempunyai kekuatan hukum tetap dikarenakan adanya putusan MK No, 93 tahun 2012, sedangkan tindakan yang dilakukan oleh PT BANK SYARIAH Mandiri Area *Refinancing Risk* dan *Recovery* Yogyakarta akan melakukan rencana Lelang melalui KPKNL dengan Sertifikat HakTanggungan berdasarkan UU No. 4 tahun 1996 yang merupakan perjanjian tambahan, terkecuali didalam ketentuan Akad Murabahah tidak adanya pasal yang mengatur tentang sengketa, maka barulah di berlakukan dengan menggunakan Perjanjian/akad tambahan/ asesoir, yang persengketaannya berujung di Pengadilan Negeri.

- 5 Bahwa dalam *fatwa MUI 04 DSN th 2000* tentang murabahah dalam ketentuan keenam (bangkrut dalam murabahah) yang berbunyi, *“jika nasabah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia sanggup kembali atau berdasarkan kesepakatan”*.
- 6 Bahwa Penyelesaian sengketa perbankan syariah diatur dalam pasal 55 ayat 1 dan 3 UU RI No.21 tahun 2008 serta Fatwa MUI DSN No.04 tahun 2000 tentang Murabahah berbunyi apabila terjadi persengketaan atau peselisihan di dalam murabahah para pihak disarankan ke BASYARNAS (Badan Arbitase Syariah Nasional) apabila sudah tidak bisa lagi musyawarah maka harus ke *Pengadilan Agama*
- 7 Bahwa lelang Hak Tanggungan walaupun dilaksanakan oleh kantor lelang tetapi harus terlebih dahulu ada *penetapan Ketua Pengadilan /FIAT EKSEKUSI* (Yurisprudensi Putusan MA No.3210K/PDT/1984 tertanggal 30 Januari 1986). sedangkan untuk lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT Bank Syariah Mandiri kmi yakin tanpa ada Penetapan Ketua Pengadilan khususnya dalam hal ini yang berwenang adalah Pengadilan Agama
- 8 Bahwa eksekusi Hak Tanggungan didasarkan pada UU No.4 Tahun 1996 yang ternyata belum ada peraturan perundangan yang mengaturnya (Pasal 26 UU No.4 Tahun 1996) maka pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan semestinya merujuk pada peraturan tentang eksekusi *Grosse akta hypotik* yang secara hukum acara merujuk pada pasal 224HIR yang mensyaratkan adanya



putusan pengadilan sebelum kreditur melakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan. Walaupun belum ada Faktanya lelang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT Bank Syariah Mandiri adalah atas permohonan lelang eksekusi yang diajukan PT Bank Syariah Mandiri tidak didasarkan putusan eksekusi dari Pengadilan melainkan akan langsung dimohonkan lelang eksekusi hak tanggungan kepada KPKNL

- 9 Bahwa untuk menyelesaikan permasalahan yaitu membayar pinjaman Penggugat kepada Tergugat, Penggugat siap dengan cara menjual aset yang berupa tanah SHM yang tersebut diatas, atau aset yang lain yang Penggugat miliki;
- 10 Bahwa Penggugat tidak akan lari dari tanggung jawab untuk segera menyelesaikan pinjaman tersebut kepada Tergugat.
- 11 Bahwa Penggugat sangat keberatan apabila aset-aset tersebut dilakukan lelang oleh Tergugat karena Penggugat sedang berusaha menawarkan penjualan aset-aset tersebut yang seandainya melalui lelang pasti jatuhnya harga sangat jauh dari harga pasaran.
- 12 Bahwa sangatlah wajar dan beralasan apabila Tergugat tidak sabar dan selalu menekan Penggugat untuk melakukan pembayaran dengan cara mengancam dengan cara lelang terhadap aset tersebut jelas-jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Agama Sleman agar berkenan kiranya untuk memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR

- 1 Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan yang tercatat dalam xxxxxxxx yang terletak di xxxxxxxx Kota Yogyakarta atas nama xxxxxxxx
- 3 Menyatakan bahwa Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik;
- 4 Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 5 Membatalkan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan xxxxxxxx yang akan dilakukan oleh Tergugat;



- 6 Menghukum Tergugat untuk taat dan tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;
- 7 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voer Bij Voo Raad) meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun Verzet dari Tergugat;
- 8 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa, Majelis Hakim telah memerintahkan Penggugat dan Tergugat untuk menempuh proses mediasi dengan mediator Drs. H. Juhri, dan berdasarkan laporan Hasil Mediasi dari Mediator bahwa mediasi telah dilaksanakan tetapi tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban tertanggal 27 Pebruari 2017, dan bersamaan dengan jawabannya tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Kompetensi Relatif

- 1 Bahwa dalil gugatan Penggugat yang mengajukan gugatan terkait permintaan pembatalan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan melalui kepaniteraan Pengadilan Agama Sleman adalah keliru dan salah karena berdasarkan Pasal 16 Akad Pembiayaan Murabahah No.17 tanggal 29 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Wahyu Wiryono,SH., Notaris di Yogyakarta, Perihal penyelesaian perselisihan menunjuk Pengadilan Negeri Yogyakarta dan/atau Pengadilan Agama Yogyakarta.
- 2 Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata bahwa "Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya ". Oleh karena itu, apabila dalam akad (perjanjian) terdapat klausul yang menyatakan secara tegas bahwa jika terjadi sengketa akan diselesaikan di Pengadilan Negeri dan/atau Pengadilan Agama Yogyakarta, maka seharusnya



para pihak dalam akad (perjanjian) harus mentaati ketentuan tersebut layaknya mentaati undang-undang yang berlaku.

- 3 Bahwa atas dasar fakta hukum tersebut di atas, tidak dibenarkan gugatan perkara a quo diajukan melalui Pengadilan Agama Sleman, karena seharusnya berdasarkan Akad Pembiayaan AI Murabahah No 17 tanggal 29 Agustus 2014 gugatan diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Agama Yogyakarta. Oleh karena itu, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan aquo dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak

- 1 Bahwa Penggugat dalam petitumnya butir 5 yang pada intinya meminta Tergugat membatalkan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan SHM xxxxxxxxxx.
- 2 Bahwa fakta hukumnya kewenangan pelaksanaan Lelang berada pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, karena Tergugat telah menyerahkan agunan objek sengketa kepada KPKNL untuk dilakukan pelelangan agunan, sehingga sudah selayaknya pihak KPKNL Yogyakarta diikut sertakan sebagai pihak Tergugat.
- 3 Bahwa apabila KPKNL tidak dilibatkan dalam perkara a quo, maka gugatan menjadi kurang pihak, karena pada saat ini KPKNL akan melakukan pelelangan atas objek sengketa atas permintaan dari Tergugat.
- 4 Bahwa oleh karenanya mohon gugatan Penggugat agar ditolak atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

Eksepsi Posita Gugatan Dan Petitum Gugatan Penggugat Tidak Saling Mendukung

- 1 Bahwa gugatan Penggugat tidak secara jelas merinci atau menjelaskan hubungan hukum antara posita gugatan dan petitum gugatan. Dalam butir 2 petitum gugatan Penggugat mohon kepada Majelis hakim agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik tanah dan bangunan yang tercatat dalam SHM xxxxxxxxxx yang terletak di xxxxxxxxxx, Kecamatan Umbulharjo Kota Yogyakarta atas nama xxxxxxxxxx.



- 2 Bahwa sementara itu dalam posita gugatan Penggugat sebagaimana telah diuraikan dalam butir 1 sampai dengan butir 12, Penggugat tidak memberikan penjelasan dan menguraikan alasan pengajuan gugatan tersebut yang menyebabkan Penggugat meminta kepada majelis hakim agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik tanah dan bangunan yang tercatat dalam SHM Nomor 1707 atas nama Lestari Purwaningtyas, sehingga jelaslah bahwa antara posita gugatan dan petitum gugatan tidak saling mendukung.
- 3 Bahwa atas dasar fakta hukum tersebut di atas, mengingat antara posita dan petitum tidak saling mendukung, maka Tergugat mohon kepada majelis hakim yang memeriksa agar menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Bahwa Penggugat telah mengajukan jawaban terhadap eksepsi Tergugat tersebut yang diajukan bersamaan dengan repliknya tertanggal 3 April 2017, pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa Para Penggugat tetap pada dalil-dalil gugatannya, serta menolak seluruh dalil-dalil dari Tergugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat;
- 2 Bahwa eksepsi Tergugat yang menyatakan Pengadilan Agama Sleman tidak berhak memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini adalah tidak benar, karena domisili dari Tergugat berada di Sleman dan Terkait dengan masalah perekonomian syariah sehingga Pengadilan Agama Sleman berhak untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo;
- 3 Bahwa eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak adalah tidak benar, karena hanya Penggugat dan Tergugat yang terlibat secara langsung dalam perkara aquo yang berkaitan dengan Perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat;
- 4 Bahwa mengenai dalil eksepsi dari Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah obscuur libel/kabur adalah tidak benar, karena dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah



sangat jelas dan terurai di dalam posita maupun petitum gugatan
Penggugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka eksepsi Tergugat haruslah ditolak.

Bahwa selanjutnya Tergugat menyatakan tetap dengan eksepsinya;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil eksepsinya, Tergugat di persidangantela mengajukan bukti-bukti surat berupa:

- 1 Fotocopy Akad Pembiayaan Murabahah antara Penggugat dan Tergugat Nomor 17 tanggal 29 Agustus 2014, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai, kemudian diberi tanda T.1;
- 2 Fotocopy Akad Pembiayaan Murabahah antara Penggugat dan Tergugat Nomor 18 tanggal 29 Agustus 2014, bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai, kemudian diberi tanda T.2;

Bahwa pihak Penggugat tidak mengajukan bantahan apapun terhadap bukti-bukti eksepsi dari Tergugat tersebut;

Bahwa untuk menguatkan dalil bantahan terhadap eksepsi, Penggugat mengajukan bukti surat berupa:

- 1 Fotocopy dari fotocopy Persetujuan Pembiayaan Murabahah Nomor: xxxxxxxxxx tertanggal 29 Agustus 2014, bermeterai cukup, kemudian Hakim Ketua memberi tanda P.1;
- 2 Fotocopy dari fotocopy Pasal 49 UU No.3 tahun 2006 tentang Peradilan Agama, bermeterai cukup, kemudian Hakim Ketua memberi tanda P.2.
- 3 Fotocopy dari fotocopy Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal Dan Lembaga Keuangan No. xxxxxxxxxx tentang akad-akad yang digunakan dalam kegiatan perusahaan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Bab IV tentang Murabahah, bermeterai cukup, kemudian Hakim Ketua memberi tanda P.3.
- 4 Fotocopy dari fotocopy Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, bermeterai cukup, kemudian Hakim Ketua memberi tanda P.4.
- 5 Fotocopy dari fotocopy UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bermeterai cukup, kemudian Hakim Ketua memberi tanda P.5.
- 6 Fotocopy dari fotocopy Putusan Mahkamah Konstitusi No.93/PUU/2012, bermeterai cukup, kemudian Hakim Ketua memberi tanda P.6.



Bahwa pihak Tergugat tidak mengajukan bantahan apapun atas bukti eksepsi dari Penggugat tersebut;

Bahwa untuk meringkas uraian putusan ini, maka ditunjuk hal-hal sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang tidak terpisahkan dari putusan ini.

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa dalam upaya mendamaikan Penggugat dan Tergugat telah ditempuh melalui mediasi dengan bantuan Mediator bernama Drs. H. Juhri, sebagaimana ketentuan PERMA RI. Nomor 1 tahun 2016, begitu juga upaya damai sebagaimana dimaksud Pasal 130 HIR. telah dilakukan oleh Majelis Hakim di depan sidang, namun upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut:

- 1 Kompetensi relative, dengan alasan berdasarkan Pasal 16 Akad Pembiayaan Murabahah No.17 tanggal 29 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Wahyu Wiryono,SH., Notaris di Yogyakarta, Perihal penyelesaian perselisihan menunjuk Pengadilan Negeri Yogyakarta dan/atau Pengadilan Agama Yogyakarta;
- 2 Gugatan Penggugat kurang pihak, dengan alasan Penggugat dalam petitumnya butir 5 meminta Tergugat membatalkan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan xxxxxxxxxx, sementara kewenangan pelaksanaan Lelang berada pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, sehingga sudah selayaknya pihak KPKNL Yogyakarta diikuti sertakan sebagai pihak Tergugat.
- 3 Gugatan Penggugat tidak secara jelas merinci atau menjelaskan hubungan hukum antara posita gugatan dan petitum gugatan. Dalam butir 2 petitum gugatan Penggugat mohon kepada Majelis hakim agar Penggugat dinyatakan



sebagai pemilik tanah dan bangunan, sementara itu dalam posita gugatan Penggugat tidak memberikan penjelasan dan menguraikan alasan pengajuan gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa eksepsi Tergugat yang menyatakan Pengadilan Agama Sleman tidak berhak memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini adalah tidak benar, karena domisili dari Tergugat berada di Sleman dan terkait dengan masalah perekonomian syariah sehingga Pengadilan Agama Sleman berhak untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo;
- 2 Bahwa eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak adalah tidak benar, karena hanya Penggugat dan Tergugat yang terlibat secara langsung dalam perkara aquo yang berkaitan dengan Perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat;
- 3 Bahwa mengenai dalil eksepsi dari Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah obscur libel/kabur adalah tidak benar, karena dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah sangat jelas dan terurai di dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis perlu mempertimbangkan dan mengadili terlebih dahulu eksepsi Tergugat yang berkenaan dengan kompetensi relatif;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil eksepsinya Tergugat mengajukan bukti T.1 dan T.2, selanjutnya Penggugat mengajukan bukti P.1 s/d P.6;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.1, dan bukti T.2, berupa Akad Pembiayaan Murabahah antara Penggugat dan Tergugat Nomor 17 dan Nomor 18 tanggal 29 Agustus 2014, serta bukti P. 1 berupa Persetujuan Pembiayaan Murabahah Nomor xxxxxxxx tanggal 29 Agustus 2014, terbukti antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan Akad Pembiayaan Murabahah pada tanggal 29 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.1 dan T.2 berupa Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 17 dan Nomor 18 tanggal 29 Agustus 2014 Pasal 16 tentang Penyelesaian Perselisihan, yang berbunyi "*Apabila usaha penyelesaian dan*



perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati kedua belah pihak, maka telah memilih tempat tinggal yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Yogyakarta dan/atau Pengadilan Agama di Yogyakarta”, makaterbukti Pengugat dan Tergugat telah sepakat memilih tempat penyelesaian perselisihan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Yogyakarta dan/atau Pengadilan Agama di Yogyakarta”,

Menimbang, bahwa oeh karena pihak Pengugat sebagai nasabah dan Tergugat sebagai pihak Bank telah terbukti membuat perjanjian secara sah, maka berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan: "*Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya*", sehingga Penggugat dan Tergugat harus tunduk kepada ketentuan yang telah diperjanjikannya, sebagaimana layaknya mentaati undang-undang yang berlaku;

Menimbang, bahwa Majelis perlu mengemukakan firman Allah dalam Al Quran surat Al Maidah ayat 1 sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا بَلِّغُوا بِلِقَاءِ رَبِّكُمْ آيَاتِنَا أَنْتُمْ لَا تَكُونُونَ مِنَ الْكَافِرِينَ

Artinya: "*Hai orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu*". (Q.S Maidah:1)

Serta Hadits riwayat Tirmidzi sebagai berikut:

السَّمْلَمُونَ عَلَىٰ شُورِهِمْ لَا إِطْرَ شَلْحًا أَمَّا رَدُّ وَأَرْحَمُ لِلْأَدِّ

Artinya: *Kaum Muslim terikat pada perjanjian yang dibuatnya, kecuali perjanjian yang menghalalkan sesuatu yang haram atau mengharamkan sesuatu yang halal.* (H.R. Tirmidzi)

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, maka sebagai akibat dari klausula yang telah disepakati kedua belah pihak sebagaimana tersebut pada Pasal 16 Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 17 dan Nomor 18 tanggal 29 Agustus 2014, tentang Penyelesaian Perselisihan, maka Penggugat dan Tergugat telah terikat dengan apa yang diperjanjikannya dalam akad tersebut yaitu apabila terjadi sengketa kedua belah pihak *memilih tempat tinggal yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Yogyakarta dan/atau Pengadilan Agama di Yogyakarta;*



Menimbang, bahwa oleh karena akad pembiayaan yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat berdasarkan prinsip Syariah, maka perkara ini termasuk dalam bidang ekonomi syariah, berdasarkan Pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan pertama terhadap Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama (bukti P.2), jo Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (bukti P.5), yang menyatakan "Penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama" jo Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU/2012 (bukti P.6), maka perkara ini menjadi kewenangan absolut Pengadilan Agama, sehingga klausul yang menyebut Pengadilan Negeri tidak berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam akad yang telah disepakati tersebut kedua belah pihak telah menyatakan memilih Pengadilan Agama di Yogyakarta, maka dengan telah dipilihnya oleh kedua belah pihak bahwa penyelesaian perselisihan akan diselesaikan di Wilayah Pengadilan Agama di Yogyakarta, maka Majelis berpendapat perkara ini menjadi kompetensi relatif Pengadilan Agama Yogyakarta;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka eksepsi Tergugat mengenai kompetensi relatif patut dikabulkan, dan Pengadilan Agama Sleman harus menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Agama Sleman telah menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini, maka terhadap eksepsi lainnya Majelis berpendapat tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa karena pihak Penggugat adalah pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, maka berdasar pasal 181 ayat (1) HIR Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara;

Memperhatikan segala ketentuan perundang-undangan dan dalil syar'i yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

- 1 Mengabulkan eksepsi Tergugat;
- 2 Menyatakan Pengadilan Agama Sleman tidak berwenang mengadili perkara ini;



- 3 Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang hingga kini dihitung sejumlah Rp. 941.000,- (sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Sleman pada hari **Senin** tanggal **29 Mei 2017** Masehi bertepatan dengan tanggal 3 Ramadhan 1438 H, oleh kami Dra. Syamsiah, MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, serta Drs. H. Mochamad Djauhari, MH., dan Hj. Indiyah Noerhidayati, SH., MH. sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh Hakim Anggota tersebut di atas dan Titik Handriyani, SH., MSI., MH. sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri pihak Penggugat dan Tergugat;

Ketua Majelis

Dra. Syamsiah, M.H.

Hakim Anggota I,

Hakim Anggota II,

Drs. H. Mochamad Djauhari, M.H.Hj. Indiyah Noerhidayati, SH., MH.

Panitera Pengganti,

Titik Handriyani, SH., MSI., MH.

Rincian Biaya Perkara:

- | | |
|---------------------|----------------|
| 1 Biaya Pendaftaran | : Rp.30.000,- |
| 2 Biaya APP | : Rp. 60.000,- |

Hal. 13 dari 14Halaman



3	Biaya Panggilan	:	Rp. 840.000,-	
4	Biaya Redaksi	:	Rp. 5.000,-	
5	<u>Biaya Meterai</u>	:	Rp. 6.000,-	(+)
	Jumlah	:	Rp. 941.000,-	



BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

JL. KUSUMANEGARA NO. 161, TELP. (0274) 565587, FAX. (0274) 540871 YOGYAKARTA Email : kot-yogyakarta@bpn.go.id

SURAT KETERANGAN
Nomor: 186/34.71-100/I/2018

Yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan bahwa :

Nama : Dwi Rezky Andani, S.H.
No.Mahasiswa : 15921052
Program Studi : Magister Kenotariatan
Perguruan Tinggi : Fakultas Hukum Universitas Islam
Indonesia Yogyakarta

Telah melaksanakan penelitian di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta berjudul "PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DALAM AKAD PEMBIAYAAN PADA BANK SYARIAH DAN EKSEKUSINYA".

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan seperlunya.

Yogyakarta, 29 Januari 2018
a.n. Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta
Kepala Sub Bagian Tata Usaha,



Anna Prihaniawati
Anna Prihaniawati, S.H., M.Hum.
NIP. 19680414 198903 2002

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN
PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Jl. Dr. Radjimin, Telp. (0274) 869501, 869502 Fax. (0274) 869144 Triharjo, Sleman, Kode Pos 55514

LEMBAR DISPOSISI

No. Agenda/ Register : 212	Tingkat Keamanan : SR/R/B
Tanggal Penerimaan : 09 JAN 2018	Tanggal Penyelesaian :

Tgl. dan No. Surat : 30 DES-2017 No. 127/UMH/70/PPS-FH/MUM/XCI/2017
 Dari : FAU-HUKUM. U11
 Ringkasan Isi : PERANTARAAN IJIN PENELITIAN
 SRI-DWI REZLY ANDANI, SH.
 Lampiran :

Disposisi	Diteruskan kepada :	Paraf
<p align="center">-Fasilitasi R. 9/18</p>	<p>1. Ka. Sub Bagian Tata Usaha 2. Ka. Seksi Infrastruktur Pertanahan 3. Ka. Seksi Hubungan Hukum Pertanahan 4. Ka. Seksi Penataan Pertanahan 5. Ka. Seksi Pengadaan Tanah 6. Ka. Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan 7. Sekretaris</p>	

Catatan : Dilarang memisahkan sehelai suratpun yang tergabung dalam berkas ini.

Kantun Um 8 kopy

 Fasilitasi
 R. 9/18

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama Lengkap	:	Dwi Rezky Andani
Tempat, Tanggal Lahir	:	Mayang Taurai, 05 Oktober 1991
Jenis Kelamin	:	Perempuan
Kewarganegaraan	:	Indonesia
Status Perkawinan	:	Belum Menikah
Tinggi, Berat Badan	:	169 cm, 60 kg
Kesehatan	:	Sangat Baik
Agama	:	Islam
Alamat Asal	:	Jorong Mayang Taurai, Kecamatan Koto Gadang, Kabupaten Dharmasraya Sumatera Barat
Alamat Domisili	:	Jl. Balirejo 1 Gg. Mutiara No 488a Yogyakarta
Pendidikan Terakhir	:	Sarjana Hukum
Nomor Hp	:	+6282133282836
Email	:	ewiceky@gmail.com
Hobby	:	Membaca, travelling, dan olahraga
Motto	:	<i>Hiduiq basandi syara', syara' basandi kitabullah</i>

PENDIDIKAN

Formal

1997 – 2003	:	SD Negeri 41, Mayang Taurai
2003 – 2006	:	Pondok Pesantren Moderen Nurul Ikhlas, Padang Panjang
2006 – 2009	:	SMA Negeri 2, Bukittinggi

2009 – 2013	:	Program Sarjana (S-1) Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Non Formal		
2012	:	- Kursus Bahasa Inggris di Global English, Yogyakarta - Pelatihan Pendaftaran dan Pengurusan Hak – Hak Atas Tanah oleh PUSDIKLAT Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
2013	:	Kursus Bahasa Inggris di Access – ES, Kampung Inggris, Kediri
<u>KEMAMPUAN</u>		
	•	Memahami proses kredit Bank Konvensional
	•	Memahami proses pengikatan jaminan kredit Bank Konvensional
		Menganalisa Akta pendirian/ perubahan badan usaha, yayasan dan koperasi
	•	Menganalisa kontrak kerja
	•	Membuat Perjanjian kerjasama
	•	Membuat akta perjanjian kredit intern
		Kemampuan berbahasa inggris
		Kemampuan menggunakan Microsoft Office (Ms Word, Ms Power Point, Ms Excel)
<u>ORGANISASI</u>		
• 1999 – 2003	:	Dokter Kecil
• 2003 – 2006	:	Anggota Pramuka
• 2006 – 2009	:	Anggota PMR
• 2010 – 2012	:	Anggota Forum Penulisan Kajian Karya Ilmiah
• 2010 – 2013	:	Sekretaris Remaja Mesjid
<u>PENGALAMAN</u>		
<u>MAGANG</u>		
		Magang di Kantor Notaris dan PPAT Rahmini, Dharmasraya
		Periode : 01 Juli 2011 s.d. 24 Agustus 2012
		<u>Rincian Pekerjaan</u> :
		- Membuat Akta Jual Beli
		- Membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan
		- Membuat Surat Keterangan Memiliki Hak Tanggungan

PENGALAMAN KERJA

Instansi : PT. Bank Bukopin, tbk cabang Yogyakarta
Jabatan : Legal Staff
Periode : 14 Februari 2014 s.d. 14 Februari 2015

Rincian Pekerjaan :

- Menganalisa dokumen pengajuan kredit
- Menganalisa dokumen pembukaan rekening
- Sekretaris komite kredit
- Menganalisa kontrak kerja
- Order notaris untuk pengikatan kredit dan jaminan kredit
- Membuat perjanjian kredit intern
- Membuat perjanjian kerjasama