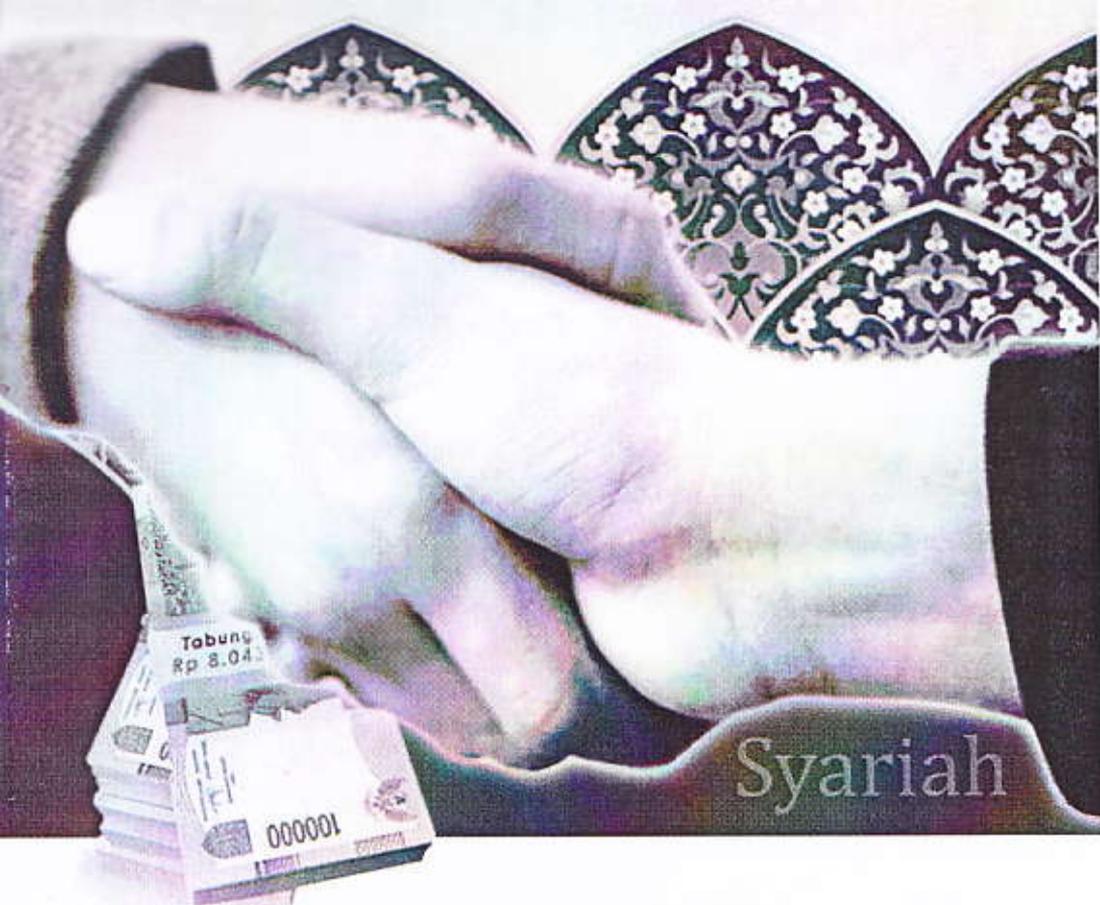




# **Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Praktik Perbankan Syariah**

**Dewi Nurul Musjtari, SH., Mhum.**



# **Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Praktik Perbankan Syariah**

**Dewi Nurul Musjtari, SH., Mhum.**

Katalog Dalam Terbitan (KDT);

*Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak  
Tanggungan Dalam Praktik Perbankan Syariah*

Dewi Nurul Musjtari, SH., MHum.

Parama Publishing; Yogyakarta, Oktober 2016

xii + 340 halaman; 15,00 x 23,00 cm.

---

*Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak  
Tanggungan Dalam Praktik Perbankan Syariah*

---

**Penulis**

Dewi Nurul Musjtari, SH., MHum.

**Setting & layout**

John Budi

**Desain cover**

@bay

Cetakan, Oktober 2016

Diterbitkan

**Parama Publishing**

Pelemsari RT. 03/01, Prenggan Kotagede Yogyakarta

Telp. 082225044238

(c) Hak cipta dilindungi undang-undang

All right reserved

ISBN : 978-602-6243-40-9

---

**ISI DILUAR TANGGUNG JAWAB PENERBIT DAN PERCETAKAN**

## KATA SAMBUTAN

*Bismillahirrahmanirrahiim*

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Penerapan prinsip syariah pada lembaga keuangan syariah khususnya perbankan syariah mengalami perkembangan yang signifikan. Berbagai regulasi telah dikeluarkan oleh otoritas yang berwenang untuk mendukung penerapan prinsip syariah dimaksud. Sementara di tingkat Internasional telah terdapat *best practise* mengenai hal-hal dimaksud, bahkan di negara-negara yang notabene bukan negara muslim seperti yang terjadi di Inggris dan Singapurapun telah menerapkan lembaga keuangan dengan prinsip syariah. Hal ini menunjukkan bahwa penerapan prinsip syariah dalam lembaga keuangan secara obyektif dan ilmiah lebih memberikan keadilan dan lebih menguntungkan daripada dengan penerapan instrumen ribawi sebagaimana yang telah berjalan selama ini.

Penerapan prinsip syariah di Indonesia juga mengalami perkembangan yang pesat, hal ini ditandai dengan munculnya regulasi yang dikeluarkan oleh pemerintah baik di tingkat undang-undang maupun peraturan teknisnya berupa Peraturan Bank Indonesia (PBI), Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI), Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) serta adanya dukungan dari Majelis Ulama Indonesia (MUI) dengan terbitnya beberapa Fatwa Dewan Syariah Nasional (Fatwa DSN). Era *dual banking system* dimana bank konvensional mempunyai kesempatan memberikan layanan syariah dengan terlebih dahulu membentuk Unit Usaha Syariah (UUS) dan pengadopsian konsep *office chaneling* semakin menyemarakkan perkembangan dimaksud.

Adanya kendala dari aspek regulasi dan pemahaman serta ketrampilan dalam pendokumentasian pembuatan Akta Notariil juga menjadi salah satu permasalahan yang memerlukan solusi. Oleh karena itu kehadiran buku dengan judul **Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Praktik Perbankan Syariah** diharapkan dapat menjadi salah satu solusi dalam rangka edukasi kepada masyarakat tentang keterkaitan akad pembiayaan, jaminan hak tanggungan dan operasional perbankan syariah, khususnya terkait dengan sengketa akad pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan dalam praktik perbankan syariah. Keunggulan buku ini adalah bahwa penulis memberikan penjelasan secara komprehensif hubungan antara akad pembiayaan syariah dengan jaminan hak tanggungan dan proses penyelesaiannya. Buku ini memberikan tataran konsep dan disertai beberapa contoh soal untuk memberi kemudahan kepada mahasiswa dan pemerhati perbankan dan lembaga keuangan syariah.

Sebagai akhir kata sambutan terhadap buku ini adalah bahwa upaya penerbitan buku ini pantas disambut gembira. Hal ini mengingat penulis adalah dosen yang konsen terhadap hukum ekonomi Islam dan aktif melakukan penelitian di bidangnya. Melalui buku ini Insya Allah akan menjadi fondasi keilmuan bagi pengembangan hukum ekonomi syariah ke depan bagi peminat-peminatnya baik akademisi, praktisi, mahasiswa dan masyarakat pada umumnya. Keberadaan buku ini tentu saja akan memberikan andil yang berharga bagi pembangunan hukum di Indonesia, khususnya di bidang Hukum Ekonomi Islam. Amin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 26 Oktober 2016

Prof. Dr. R. Benny Riyanto, S.H., M.Hum., CN.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur dipanjatkan ke hadirat Allah SWT. yang telah memberikan hidayah dan Inayah-Nya kepada penulis hingga penyusunan Buku yang berjudul **Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Praktik Perbankan Syariah** ini dapat selesai hingga tahap akhir.

Buku ini tersusun sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan penulis dalam memberikan dukungannya kepada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta (UMY) dalam mewujudkan pengintegrasian Hukum Islam ke dalam Hukum Positif. Salah satu tahapan yang dilakukan adalah dengan mewajibkan kepada mahasiswa Fakultas Hukum UMY untuk memahami aspek akad pembiayaan syariah dan jaminan hak tanggungan serta penyelesaian sengketanya. Buku ini disusun sebagai bagian dari Kurikulum Pendidikan Tinggi Tahun 2016. Keberadaan buku ini selain dapat digunakan sebagai salah satu rujukan mahasiswa Fakultas Hukum UMY, juga dapat digunakan mahasiswa Fakultas Hukum dari Perguruan Tinggi lain dan masyarakat peminat dan pemerhati serta praktisi Hukum Perbankan dan Lembaga Keuangan Islam.

Keunggulan buku ini antara lain adanya kajian dari aspek hukum dan pemberian contoh soal pada setiap Babnya. Hal lain yang memberikan ketertarikan adalah pengenalan hukum materiil dan formil **Hukum Ekonomi Syariah** sebagai satu cabang Ilmu Hukum yang berkembang cukup pesat dengan berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama serta *Putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012*.

Buku ini tersusun sebagai rangkaian dari Program Hibah Fundamental, Kementerian Riset dan Teknologi, Direktorat Pendidikan Tinggi, Tahun Anggaran 2015-2016. Di dalam penyusunan buku ini penulis menyadari

bahwa masih jauh dari sempurna, oleh karenanya dengan hati terbuka penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi kemajuan dan kesempurnaan buku ini masa yang akan datang.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, atas kesempatan dan bantuan yang diberikan hingga laporan penelitian ini dapat diselesaikan;
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, untuk kesempatan dan dukungannya atas tersusunnya buku ini hingga tahap akhir;
3. Kepala LP3M UMY atas kesempatannya berpartisipasi dan berkompetisi melalui program ini, serta kerjasamanya demi kelancaran penyusunan buku ini;
4. Prof. Dr. Syamsul Anwar, M.A. yang telah bersedia menjadi salah satu reviewer dan memberikan kata sambutan penyusunan buku ini.
5. Prof. Dr. R. Benny Riyanto, S.H., M.Hum., CN., yang telah bersedia memberikan kata sambutan penyusunan buku ini.
6. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan buku ini hingga tahap akhir yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, khususnya kepada semua keluarga yang telah memberikan ijin, motivasi dan dukungan moril selama penyusunan buku ini.

Teriring doa, semoga amalan yang diberikan mendapatkan ridlo dan berkah dari Allah SWT. Amin. Akhirnya penulis berharap semoga buku ini dapat bermanfaat bagi pengembangan Ilmu Hukum pada umumnya dan Ilmu Hukum Perdata Islam khususnya Hukum Ekonomi Syariah.

Yogyakarta, 25 September 2016

Penulis,

Dewi Nurul Musjtari

## HALAMAN PERSEMBAHAN

**Buku ini dipersembahkan untuk:**

---

1. Ibunda Hj. Sukartiyah Abd. Rachim
2. Ayahanda Drs. H.Abdur Rachim (Alm.)
3. Suami Aris Kadarianto, S.H.
4. Kelg. Besar Abdur Rachim.
5. Ananda Dea Farhdiba dan Ardin Naufal Ganimeda
6. Fakultas Hukum UMY
7. Almamater Fakultas Hukum UGM
8. Fakultas Hukum UNDIP
9. Majelis Tarjih dan Tajdid PP Muhammadiyah
10. BASYARNAS DIY

## DAFTAR ISI

KATA SAMBUTAN .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
<b>BAB I</b>	
<b>TINJAUAN AKAD PADA PRODUK PERBANKAN SYARIAH.....</b>	<b>1</b>
A. Pengertian Akad.....	1
B. Keabsahan Akad.....	4
C. Asas-Asas Akad .....	7
D. Penggolongan Akad .....	11
E. Implementasi Asas-asas Akad dalam Pembuatan Akad .....	14
F. Implementasi Asas-asas Akad Pada Produk Perbankan Syariah	14
G. Contoh Soal.....	56
<b>BAB II</b>	
<b>HUBUNGAN HUKUM ANTARA NASABAH DAN BANK SYARIAH...</b>	<b>57</b>
A. Pengertian, Rukun, Syarat, Subyek, Fudhuli, Aib dan Pembagian Akad .....	63
B. Asas-asas dan Norma (Kaidah) dalam melakukan Muamalah	70
C. Konsep Operasional Bank Islam.....	76
D. Kegiatan Usaha dan Produk Perbankan Islam.....	79
E. Contoh Soal.....	85
<b>BAB III</b>	
<b>KETERKAITAN JAMINAN DENGAN PERBANKAN SYARIAH.....</b>	<b>86</b>
A. Tinjauan tentang Perbankan Syariah .....	86

B. Dasar Yuridis Perbankan Syariah di Indonesia .....	91
C. Tinjauan Kelembagaan Perbankan Syariah di Indonesia.....	93
D. Kegiatan Operasional dan Produk Perbankan Syariah .....	100
E. Prinsip Pengelolaan Perbankan Syariah .....	113
F. Contoh Soal.....	121

#### **BAB IV**

<b>KETERKAITAN JAMINAN DENGAN PEMBIAYAAN PERBANKAN ...</b>	<b>122</b>
A. Pengertian Perbankan dan Bank.....	122
B. Pembiayaan Perbankan.....	123
C. Perjanjian Pembiayaan Perbankan sebagai Landasan Perjanjian Jaminan.....	126
D. Perjanjian Pembiayaan Perbankan adalah Perjanjian yang Bersifat Konsensuil.....	129
E. Contoh Soal.....	130

#### **BAB V**

<b>TINJAUAN TENTANG JAMINAN DALAM AKAD PEMBIAYAAN PADA PRAKTIK PERBANKAN SYARIAH .....</b>	<b>132</b>
A. Pengertian Jaminan .....	132
B. Kedudukan Jaminan dalam Pembiayaan di Perbankan Syariah	135
C. Jaminan menurut Hukum Islam .....	138
D. Contoh Soal.....	156

#### **BAB VI**

<b>TINJAUAN TENTANG HAK TANGGUNGAN .....</b>	<b>158</b>
A. Dasar Hukum Hak Tanggungan. ....	158
B. Pengertian Hak Tanggungan. ....	158
C. Subjek Hak Tanggungan. ....	159
D. Obyek Hak Tanggungan.....	159
E. Tahapan Pemberian Hak Tanggungan.....	162
F. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) .....	165
G. Jaminan Kepastian Hukum Bagi Kreditur dan Debitur .....	168

H. Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Menunjang Berlakunya UUHT.....	171
I. Hapusnya Hak Tanggungan .....	172
J. Contoh Soal.....	173

## BAB VII

<b>PENYELESAIAN SENGKETA PERBANKAN SYARIAH MELALUI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA DAN PERADILAN AGAMA</b> .....	<b>174</b>
A. Pengantar Penyelesaian Sengketa.....	174
B. Upaya Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah .....	179
C. Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah .....	183
D. Penyelesaian Melalui Pengadilan Agama .....	215
E. Contoh Soal.....	246

## BAB VIII

<b>EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN</b> .....	<b>247</b>
A. Pengertian Eksekusi .....	247
B. Dasar Hukum .....	248
C. Asas-asas Eksekusi .....	250
E. Jenis-jenis Eksekusi .....	254
F. Tatacara Eksekusi .....	257
G. Biaya Eksekusi .....	264
H. Eksekusi Pengosongan .....	267
H. Eksekusi Putusan Perkara Perdata yang Berkekuatan Hukum Tetap .....	277
I. Eksekusi Jaminan melalui Pengadilan Agama Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 .....	279
J. Contoh Soal.....	280

## BAB IX

<b>PARATE EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN</b> .....	<b>281</b>
A. Pengertian Parate Eksekusi .....	281
B. Parate Eksekusi berdasarkan UUHT .....	282

C. Contoh Soal.....	285
DAFTAR PUSTAKA.....	286
GLOSARIUM.....	290
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
❖ FATWA DSN	
❖ CONTOH SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN	
❖ CONTOH AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN	
PENULIS .....	340



**B**uku ini tersusun sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan penulis dalam memberikan dukungannya kepada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta (UMY) dalam mewujudkan pengintegrasian Hukum Islam ke dalam Hukum Positif. Salah satu tahapan yang dilakukan adalah dengan mewajibkan kepada mahasiswa Fakultas Hukum UMY untuk memahami aspek akad pembiayaan syariah dan jaminan hak tanggungan serta penyelesaian sengketanya. Buku ini disusun sebagai bagian dari Kurikulum Pendidikan Tinggi Tahun 2016. Keberadaan buku ini selain dapat digunakan sebagai salah satu rujukan mahasiswa Fakultas Hukum UMY, juga dapat digunakan mahasiswa Fakultas Hukum dari Perguruan Tinggi lain dan masyarakat peminat dan pemerhati serta praktisi Hukum Perbankan dan Lembaga Keuangan Islam.

Keunggulan buku ini antara lain adanya kajian dari aspek hukum dan pemberian contoh soal pada setiap Babnya. Hal lain yang memberikan ketertarikan adalah pengenalan hukum materil dan formil Hukum Ekonomi Syariah sebagai satu cabang Ilmu Hukum yang berkembang cukup pesat dengan berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama serta Putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012.