

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Deskriptif BPRS Suriyah**

##### **1. Sejarah Pendirian BPRS Suriyah**

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.<sup>1</sup> Bank Syariah Suriyah atau disebut dengan BPRS Suriyah pertama kali didirikan di Cilacap. Daerah barat di Provinsi Jawa Tengah yang menjadi kantor pusatnya. BPRS Suriyah didirikan dengan akta No. 3 Notaris Naimah, SH pada tanggal 06 Januari 2005 dan telah disahkan oleh Departemen Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor : C-02469 HT. 01. 01 Tahun 2005 tertanggal 31 Januari 2005. BPRS Suriyah mulai beroperasi menjalankan kegiatan usahanya di bidang Perbankan Syariah sejak tanggal 01 April 2005 setelah mendapat Salinan Keputusan Gubernur Bank Indonesia No. 7/14/KEP.GBI/2005 tanggal 21 Maret 2005 tentang pemberian Izin Usaha PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Suriyah.<sup>2</sup>

Pada awal terbentuknya BPRS Suriyah bermula dengan Modal 1M, dan sampai saat ini asset BPRS Suriyah lebih dari 25M. Dengan pendekatan emosional dan pendekatan kepada para nasabah dengan jalur para tokoh-tokoh masyarakat di Cilacap BPRS Suriyah menjelma

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008

<sup>2</sup> [www. Banksyariahku.com](http://www.Banksyariahku.com), Profile BPRS Suriyah

menjadi Lembaga Keuangan Syariah yang mampu mengeluarkan Pembiayaan sebesar 18,6M lebih sampai saat ini.

Latar belakang pendirian BPRS Suriyah kantor cabang Semarang didasari masih terbukanya pasar keuangan syariah di ibu kota Provinsi Jawa Tengah dan BPRS Suriyah menjadi BPRS ke-4 yang hadir di kota Semarang. Atas dasar faktor tersebut maka pada tanggal 16 Oktober 2010, diresmikan BPRS Suriyah Kantor Cabang Semarang melalui surat keputusan BI Purwokerto No. 12/56/DPbS/PAdBS/Pwt pada tanggal 6 Oktober 2010.<sup>3</sup>

## **2. Visi, Misi dan Slogan BPRS Suriyah**

### **a. Visi BPRS Suriyah**

- 1) Menjadi BPRS yang kompetitif, efisien, dan memenuhi prinsip kehati-hatian.
- 2) Mampu mendukung sektor riil secara nyata melalui kegiatan pembiayaan berbasis bagi hasil dan transaksi riil dalam rangka keadilan, tolong menolong menuju kebaikan dan kemaslahatan ummat.
- 3) Sehat diukur dari ketentuan/ peraturan Bank Indonesia.
- 4) Memperluas jaringan pelayanan.
- 5) Pembinaan Sumber Daya Insani (SDI) yang profesional dan berintegritas.

---

<sup>3</sup> Arsip Dokumen BPRS Suriyah Semarang

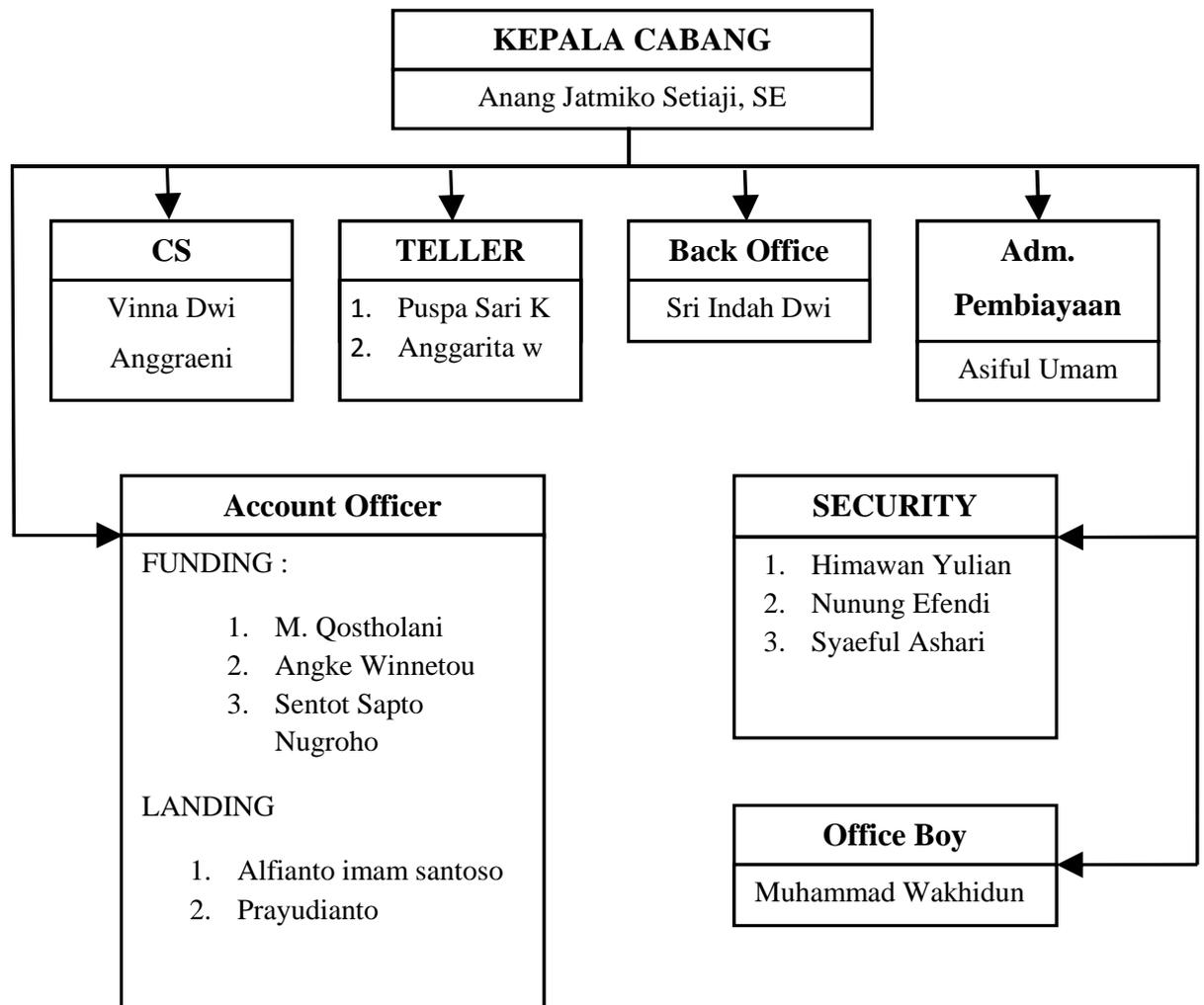
b. Misi BPRS Suriyah

- 1) Ikut membangun ekonomi umat.
- 2) Menyediakan produk-produk perbankan syariah yang mampu mendorong masyarakat untuk menjalankan bisnis secara produktif, efisien, dan akuntabel.
- 3) Pertumbuhan bank secara optimal.
- 4) Memelihara hubungan kerja yang baik.

c. Slogan BPRS Suriyah

“Maju Bersama Dalam Usaha Sesuai Syariah”

**3. Struktur Organisasi BPRS Suriyah Cabang Semarang**



#### 4. Produk BPRS Suriyah

##### a. Produk Simpanan

##### 1) Tabungan iB Tasya Tamansari

##### a) Pengertian

Tamansari adalah merupakan tabungan investasi dengan akad Mudharabah Mutlaqah dengan jumlah setoran telah ditentukan (tetap) dan rutin dengan periode tertentu (bulanan, triwulan) dan penarikannya hanya dapat dilakukan dengan syarat dan waktu tertentu sesuai kesepakatan.

##### b) Karakteristik

- i. Setoran dilakukan secara berkala (bulanan, triwulan)
- ii. Jumlah setoran tetap (minimal Rp. 50.000)
- iii. Jangka waktu ditentukan sendiri (minimal 3 tahun)
- iv. Bagi hasil dapat diketahui setiap akhir bulan dan secara otomatis menambah saldo Tamansari
- v. Tabungan dapat diambil setelah kepesertaan selama 3 tahun
- vi. Tabungan yang diambil sebelum masa kepesertaan 3 tahun tidak mendapatkan bagi hasil

## c) Keuntungan

- i. Bagi hasil akan diberikan setiap bulan sesuai dengan nisbah yang disepakati
- ii. Nisbah bagi hasil lebih menarik dari tabungan lainnya
- iii. Bagi hasil setiap bulan akan terus menambah saldo Tamansari
- iv. Nasabah bebas menentukan jangka waktu kesepakatan (minimal 3 tahun)
- v. Jumlah setoran ditentukan sendiri dan sesuai kemampuan (minimal Rp. 50.000)

## d) Manfaat

- i. Persiapan biaya pendidikan anak
- ii. Persiapan biaya Walimahan
- iii. Persiapan biaya Haji dan Umroh
- iv. Investasi Jaminan Hari Tua
- v. Investasi masa depan yang menguntungkan

## e) Persyaratan Pembukaan Rekening

- i. Fotokopi KTP/ SIM/ Kartu pelajar atau Identitas yang masih berlaku
- ii. Mengisi formulir pembukaan rekening
- iii. Menyerahkan setoran awal minimal Rp. 50.000<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Brosur BPRS Suriyah

## 2) Tabungan iB Tasya Suriyah

### a) Tujuan

- i. Untuk menghimpun dan memanfaatkan dana dari masyarakat
- ii. Pemakai jasa bank yang berpotensi adalah perorangan

### b) Karakteristik

- i. Tabungan hanya dilakukan dalam rupiah
- ii. Penabung adalah nasabah perorangan, badan usaha
- iii. Jumlah setoran awal minimal Rp. 20.000,- dan setoran berikutnya minimal sebesar Rp. 10.000,-, saldo mengendap minimal sebesar Rp. 20.000,-.
- iv. Dikenakan pajak penghasilan atas bonus yang mencapai saldo setara atau lebih dari Rp. 7.500.00,-.
- v. Media penarikan dana dengan slip penarikan tabungan
- vi. Nasabah mendapatkan buku tabungan dari bank yang telah ditandatangani oleh nasabah dan telah dicatat dalam buku registrasi tabungan.

### c) Keuntungan

- i. Nasabah mendapat “Bonus” sesuai dengan kebijakan manajemen bank

- ii. Dapat digunakan sebagai jaminan dan referensi bank
  - iii. Jika penarikan dikuasakan, harus dilampiri surat kuasa bermaterai cukup
  - iv. Nasabah menerima buku tabungan sebagai bukti tabungan.
- d) Persyaratan Pembukaan Rekening
- i. Fotokopi kartu identitas diri : KTP/ SIM/ Paspor yang masih berlaku dan nomor NPWP bagi wajib pajak
  - ii. Bagi Badan Usaha ditambah Akta pendirian, TDP, SIUP
  - iii. Mengisi aplikasi dan syarat-syarat pembukaan tabungan dengan lengkap (termasuk akad tabungan)
- 3) Tabungan iB Tasya Pelajar dan Santri
- a) Tujuan
    - i. Untuk menghimpun dan memanfaatkan dana dari masyarakat
    - ii. Pemakai jasa bank yang berpotensi adalah pelajar dan santri
  - b) Karakteristik
    - i. Tabungan hanya dilakukan dalam rupiah

- ii. Penabung adalah nasabah perorangan (pelajar dan santri)
  - iii. Jumlah setoran pertama sebesar Rp. 10.000,- dan setoran berikutnya minimal sebesar Rp. 5.000,- saldo mengendap minimal sebesar Rp. 10.000,-.
  - iv. Dikenakan pajak penghasilan atas bonus yang mencapai saldo setara atau diatas Rp. 7.500.000,-.
  - v. Media penarikan dana dengan slip penarikan tabungan.
  - vi. Nasabah mendapatkan buku tabungan dari bank yang telah ditanda tangani oleh nasabah dan telah dicatat dalam buku registrasi tabungan.
- c) Keuntungan bagi nasabah
- i. Nasabah mendapat “Bonus” sesuai dengan kebijakan manajemen bank
  - ii. Dapat digunakan sebagai jaminan dan referensi bank.
  - iii. Jika penarikan dikuasakan, harus dilampiri surat kuasa bermaterai cukup.
  - iv. Nasabah menerima buku tabungan sebagai bukti tabungan.
- d) Persyaratan Pembukaan Rekening

- i. Fotokopi kartu identitas diri : KTP/ SIM/ Kartu Pelajar yang masih berlaku.
- ii. Bagi yang tidak memiliki identitas, dapat diwakili oleh orang tua/ wali untuk dan atas nama pelajar/ santri.
- iii. Mengisi aplikasi dan syarat-syarat pembukaan tabungan dengan lengkap (termasuk akad tabungan wadiah).

#### 4) Tabungan iB Haji Baitullah

##### a) Tujuan

- i. Untuk menghimpun dan memanfaatkan dana dari masyarakat.
- ii. Pemakai jasa bank yang berpotensi adalah perorangan.
- iii. Diperuntukkan bagi umat Islam yang mempunyai keinginan/ niat untuk memenuhi panggilan Allah SWT.

##### b) Karakteristik

- i. Tabungan hanya dilakukan dalam rupiah.
- ii. Penabung adalah nasabah perorangan.
- iii. Jumlah setoran pertama sebesar Rp. 100.000,- dan setoran berikutnya minimal sebesar Rp. 50.000,-

- iv. Dikenakan pajak penghasilan atas bagi hasil dengan saldo setara atau diatas Rp. 7.500.000,-
- v. Media penarikan dana dengan slip penarikan tabungan.
- vi. Tidak boleh ditarik kecuali untuk biaya pendaftaran haji.

c) Keuntungan bagi nasabah

- i. Nasabah mendapat bagi hasil/ keuntungan sesuai dengan nisbah yang disepakati.
- ii. Dapat digunakan sebagai jaminan dan referensi bank.
- iii. Jika penarikan dikuasakan, harus dilampiri surat kuasa bermaterai cukup.
- iv. Nasabah menerima buku tabungan sebagai bukti tabungan.
- v. Bank membenatu penyetoran haji melalui Seskohat.

d) Persyaratan Pembukaan Rekening

- i. Fotokopi kartu identitas diri: KTP/ SIM/ Paspor dan NPWP bagi yang telah memiliki.
- ii. Mengisi aplikasi permohonan dan syarat-syarat pembukaan tabungan beserta akadnya.

5) Tabungan iB Qurban

a) Tujuan

- i. Untuk menghimpun dan memanfaatkan dana dari masyarakat.
- ii. Pemakai jasa bank yang berpotensi adalah perorangan.
- iii. Diperuntukkan bagi umat Islam yang mempunyai keinginan/ niat untuk berqurban karena Allah SWT.

b) Karakteristik

- i. Tabungan hanya dilakukan dalam rupiah.
- ii. Penabung adalah nasabah perorangan.
- iii. Jumlah setoran pertama sebesar Rp. 25.000,- dan setoran berikutnya minimal sebesar Rp. 10.000,-
- iv. Dikenakan pajak penghasilan atas “bagi hasil” yang mencapai saldo setara atau di atas Rp. 7.500.000,-
- v. Media penarikan dana dengan slip penarikan tabungan.
- vi. Tidak boleh ditarik kecuali untuk pembelian hewan Qurban.

c) Keuntungan bagi nasabah

- i. Nasabah mendapat bagi hasil/ keuntungan sesuai dengan nisbah yang disepakati.
- ii. Dapat digunakan sebagai jaminan dan referensi bank.

iii. Jika penarikan dikuasakan, harus dilampiri surat kuasa bermaterai cukup.

iv. Nasabah menerima buku tabungan sebagai bukti tabungan.

v. Bank dapat membantu pembelian hewan qurban.

d) Persyaratan Pembukaan Rekening

i. Fotokopi kartu identitas diri: KTP/ SIM/ Paspor dan NPWP bagi yang telah memiliki.

ii. Mengisi aplikasi permohonan dan syarat-syarat pembukaan tabungan beserta akadnya.

6) Deposito iB Mudharabah

a) Tujuan

Untuk menghimpun dan memanfaatkan dana dari masyarakat dalam jangka waktu tertentu.

b) Target Depositor

i. Masyarakat yang mempunyai dana untuk diinvestasikan dan ingin memperoleh manfaat atas dana tersebut.

ii. Perorangan dan Badan Hukum.

c) Karakteristik

i. Tersedia dalam rupiah.

- ii. Nominal minimal deposito mudharabah sebesar Rp. 500.000,- untuk perorangan dan Rp. 1.000.000,- untuk badan hukum/ organisasi.
  - iii. Jangka waktu antara lain: 1,3,6 dan/atau 12 bulan.
  - iv. Dapat dengan kondisi single/ joint (and/ or) Lembaga/ badan hukum.
  - v. Akad mudharabah mutlaqah dengan nisbah disepakati oleh kedua belah pihak.
  - vi. Dikenakan pajak atas “bagi hasil” dengan saldo setara atau diatas Rp. 7.500.000,-.
  - vii. Deposito mudharabah pada saat jatuh tempo dicairkan maka diperpanjang secara otomatis (Automatic Roll Over) dengan nisbah sesuai kesepakatan akad atau kebijaksanaan bank tanpa merubah bilyet deposito yang telah diterbitkan.
- d) Persyaratan Pembukaan Rekening
- i. Fotokopi kartu identitas diri: KTP/ SIM/ Paspor, NPWP bagi wajib pajak.
  - ii. Bagi badan hukum: Fotokopi Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP), Fotokopi Tanda Daftar Perusahaan (TDP), Fotokopi Keterangan Domisili, Fotokopi akte pendirian yang sudah disahkan oleh Menteri Kehakiman dan didaftarkan di Pengadilan

Negeri seraf diumumkan dalam berita Negara, serta perubahan-perubahannya.

- iii. Bagi Yayasan: Fotokopi akte pendirian yang sudah didaftarkan di pengadilan Negeri serta perubahan-perubahannya, NPWP yayasan.
- iv. Aplikasi permohonan deposito mudharabah dan syarat-syarat pembukaan deposito beserta akadnya.
- v. Surat penunjukan ahli waris.
- vi. Untuk deposito mudharabah muqayyadah dilampiri dengan perjanjian kerjasama antar pemilik dana dengan pengelola dana.

e) Pencairan Deposito Mudharabah

- i. Nasabah mengisi permohonan pencairan deposito dengan membawa bilyet deposito asli dan identitas diri.
- ii. Pencairan deposito mudharabah dapat ditarik secara tunai atau dipindah bukukan ke rekening tabungan.
- iii. Pencairan deposito dapat dilakukan sebelum jatuh tempo, tetapi bagi hasil bulan berjalan tidak diperhitungkan atau tidak diberikan.<sup>5</sup>

b. Produk Pembiayaan

1) iB Bisya Murabahah

---

<sup>5</sup> Arsip Dokumen BPRS Suriyah Semarang

Prinsip pembiayaan dengan sistem jual beli barang dengan margin/keuntungan yang telah disepakati dengan pembayaran tangguh/ angsur.

2) iB Bisya Istishna

Prinsip pembiayaan dengan sistem jual beli barang berdasarkan pesanan, dengan margin/keuntungan yang telah disepakati dengan pembayaran tangguh/ angsur.

3) iB Bisya Qard

Prinsip pembiayaan atas asas saling menolong dalam kebaikan, dengan pengembalian pinjaman sesuai pokok pinjaman.

4) iB Bisya Mudharabah

prinsip pembiayaan usaha dengan sistem bagi hasil atas pendapatan/ keuntungan yang diperoleh dari usaha bersama dengan bank sebagai shahibul maal/ pemilik modal. Pembagian keuntungan dengan nisbah yang telah disepakati.

5) iB Bisya Musyarakah

Prinsip pembiayaan usaha dengan sistem bagi hasil atas pendapatan/ keuntungan yang diperoleh dari usaha bersama dengan sharing dana modal (kemitraan) antara nasabah dengan bank. Pembagian keuntungan (bagi hasil) sesuai dengan porsi modal dan nisbah yang telah disepakati.

6) iB Bisya Ijarah

Prinsip pembiayaan dengan sistem sewa dengan pembayaran sewa secara berkala.

7) iB Bisya Multijasa

Prinsip pembiayaan dengan berdasarkan atas manfaat yang diperoleh dengan pembayaran sewa secara berkala.<sup>6</sup>

## **B. Landasan Teori**

### **1. Pembiayaan Murabahah**

#### **a. Definisi Murabahah**

Bank syariah sebagai sebuah entitas bisnis islami menjadikan nilai dan hukum Islam sebagai panduan dalam hal apapun. Termasuk menciptakan produk dan akad yang digunakan. Pada aplikasinya operasional bank islam didasarkan

---

<sup>6</sup> Brosur BPRS Suriyah

kepada prinsip jual beli dan bagi hasil sesuai dan prinsip-prinsip lain yang sesuai dengan syariat islam.<sup>7</sup>

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Dalam murabahah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.<sup>8</sup>

## b. Landasan Hukum Murabahah

Adapun landasan hukum Murabahah adalah :

### 1) Ayat Al-Qur'an

Qs. Al-Baqarah ayat 275


  
 “Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.

Qs. An-Nisa ayat 29



<sup>7</sup> Sumar'in, S.Ei, M.si, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*. Hlm. 71

<sup>8</sup> Ir. Adiwarman A. Karim, S.E., MBA., M.A.E.P, *Bank Islam Analisis fiqih dan keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo, 2010. Hlm. 113



“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

## 2) Ayat Hadits

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرْكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

“Nabi SAW bersabda, Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual”. (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

## 3) Kaidah Fiqih

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها.

Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

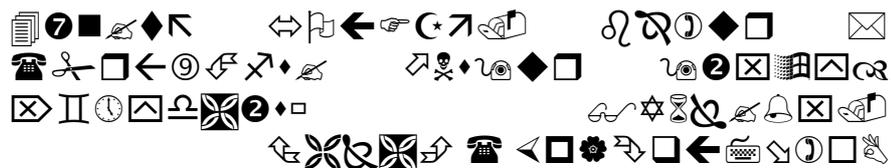
## 2. Jaminan Hak Tanggungan

### a. Definisi Jaminan Hak Tanggungan

Lembaga perbankan syariah dalam pelaksanaan penyaluran dana kepada masyarakat akan bermain dengan resiko-resiko yang mungkin tidak dapat di tebak. Maka dari itu, lembaga perbankan syariah harus melakukan penilaian dengan seksama terhadap jaminan yang diberikan oleh nasabah, kemudian dilakukan pengikatan jaminan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jaminan merupakan asset pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam gagal bayar, pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut.<sup>9</sup>

Berikut ini dalil yang tentang Jaminan yakni QS. Al-Baqarah Ayat 283 :



*“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).”*

Hak tanggungan adalah bentuk hak jaminan atas tanah berikut benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan

<sup>9</sup> <http://id.wikipedia.org/wiki/Jaminan>

tanah tersebut, yang digunakan Bank untuk memperoleh jaminan atas pelunasan utang dari Nasabahnya.<sup>10</sup>

Dalam Penjelasan Umum atas Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor-kreditor tertentu terhadap kreditor yang lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.

Jadi, Hak Tanggungan merupakan lembaga hak jaminan kebendaan atas hak atas tanah beserta benda-benda berkaitan dengan tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor-kreditor lain.

#### **b. Ciri-ciri Hak Tanggungan**

Dalam Penjelasan Umum atas UUHT disebutkan ciri-ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu :

---

<sup>10</sup> Irma Devita Purnamasari, S.H., MM.Kn, *Hukum jaminan Perbankan*, Bandung: Kaifa, 2011. Hlm. 39

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya,
- 2) Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada,
- 3) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan
- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.<sup>11</sup>

### **c. Pendaftaran Hak Tanggungan**

Lahirnya Hak Tanggungan dimulai pada saat dibukukannya dalam buku-tanah di kantor pertanahan. Dalam Undang-undang Hak Tanggungan sudah menentukan bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh kantor pertanahan, dan jika pada hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari libur berikutnya.

---

<sup>11</sup> Rachmadi Usman, S.H., M.H, *Hukum Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011. Hlm. 306-307

Berkenaan dengan pendaftaran Hak Tanggungan, ketentuan dalam Pasal 13 Undang-undang Hak Tanggungan menetapkan sebagai berikut :

- 1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan,
- 2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Hal ini dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi pemegang Hak Tanggungan,
- 3) Pendaftaran Hak Tanggungan mana dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan,
- 4) Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan dimaksud adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya,

- 5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan.<sup>12</sup>

#### **d. Hapusnya Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan tidak selamanya dapat dipertahankan keberadaannya, suatu saat Hak Tanggungan akan menjadi hapus. Hapusnya hak tanggungan berdasarkan pasal 18 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan ada empat macam. Yaitu karena perjanjian pokoknya berakhir, pemegang hak tanggungan melepaskan haknya, pembersihan hak tanggungan, dan hapusnya hak atas tanah. Berikut ini hal tersebut akan dibahas satu-persatu :

##### 1) Perjanjian pokoknya berakhir

Hapusnya hak tanggungan karena perjanjian pokoknya berakhir apabila di dalam perjanjian pokoknya pihak peminjam telah melunasi utangnya, maka selesai sudah perjanjian tersebut. Dengan selesainya perjanjian utang piutang berakibat sudah tidak ada lagi jaminan utang. Oleh karena itu, hak tanggungan sebagai jaminan utang juga menjadi berakhir.

##### 2) Pemegang hak tanggungan melepaskan haknya

---

<sup>12</sup> Rachmadi Usman, S.H., M.H, *Hukum Kebendaan*. Hlm. 318-319

Selain karena utang peminjam sudah lunas, hapusnya hak tanggungan juga karena pihak yang bersangkutan (pemegang Hak Tanggungan) melepaskan haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan. Hal ini dapat terjadi antara lain karena si peminjam selalu beritikad baik dalam membayar angsuran utangnya dan tidak ada kekhawatiran utang peminjam menunggak.

Hak yang melekat pada sebuah jaminan apabila dilepaskan oleh pemegangnya, maka hak tersebut menjadi hilang. Demikian juga apabila pemegang hak tanggungan melepaskan haknya berakibat hapusnya hak tanggungan.

### 3) Pembersihan Hak Tanggungan

Pembersihan hak tanggungan hanya dapat dilakukan dengan penetapan ketua pengadilan negeri. Hal ini berawal dari adanya jual beli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, yang dikarenakan membeli dari pelelangan maupun jual beli secara suka rela. Pihak pembeli dapat mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan negeri agar hak atas tanah yang dibeli dibersihkan dari hak tanggungan.

### 4) Hapusnya hak atas tanah

Hapusnya Hak Tanggungan disebabkan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, masalah ini menyangkut status hak atas tanah. Seperti diketahui objek Hak Tanggungan adalah tanah hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Jika hak-hak atas tanah berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi maka status hak tanah akan menjadi hapus dan hapus pula kepemilikan tanahnya karena tanah statusnya menjadi dikuasai negara. Oleh karena itu, tanah yang kehilangan status haknya berakibat menghapuskan Hak Tanggungan yang membebani tanah yang bersangkutan.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Gatot Suprpto, S.H., M.Hum, *Perbankan dan masalah kredit suatu tinjauan di bidang yuridis*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2009. Hlm. 222-224