

SKRIPSI

**KAJIAN YURIDIS TENTANG HAK GUNA
BANGUNAN SEBAGAI JAMINAN DALAM AKAD
PEMBIAYAAN MUDHARABAH DI BAITUL MAAL
WAT TAMWIL (BMT) BINA TANJUNG JEMBER**

*(JURIDICAL STUDY OF RIGHT FOR SECURITY IN
THE BUILDING AS A FUNDING AGREEMENT
MUDHARABAH BAITUL MAAL WAT TAMWIL (BMT)
BINA TANJUNG JEMBER)*

**M. IFAN FAUZI ZAKARIA
NIM. 030710101097**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2010**

SKRIPSI

**KAJIAN YURIDIS TENTANG HAK GUNA
BANGUNAN SEBAGAI JAMINAN DALAM AKAD
PEMBIAYAAN MUDHARABAH DI BAITUL MAAL
WAT TAMWIL (BMT) BINA TANJUNG JEMBER**

***(JURIDICAL STUDY OF RIGHT FOR SECURITY IN
THE BUILDING AS A FUNDING AGREEMENT
MUDHARABAH BAITUL MAAL WAT TAMWIL (BMT)
BINA TANJUNG JEMBER)***

**M. IFAN FAUZI ZAKARIA
NIM. 030710101097**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2010**

MOTTO :

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah SWT supaya kamu mendapat keberuntungan “¹

¹ Terjemahan surat QS Ali Imran ayat (3)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

1. Kedua orang tuaku, **Bapak Tri Mulyadi dan Ibu Retnaningdiah** yang telah mendidik, membimbing, membiayai, dan mendoakan ananda demi keberhasilan dalam menyelesaikan studi guna meraih cita-cita dan masa depan yang lebih baik.
2. **Alma Materku Fakultas Hukum Universitas Negeri Jember** yang saya banggakan.
3. **Guru-guruku serta Bapak dan Ibu Dosen** Fakultas Hukum Universitas Negeri Jember atas ilmu dan pendidikannya.

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : M. IFAN FAUZI ZAKARIA

Nim : 030710101097

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah dengan judul **“KAJIAN YURIDIS TENTANG HAK GUNA BANGUNAN SEBAGAI JAMINAN DALAM AKAD PEMBIAYAAN MUDHARABAH DI BAITUL MAAL WAT TAMWIL (BMT) BINA TANJUNG JEMBER”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Dengan pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan itu tidak benar.

Jember, 11 Februari 2010

Yang menyatakan,

M IFAN FAUZI ZAKARIA

NIM 030710101097

**KAJIAN YURIDIS TENTANG HAK GUNA
BANGUNAN SEBAGAI JAMINAN DALAM AKAD
PEMBIAYAAN MUDHARABAH DI BAITUL MAAL
WAT TAMWIL (BMT) BINA TANJUNG JEMBER**

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Jember

**M. IFAN FAUZI ZAKARIA
NIM. 030710101097**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
FEBRUARI 2010**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 25 FEBRUARI 2010**

OLEH :

Pembimbing

**HJ LILIEK ISTIQOMAH,S.H., M.H.
NIP. 194905021983032001**

Pembantu Pembimbing

**IKARINI DANI WIDIYANTI,S.H.,M.H.
NIP. 197306271997022001**

PENGESAHAN

Skripsi ini dengan judul :

**KAJIAN YURIDIS TENTANG HAK GUNA BANGUNAN SEBAGAI
JAMINAN DALAM AKAD PEMBIAYAAN MUDHARABAH DI BAITUL
MAAL WAT TAMWIL (BMT) BINA TANJUNG JEMBER**

Oleh:

M. IFAN FAUZI ZAKARIA
NIM. 030710101097

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

HJ. LILIEK ISTIQOMAH,S.H., M.H
NIP. 194905021983032001

IKARINI DANI W,S.H.,M.H.
NIP. 197306271997022001

Mengesahkan :

Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

Prof. Dr. M. ARIEF AMRULLAH, S.H., M.Hum.
NIP. 196001011988021001

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji :

hari : Kamis

tanggal : 18

bulan : Februari

tahun : 2010

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua

Sekretaris

H I D A J A T I, S.H

NIP. 194602211979032001

NANANG SUPARTO, S.H

NIP. 195711211984031001

Anggota Penguji

HJ. LILIEK ISTIQOMAH, S.H., M.H

NIP. 194905021983032001

.....

IKARINI DANI WIDIYANTLS.H., M.H.

NIP. 197306271997022001

.....

UCAPAN TERIMAKASIH

Syukur alhamdulillah Penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan penuh semangat dan kesabaran. Skripsi yang berjudul **“KAJIAN YURIDIS TENTANG HAK GUNA BANGUNAN SEBAGAI JAMINAN DALAM AKAD PEMBIAYAAN MUDHARABAH DI BAITUL MAAL WAT TAMWIL (BMT) BINA TANJUNG JEMBER”** ini disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember, yang sekaligus sebagai Alma Mater penulis.

Tentunya penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada :

1. Ibu Hj. Liliek Istiqomah, S.H., M.H., Dosen Pembimbing Skripsi, yang telah meluangkan waktu dan pikiran serta perhatiannya guna memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini sampai selesai;
2. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H., Dosen Pembantu Pembimbing Skripsi, Sekaligus Sekretaris Bagian/Jurusan Hukum Keperdataan yang telah meluangkan waktu dan pikiran serta perhatiannya guna memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini sampai selesai;
3. Ibu Hidajati, S.H., Ketua Panitia Penguji;
4. Bapak Nanang Suparto, S.H., Sekretaris Panitia Penguji;
5. Bapak Sugijono, S.H., M.H., Ketua Bagian/Jurusan Hukum Perdata;
6. Bapak Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Echwan Iritanto, S.H., M.H., Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Bapak Edy Mulyono, S.H., M.Hum., Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

10. Bapak Samsudi, S.H., M.H., Dosen Pembimbing Akademik, terimakasih atas segala bimbingan dan nasehatnya;
11. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmunya kepada saya selama mengikuti kuliah;
12. Bapak Imron Rosyadi, Manajer Koperasi BMT Bina Tanjung Jember yang telah banyak membantu memberikan masukan;
13. Bapak Tri Mulyadi dan Ibu Retnaningdiah, kedua orang tuaku yang tercinta terimakasih atas doa, dukungan dan kasih sayangnya yang tulus selama ini;
14. Bapak Tola'i dan Ibu Suhartini, orang tua keduku yang telah banyak memberikan dukungan dan semangat;
15. Intin Wahyuningtyas dan Imam Sulibi, kakakku yang baik terimakasih atas dukungannya selama ini;
16. Adik-adikku Tasya, Umroh, Tanti, Ursi, Daud, Vanesa, Anggi, Grea, Anti, Dita, Vania, dan Dewi yang telah memberikan semangat dan hiburan dikala lelah;
17. Calon Istriku tercinta, Yunik Fitriya, S.H., yang selalu menyayangiku dan tak pernah lelah memberikan aku semangat untuk mencapai cita-cita;
18. Sahabat-sahabatku tercinta, Enjol, Eko, Sahlan, Ikhsan, Hadak, Tofik, Pak Darmo, Mas Har, Mas Slamet, Hendro yang selalu memberiku semangat;
19. seluruh teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Jember, khususnya kelas A1, terimakasih atas kebersamaannya.

Penulis berharap, semoga skripsi ini dapat berkenan dan bermanfaat bagi semua pihak.

Jember, Februari 2010

Penulis

RINGKASAN

Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 25 tahun 1992 Tentang Perkoperasian, Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) dapat berbentuk koperasi akan tetapi bila dirasakan belum mampu menjadi koperasi dapat berbentuk Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM) yang menganut sitem bagi hasil. Kegiatan bisnis Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) bertujuan membantu pengusaha kecil bawah dengan memberikan pembiayaan yang dipergunakan sebagai modal dalam rangka mengembangkan usahanya. Dengan kegiatan bisnis ini usaha anggota berkembang dan Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) memperoleh pendapatan, sehingga kegiatan Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) berkesinambungan secara mandiri. Dalam pelaksanaan pembiayaan khususnya Pembiayaan Mudharabah, Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Bina Tanjung Jember memegang teguh prinsip 5 C. Prinsip 5 C tersebut sangatlah penting yaitu untuk mencegah pembiayaan bermasalah dikemudian hari. Pemberian pembiayaan Mudharabah pada Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Bina Tanjung Jember pelaksanaannya bukan tanpa masalah, yaitu adanya beberapa kendala sehingga membutuhkan upaya lebih lanjut untuk menyelesaikannya.

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis mengkaji dalam bentuk skripsi dengan judul **“Kajian Yuridis Tentang Hak Guna Bangunan Sebagai Jaminan Dalam Akad Pembiayaan Mudharabah di Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Bina Tanjung Jember”** permasalahan yang akan di bahas berdasarkan latar belakang tersebut adalah apakah Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan dalam akad pembiayaan Mudharabah di Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Bina Tanjung Jember dan Bagaimana bentuk penyelesaian yang dilakukan oleh Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Bina Tanjung Jember apabila terjadi pembiayaan Mudharabah yang bermasalah.

Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah syarat untuk menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar sarjana strata satu Fakultas Hukum Universitas Jember. Sedangkan tujuan khususnya adalah untuk menganalisa dan menjawab permasalahan yang ada dalam penulisan skripsi ini.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah bertipe yuridis normatif. Tipe penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Kesimpulan yang di peroleh *pertama* Hak Guna Bangunan Dapat dijadikan jaminan dalam akad Pembiayaan Mudharabah di Koperasi Syariah Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Bina Tanjung Jember. Hal ini didasari atas ketentuan yang ada di dalam pasal 35 ayat (3) Undang-undang Pokok Agraria yang secara tegas menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan dapat dialihkan. Dan juga yang terdapat di dalam Pasal 39 Undang- undang Pokok Agraria dan Pasal 33 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang berbunyi Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. *Kedua* Dalam menghadapi pembiayaan yang bermasalah, pihak Koperasi Syariah Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Bina Tanjung Jember terlebih dahulu menggolongkan kondisi (*kolektibilitas*) suatu pembiayaan. Dari penggolongan tersebut, baru kemudian ditentukan langkah-langkah penanganan yang tepat. Langkah-langkah tersebut adalah penyehatan (*restrukturisasi*), penyelesaian (*remedial*), memperkecil jumlah bagi hasil (*reconditioning*), penjadwalan kembali jangka waktu angsuran (*rescheduling*), serta memperkecil jumlah angsuran. Sedangkan pola penyelesaian koperasi syariah Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Bina Tanjung Jember menerapkan prinsip musyawarah untuk mufakat, baru kemudian apabila tidak tercapai maka dapat dilakukan melalui jalur hukum.

Saran yang diberikan *pertama* Perlu adanya pembenahan bentuk dan isi akad, khususnya dalam hal pembebanan jaminan, sehingga tidak menimbulkan hal-hal yang tidak di inginkan dan juga memiliki kekuatan hukum yang tetap. *Kedua* dalam memberikan akad Pembiayaan Mudharabah pada dasarnya telah memenuhi standart umum Pembiayaan Baitul Maal Wat Tamwil, hanya saja koperasi syariah Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Bina Tanjung Jember harus senantiasa tetap melakukan kontrol yang ketat terhadap nasabah atau calon

anggota yang ingin mengajukan permohonan akad pembiayaan Mudharabah
Sehingga tidak lagi terjadi akad Pembiayaan Mudharabah yang bermasalah.

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Sampul Depan	i
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Persembahan	iv
Halaman Pernyataan	v
Halaman Persyaratan Gelar	vi
Halaman Persetujuan	vii
Halaman Pengesahan	viii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	ix
Halaman Ucapan Terimakasih	x
Halaman Ringkasan	xii
Halaman Daftar Isi	xv
Halaman Daftar Lampiran	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penulisan	5
1.3.1 Tujuan Umum	5
1.3.2 Tujuan Khusus	6
1.4 Metode Penulisan	6
1.4.1 Tipe Penelitian	6
1.4.2 Pendekatan Masalah	6
1.4.3 Sumber Bahan Hukum	7
a. Bahan Hukum Primer	7
b. Bahan Hukum Sekunder	8
c. Bahan Non Hukum	8
1.4.4 Analisa Bahan Hukum	8

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Hak Guna Bangunan	10
2.1.1 Pengertian Hak Guna Bangunan	10
2.1.2 Ciri- Ciri Hak Guna Bangunan	11
2.2 Jaminan	11
2.2.1 Pengertian Jaminan	11
2.2.2 Jenis-Jenis Jaminan	12
2.3 Akad Pembiayaan	14
2.3.1 Pengertian Akad	14
2.3.2 Pengertian Pembiayaan Bermasalah	14
2.3.3 Bentuk-Bentuk Pembiayaan	14
2.4 Akad Pembiayaan Mudharabah	16
2.4.1 Pengertian Akad Pembiayaan Mudharabah	16
2.5 Koperasi Baitul Maal Wat Tamwil (BMT)	17
2.5.1 Pengertian Baitul Maal Wat Tamwil (BMT)	17
2.5.2 Fungsi Baitul Maal Wat Tamwil (BMT)	18
BAB 3 PEMBAHASAN	19
3.1 Hak Guna Bangunan Sebagai Jaminan Dalam Akad Pembiayaan Mudharabah Di Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Bina Tanjung Jember	19
3.2 Bentuk Penyelesaian yang Dilakukan Oleh Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Bina Tanjung Jember Apabila Terjadi Pembiayaan yang Bermasalah	26
BAB 4 PENUTUP	36
4.1 Kesimpulan	36
4.2 Saran	37
DAFTAR BACAAN	38
LAMPIRAN-LAMPIRAN	38

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Keterangan Ijin Penelitian
2. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
3. Peraturan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor : 35.2/PER/M.KUKM/2007 Tentang Pedoman Standar Operasional Manajemen Koperasi Jasa Keuangan Syariah Dan Unit Jasa Keuangan Syariah Koperasi
4. Fatwa MUI No. 07/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Pembiayaan Mudharabah
5. Contoh Blanko Akad Pembiayaan Mudharabah
6. Contoh Kontrak Akad Pembiayaan Mudharabah