

# PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN DI BANK SYARIAH

## SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat  
untuk memperoleh sebutan Sarjana Saints Terapan  
pada Program Diploma IV Pertanahan  
Jurusan Manajemen Pertanahan



Oleh :

**MAHMUD KHUSAIRI**  
NIM. 05142178

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA**  
**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**  
**YOGYAKARTA**

**2009**

# DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL ..	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR ..	v
INTISARI.....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Perumusan Masalah .....	7
C. Batasan Permasalahan.....	8
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian . .....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	10
A. Tinjauan Pustaka .....	10
B. Kerangka Pemikiran .....	29
C. Batasan Pengertian .....	32
BAB III METODE PENELITIAN .....	34
A. Metode Penelitian.....	34
B. Lokasi Penelitian.....	35
C. Obyek Penelitian.....	35
D. Satuan Kajian dan Samplin .....	35
E. Jenis dan Sumber Data .....	37
F. Teknik Pengumpulan Data .....	38
G. Teknik Analisis Data .....	39
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.....	41
A. Gambaran Umum Wilayah Kota Yogyakarta.....	41
B. Keadaan Alam.....	42
C. Iklim.....	42
D. Demografi.....	43
E. Perekonomian.....	43
F. Perkembangan Perbankan Syariah di Kota Yogyakarta.....	44

BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	45
A.	Perbedaan pelaksanaan Hak Tanggungan di Bank Konvensional dan Bank Syariah .....	45
B.	Penerapan Hukum Islam Dalam Pelaksanaan Hak Tanggungan di Bank Syariah.....	49
BAB VI	PENUTUP.....	55
A.	Kesimpulan.....	55
B.	Saran.....	55

## DAFTAR PUSTAKA

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya serta ruang angkasa merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia. Oleh karena itu pemanfaatannya harus ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Tanah dianggap sebagai suatu hal yang sangat berharga bagi kelangsungan hidup manusia. Tugas manusia sebagai makhluk ciptaan Tuhan yang paling sempurna dilengkapi dengan akal dan pikiran untuk dapat mengolah dan memberdayakan alam semesta ini, termasuk didalamnya adalah tanah. Kemampuan manusia untuk mengolah dan memberdayakan tanah tidak terbatas pada usaha untuk mencukupi kebutuhan akan sandang, pangan, dan papan. Mengolah dan memberdayakan tanah juga mencakup pembangunan ekonomi lain yang lebih luas seperti perumahan, perindustrian, pertokoan dan lain-lain. Hal itu digunakan demi terciptanya kemakmuran rakyat secara selaras, adil dan merata menuju pembangunan yang dilaksanakan secara berkesinambungan.

Untuk memelihara kesinambungan dalam pembangunan tentunya melibatkan unsur pemerintah dan masyarakat. Mereka bertindak sebagai orang perseorangan ataupun sebagai badan hukum

yang saling bekerjasama untuk mewujudkan yang menjadi cita-cita bangsa Indonesia. Namun untuk mewujudkan semua itu dibutuhkan modal dalam jumlah yang sangat besar. Salah satunya diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Adapun benda-benda yang dapat dijadikan jaminan dalam usaha mendapatkan modal dengan cara kredit dalam jumlah yang besar adalah tanah.

Mengingat pentingnya kegiatan perkreditan dengan jaminan tanah maka pemerintah merasa perlu untuk membentuk dan menetapkan suatu peraturan perundang-undangan. Agar kegiatan perkreditan lebih berjalan secara teratur dan pihak-pihak yang terkait (*kreditur* dan *debitur*) akan lebih terlindungi oleh hukum. Oleh karena itu diundangkanlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dibentuk untuk merealisasikan pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi "Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna-usaha, dan hak guna-bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang." Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ini secara otomatis akan menghapus lembaga jaminan *Hypotheek* dan *Credit Verband* atas tanah karena kedua lembaga

jaminan tersebut dianggap sudah tidak sesuai dengan asas-asas hukum tanah nasional. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. "Hak Tanggungan dianggap sebagai lembaga jaminan yang lebih dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam hal perkreditan dengan jaminan hak atas tanah." (Kelompok Studi Hukum Bisnis,1996:xvii). Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri seperti yang ada dalam Penjelasan Umum atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 pada nomor 3, dimana tertulis:

"Atas dasar kenyataan tersebut perlu segera ditetapkan Undang-Undang mengenai lembaga jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri:

- a. memberikan kedaulatan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada;
- c. memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. mudah dan pasti pelaksanaannya."

Menurut pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Pemberi Hak Tanggungan adalah "orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan." Dalam hal ini pemberi Hak Tanggungan (kreditur) adalah bank konvensional, baik bank milik pemerintah maupun bank yang dikelola oleh swasta.

Sistem yang berlaku dalam bank konvensional merupakan sistem ekonomi konvensional, yang memberlakukan sistem bunga

dalam instrumen lembaga keuangannya. Sistem ini diharapkan berhasil menciptakan kesejahteraan dan keadilan ekonomi di antara umat manusia dan bangsa.

Sistem ekonomi konvensional ternyata telah mengalami kelemahan. Kelemahan tersebut banyak mempengaruhi praktek perekonomian di negeri berpenduduk muslim terbesar sedunia (Indonesia). Kelemahan sistem ekonomi konvensional semakin nyata ketika Indonesia dinobatkan sebagai negara yang *loosing ground* atau kehilangan tingkat daya saing karena menempati posisi ke-54 dari 55 negara yang disurvei oleh *International for Management Development* (IMD). (L. Fauroni dan Susilo P, 2007:8-9)

Realita dan fakta keterpurukan perekonomian tersebut tidak dapat dilepaskan dari kelemahan sistem ekonomi yang menjadi paradigmanya, yaitu sistem ekonomi konvensional yang telah gagal merealisasikan misinya untuk membangun kesejahteraan umat manusia. Hal tersebut menunjukkan bahwa masyarakat Indonesia membutuhkan hadirnya alternatif lembaga keuangan syariah untuk melengkapi pelayanan oleh lembaga keuangan konvensional yang sudah ada. Pada titik inilah revolusi paradigma perekonomian dilakukan. Sistem ekonomi Islam atau ekonomi syariah ditawarkan sebagai alternatif solusi perbaikan dan pemberdayaan ekonomi.

Dalam perjalanan waktu, pengalaman membuktikan bahwa sistem perbankan syariah telah menjadi salah satu solusi untuk

membantu menyokong perekonomian nasional dari krisis ekonomi dan moneter tahun 1998. Sistem perbankan syariah terbukti mampu menjadi penyangga stabilitas sistem keuangan nasional ketika melewati guncangan. Kemampuan itu semakin mempertegas posisi sistem perbankan syariah sebagai salah satu potensi penopang perekonomian nasional yang layak diperhitungkan.

Kristalisasi perkembangan ekonomi syariah di tandai dengan lahirnya Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1991 yang diikuti oleh lahirnya perbankan syariah lainnya . Hal itu sejalan dengan kebutuhan dan dorongan masyarakat serta tujuan pembangunan nasional Indonesia untuk mencapai terciptanya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan demokrasi ekonomi. Perkembangan perbankan syariah di Indonesia sendiri mencerminkan dinamika aspirasi dan keinginan dari masyarakat Indonesia untuk memiliki sebuah alternatif sistem perbankan dengan menerapkan sistem bagi hasil yang menguntungkan bagi nasabah dan bank.

Suatu perbankan dikatakan sebagai perbankan syariah karena dalam aturan perjanjian mengacu pada hukum Islam. Dalam hukum Islam, yang menjadi sumber hukum adalah *Al-Qur'an dan Sunnah*, sedangkan berbagai peraturan yang dibuat terkait dengan lembaga keuangan syariah seperti perbankan merupakan produk hukum.

Sumbangan perbankan syariah terhadap perbankan nasional diantaranya dengan berdirinya 3 (tiga) bank umum syariah, yaitu Bank



Syariah Mandiri (BSM), Bank Muamalat dan Bank Syariah Mega Indonesia. Kemudian diikuti oleh berdirinya Unit Usaha Syariah diantaranya BNI Syariah, BRI Syariah, BTN Syariah, Permata Syariah, Danamon Syariah, BII Syariah, HSBC Syariah, BCA Syariah, Bank NISP Syariah serta beberapa Bank Pembangunan Daerah (BPD) Syariah dan sejumlah Bank Perkreditan Rakyat Indonesia (BPR) Syariah di seluruh Indonesia. Dengan demikian pengajuan kredit oleh masyarakat tidak hanya bisa dilakukan di bank konvensional saja tetapi sudah mulai dilakukan di bank syariah.

Perbankan syariah memiliki kekhususan dibandingkan dengan perbankan konvensional dalam pelaksanaan tentang Hak Tanggungan. Secara prinsip keduanya tetap mengacu pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Namun secara khusus perbankan syariah dikembangkan dengan sistem ekonomi yang berlandaskan pada nilai keadilan dan kemanfaatan yang menjamin pemilikan masyarakat dan penggunaannya direncanakan untuk kepentingan orang banyak yang berdasar pada hukum Islam. Oleh karena itu tidak sedikit masyarakat yang memilih menjaminkan hak atas tanahnya di bank syariah.

Adapun hukum Islam yang dimaksud di antaranya adalah Al-Qur'an surat Al-Jatsiyah ayat ke-18 yang berbunyi:

ثُمَّ جَعَلْنَاكَ عَلَىٰ شَرِيعَةٍ مِّنَ الْأَمْرِ فَاتَّبِعْهَا وَلَا تَتَّبِعْ أَهْوَاءَ الَّذِينَ لَا يَعْلَمُونَ

artinya: “Kemudian kami jadikan kamu berada di atas suatu syariat (peraturan) dari urusan (agama itu), maka ikutilah syariat itu dan janganlah kamu ikuti hawa nafsu orang-orang yang tidak mengetahui.”

Dalam perkembangannya, perbankan syariah di Indonesia semakin pesat dan berkembang secara fantastis. Krisis keuangan global di satu sisi telah membawa hikmah bagi perkembangan perbankan syariah. Hal ini dikarenakan masyarakat dunia, para pakar dan pengambil kebijakan ekonomi, tidak saja melirik tetapi lebih dari itu mereka ingin menerapkan konsep syariah secara serius.

Di Indonesia prospek perbankan syariah makin cerah dan menjanjikan. Bank syariah di negeri ini, diyakini akan terus tumbuh dan berkembang di masa depan. Perkembangan industri lembaga syariah semakin menunjukkan keunggulannya dalam memperkuat stabilitas sistem keuangan nasional.

Berdasarkan kenyataan tersebut, penulis berkeinginan untuk mengadakan penelitian dengan judul: **”PELAKSANAAN HAK TANGGUNGAN DI BANK SYARIAH ”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis merumuskan masalah dalam 2 (dua) pertanyaan penelitian berikut ini:

1. bagaimana perbedaan pelaksanaan Hak Tanggungan di Bank Konvensional dan Bank Syariah?
2. bagaimana penerapan Hukum Islam dalam pelaksanaan Hak Tanggungan di Bank Syariah?

### **C. Batasan Permasalahan**

Dalam penelitian ini diperlukan adanya batasan masalah untuk memperoleh pemahaman dengan mudah dan terarah sesuai dengan rumusan permasalahan yang ada. Dengan demikian penelitian ini hanya mencakup pembahasan tentang pelaksanaan Hak Tanggungan di bank Syariah dan menemukan perbedaan pelaksanaan Hak Tanggungan di Bank Syariah dan Bank Konvensional.

### **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### 1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, penelitian ini bertujuan:

- a. untuk mengetahui perbedaan pelaksanaan Hak Tanggungan di Bank Konvensional dan Bank Syariah.
- b. untuk mengetahui penerapan hukum Islam dalam pelaksanaan Hak Tanggungan di Bank Syariah.

#### 2. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini adalah:

- a. untuk melatih dan menggali pengetahuan yang didapat selama berada di bangku kuliah, khususnya materi tentang Hak Tanggungan dengan praktek yang ada di masyarakat. Sehingga dapat memperluas ilmu pengetahuan dan wawasan di bidang pertanahan;
- b. untuk memahami dan mengkaji tentang Hak Tanggungan dan perkembangannya dalam masyarakat, yang hasilnya akan disumbangkan kepada khalayak umum sebagai tambahan pengetahuan terutama di bidang hukum tentang Hak Tanggungan.

# BAB VI

## P E N U T U P

### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Terdapat perbedaan pelaksanaan Hak Tanggungan di bank konvensional dan bank syariah. Perbedaan tersebut terletak pada, bahwa di bank syariah pelaksanaan perjanjian hutang-piutangnya di dahului dengan akad, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan mengutamakan cara kekeluargaan, dan penyelesaian sengketaanya melalui peradilan agama dan arbitrase syariah.
2. Hukum Islam yang diterapkan dalam pelaksanaan Hak Tanggungan di bank syariah meliputi hukum mengenai akad, cara kekeluargaan, dan penyelesaian sengketa, dimana semua itu didasari dengan menggunakan prinsip syariah.

### B. Saran

Bertitik tolak dari hasil kesimpulan diatas, maka dapat peneliti sampaikan saran-saran sebagai berikut:

1. Dengan melihat kemudahan-kemudahan yang diberikan oleh bank syariah dalam pemberian kredit dengan pembebanan Hak Tanggungan, diharapkan bank konvensional dapat mengikuti

langkah yang diterapkan bank syariah terutama apabila terjadi cedera janji/wanprestasi. Sehingga mampu meminimalisir terjadinya kerugian pada kedua pihak.

2. Hendaknya penerapan hukum Islam/syariah dapat dilaksanakan secara utuh dan benar. Sehingga pelaksanaan Hak Tanggungan di bank syariah murni syariah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Qur'an, CV. As-Syifa' Semarang.
- Agustianto, 2009. *Perkembangan dan Proyeksi Bank Syariah 2009*. (<http://www.klikbaca.com>), 31 Maret 2009.
- Amadug, 2008. *Sejarah Singkat Bank Umum Syariah di Inggris*. (<http://amadug01.wordpress.com>), 21 Maret 2009.
- Antonio, Muhammad Syafi'i, 1999. *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*, Tazkia Institut, Jakarta.
- Fauroni, R. Lukman, Susilo P, 2007. *Menggerakkan Ekonomi Syariah Dari Pesantren*, FP3Y, Yogyakarta.
- Harsono, Boedi, 2004. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cetakan ke 16. Edisi 2004. Djembatan, Jakarta.
- Hosen, M. Nadrattuzaman, Hilda Saraswati M, R. Yoga Perlambang S, dan AM Hasan Ali, 2006, *Lembaga Bisnis Syariah*, Pusat Komunikasi Ekonomi Syariah (PKES), Jakarta.
- Kansil, C.S.T., dan Christine S.T., Kansil, 2001. *Kitab Undang-Undang Hukum Perusahaan*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum UNPAD , 1996. *Seminar: Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Moleong, Lexi J, 2008. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Najib, Agus Moh., 2007. *Evolusi Syariah (Ikhtiar Mahmoud Muhamed Toha Bagi Pembentukan Hukum Islam Kontemporer)*, Pesantren Nawasea Press, Yogyakarta.
- Nugroho, Aristiono, 2007. *Panduan Singkat Penggunaan Metode Kualitatif Dalam Penelitian*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Parlindungan, A.P, 1996. *Komentar Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UU No. 4 Tahun 1996/9 April 1996/ LN No. 42)*, CV. Mandas Maju, Bandung.
- Republika, 2009. *Inggris Negara Barat dengan Bank Syariah Terbanyak*. (<http://www.republika.co.id>). 21 Maret 2009.
- Saleh Faisal, 2009. *Sejarah Perkembangan Industri Perbankan Syariah di Indonesia*. (<http://www.republika.co.id>). 31 Maret 2009.
- Salim, H.S., 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soeradji, 2007. *Hak Jaminan Atas Tanah*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2003. *Pedoman Penulisan Proposal dan Skripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, Yogyakarta.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, 2001. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty Offset Yogyakarta, Yogyakarta.

- Sukandarrumidi, 2004. *Metologi Penelitian Petunjuk Praktis Untuk Meneliti Pemula*, Gadjah Mada University Prsess, Yogyakarta.
- Susanto, Burhanuddin, 2008. *Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*, UII Press Yogyakarta, Yogyakarta.
- Usman, Rachmadi, 2001. *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- , 1997. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta.

## **PERATURAN-PERATURAN**

Indonesia. Undang-Undang Dasar 1945. Ps. 33.

Indonesia. Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 , LN No. 104 Tahun 1960, TLN. No. 2043.

Indonesia. Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, UU No. 4 , LN No. 42 Tahun 1996, TLN. No. 3632.

Indonesia. Undang-Undang Tentang Perbankan, UU No. 10 , LN No. 182 Tahun 1998, TLN. No. 3790.

Indonesia. Undang-Undang Tentang Perbankan Syariah, UU No. 21 , LN No. - Tahun 2008, TLN. No. -.