

**ASPEK HUKUM PENGIKATAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM
PELAKSANAAN AKAD DENGAN PRINSIP MURABAHAH DI BANK
MUAMALAT INDONESIA CABANG YOGYAKARTA**

SKRIPSI



Skripsi Ini Disusun Sebagai Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Strata-1 di Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Disusun Oleh:

Nama : Heti Ismawati
NIM : 20040610034
Jurusan : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Keperdataan
Kekhususan : Hukum Perdata

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

HALAMAN PERSETUJUAN

**ASPEK HUKUM PENGIKATAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM
PELAKSANAAN AKAD DENGAN PRINSIP MURABAHAH DI BANK
MUAMALAT INDONESIA CABANG YOGYAKARTA**

SKRIPSI

Diajukan oleh :

Nama : HETI ISMAWATI

NIM : 20040610034

telah disetujui oleh dosen pembimbing pada tanggal 14 Januari 2008

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

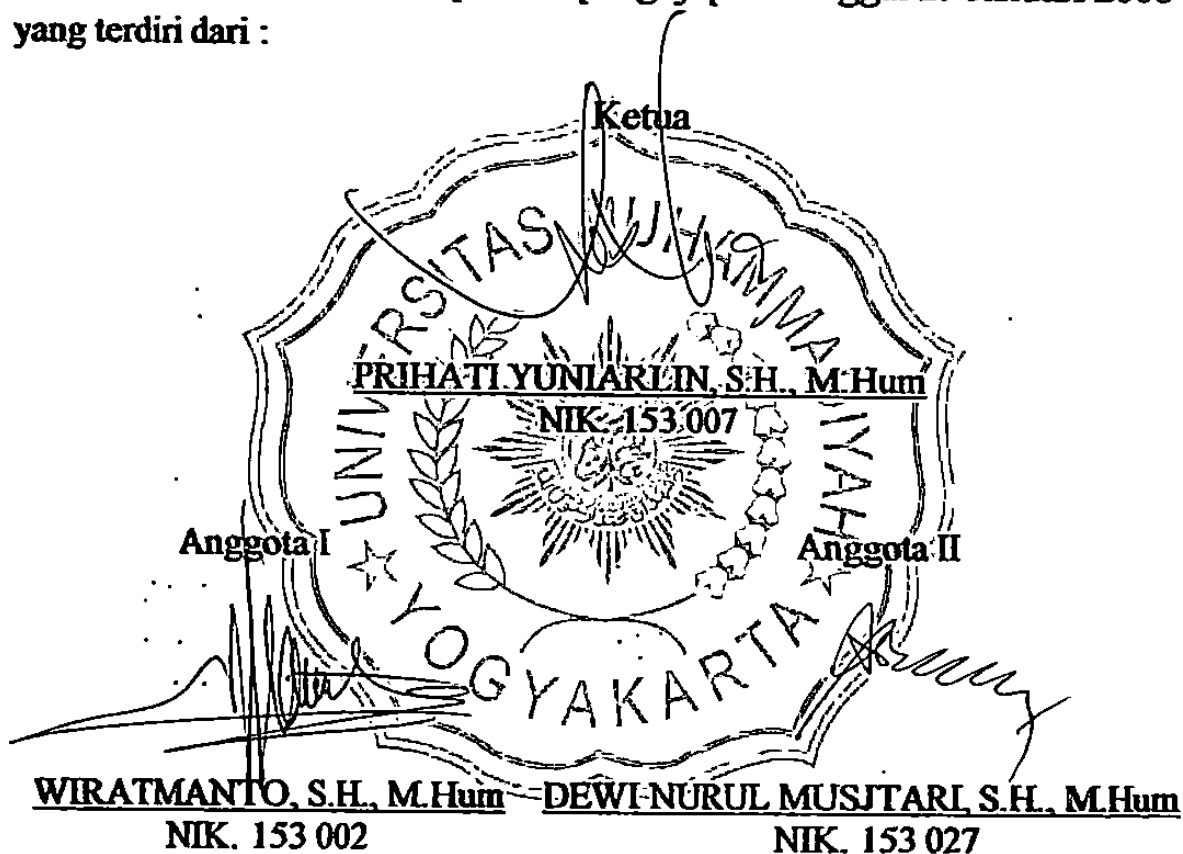
WIRATMANTO S.H. M.Hum DEWINIRIH MUSTADI S.H. M.Hum

HALAMAN PENGESAHAN

ASPEK HUKUM PENGIKATAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM PELAKSANAAN AKAD DENGAN PRINSIP MURABAHAH DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG YOGYAKARTA

SKRIPSI

telah dipertahankan di hadapan tim penguji pada tanggal 29 Januari 2008
yang terdiri dari :



Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



HIMMAD ENDRIOSUSILO S.H. MCI

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas skripsi ini dengan judul **“Aspek Hukum Pengikatan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Akad Dengan Prinsip Murabahah Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Yogyakarta”**. Sholawat serta salam juga semoga senantiasa tercurah kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW.

Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Adapun pengambilan Judul skripsi ini didasarkan pada perkembangan kegiatan ekonomi syari'ah yang menjadikan suatu transaksi ekonomi sebagai amanah.

Secara khusus dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang mendalam kepada :

1. Bapak dan Ibuku, yang selalu mempunyai harapan besar bagi kemajuan dan kesuksesanku, yang tiada hentinya berdoa bagi hujan semangat dalam tiap pijakan langkah keberhasilanku hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
2. Kakakku Indra Waluya, yang dengan tanpa sengaja telah memberikan semangat yang begitu besar bagi penulis dalam menata kehidupan;

3. Bapak Wiratmanto, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing I dan penguji skripsi yang telah memberikan bimbingan, serta nasehat dalam penyusunan skripsi ini;
4. Ibu Dewi Nurul Musjtari, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II dan penguji skripsi yang telah memberikan bimbingan, serta nasehat dalam penyusunan skripsi ini;
5. Ibu Prihati Yuniarlin, S.H., M.Hum, selaku ketua penguji skripsi yang telah memberikan masukan dan sarannya kepada penulis;
6. Bapak Deddy Setianto, S.H., yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan informasi kaitannya dengan judul skripsi;
7. Bapak Prof. Dr. Abdul Ghofur, S.H., yang telah memberikan waktu dan informasinya kaitannya dengan judul skripsi;
8. Bapak Nukman Muhammad, S.H.,M.M., yang telah memberikan waktu dan informasi kaitannya dengan judul skripsi;
9. Sahabatku tersayang Nurul Astri yang selalu mengisi kehangatan dalam hidupku;
10. Kakak-kakakku : Tatang Ali Husna, Irvan Mawardi, Faisal, Hamiko Senota, Fauji Arif, Unun Maysaroh, Syarifah Nur R., Kurnia Yulianto yang telah memberikan nasehat dan teladan berarti bagi penulis;
11. Adik-adikku di IMM Komfak Hukum UMY : Udin, Otong, Takim, Ipul, Rido, Risto, Yose, Amri, Anjas, Nafiz, Rahma, Ira, Shinta, Yunita, Rukayah, Lina, Nur, Bowo, Lutfi, Zhamy, Dwi, U're all my best!
12. Guru dan sahabat-sahabatku Instruktur IMM AR. Fachrudin Yk Angkatan 4 : Bayu, Arul, Lukman;

14. Seluruh Pimpinan dan Staff Laboratorium Hukum UMY selama penulis bergabung;
15. Teman-teman PERMAHI;
16. Sahabat-sahabatku seperjuangan : Tutut, Annur, Risma, Ninok, Wahyu, Adien, Rohmat, Rahmat, Ridwan, Yudi;
17. Teman-teman yang selalu memberikan inspirasi dan masukan bagi penulis : Mba Elly (KAMMI), Mba Ofa (JAA), Ciwank (HMI), Hendri, Nizar, Lala, Vivi, Shinta, Eni, Anit, Willy, Rina, Lya, Ade, Popo, Mba Amoy, Mba Titik;
18. Seluruh teman-teman yang telah menjadi nasabah BMI semoga syafaat;
19. Seseorang yang dikirimkan Allah utukku, yang akan menjadikan aku sempurna dan aku menjadikannya sempurna, Insyaallah;
20. *Mernissi*, yang selalu memberi inspirasi tiada henti bagi penulis, bagi sebuah pencapaian hidup wanita.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna, untuk itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang dapat menyempurnakan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca. Amien.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, Januari 2008

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. Tinjauan Tentang Sistem Ekonomi Syari'ah, Hukum Ekonomi Syari'ah, Hukum Perbankan Syari'ah.....	6
1. Sistem Ekonomi Syari'ah.....	6
2. Hukum Ekonomi Syari'ah.....	6
3. Hukum Perbankan Syari'ah.....	14
B. Tinjauan Tentang Akad Murabahah dalam Praktek Perbankan Syari'ah, Jaminan Menurut Hukum Islam, Hak Tanggungan.....	20
1. Akad Murabahah dalam Praktek Perbankan Syari'ah.....	20
a) Pengertian Akad dan Akad Murabahah.....	20
b) Landasan dan Dasar Hukum Pembuatan Akad dengan Prinsip Murabahah.....	21
c) Dukung dan Syarat Akad Murabahah.....	22

d) Asas-asas yang Digunakan dalam Melakukan Akad Berdasarkan Prinsip Murabahah.....	23
e) Subyek Akad Murabahah.....	24
f) Obyek Akad Murabahah	28
g) Perbedaan Pembiayaan dengan Akad Murabahah dan Produk Kredit Konvensional.....	29
h) Prosedur Pelaksanaan Akad dengan Prinsip Murabahah....	30
i) Bentuk dan Sifat Hubungan Hukum Antara Bank dengan Nasabah Deposan.....	32
j) Tinjauan Mengenai Pembiayaan Bermasalah dan Ganti Rugi dalam Hukum Islam.....	33
2. Jaminan.....	38
a) Pengertian dan Dasar Hukum Jaminan.....	39
b) Jenis-jenis Jaminan.....	40
c) Jaminan Menurut Hukum Islam.....	44
3. Hak Tanggungan.....	46
a) Pengertian Hak Tanggungan.....	46
b) Dasar Hukum Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan UUHT.....	47
c) Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan.....	49
d) Obyek Hak Tanggungan.....	50
e) Pengikatan dan Pembebasan Hak Tanggungan.....	56

f) Hapusnya Hak Tanggungan.....	58
g) Eksekusi Hak Tanggungan.....	59
BAB III METODE PENELITIAN.....	64
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA.....	67
A. Riwayat Bank Muamalat Indonesia.....	67
B. Pembiayaan dengan Akad Berdasarkan Prinsip Murabahah dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Yogyakarta.....	72
C. Pengikatan Jaminan Hak Tanggungan dalam Pelaksanaan Akad dengan Prinsip Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Yogyakarta.....	77
D. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dalam Pelaksanaan Akad dengan Prinsip Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Yogyakarta.....	89
BAB V PENUTUP.....	92
A. Kesimpulan.....	92
B. Saran.....	93
DAFTAR PUSTAKA.....	94
LAMPIRAN.....	97

DAFTAR TABEL

Tabel I : Perbedaan Pembiayaan dengan Akad Murabahah dan Produk Kredit Konvensional.....	30
Tabel II : Skema Prosedur Murabahah.....	31