

SKRIPSI

**PEMBIAYAAN MUDHARABAH DENGAN JAMINAN BENDA TIDAK
BERGERAK HAK MILIK ATAS TANAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI
CABANG JEMBER**

***MUDHARABAH FUNDING WITH UNMOVING THING COLLATERAL SOIL
PROPERTY RIGHT AT BANK SYARIAH MANDIRI JEMBER BRANCH
OFFICE***

HERDIE ADITYA PERMANA

NIM 050710101151

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2010

SKRIPSI

**PEMBIAYAAN MUDHARABAH DENGAN JAMINAN BENDA
TIDAK BERGERAK HAK MILIK ATAS TANAH PADA BANK
SYARIAH MANDIRI CABANG JEMBER**

***MUDHARABAH FUNDING WITH UNMOVING THING
COLLATERAL SOIL PROPERTY RIGHT AT BANK SYARIAH
MANDIRI JEMBER BRANCH OFFICE***

HERDIE ADITYA PERMANA

NIM 050710101151

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2010

MOTTO

Allah memusnahkan riba dan menyuburkan sedekah. Dan Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran, dan selalu berbuat dosa.

(Terjemahan Q.S Al- Baqarah: 276)



PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Herdie Aditya Permana

NIM : 050710101151

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul "Pembiayaan Mudharabah Dengan Jaminan Benda Tidak Bergerak Hak Milik Atas Tanah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Jember" adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

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

Jember, 29 Juni 2010

Yang Menyatakan,

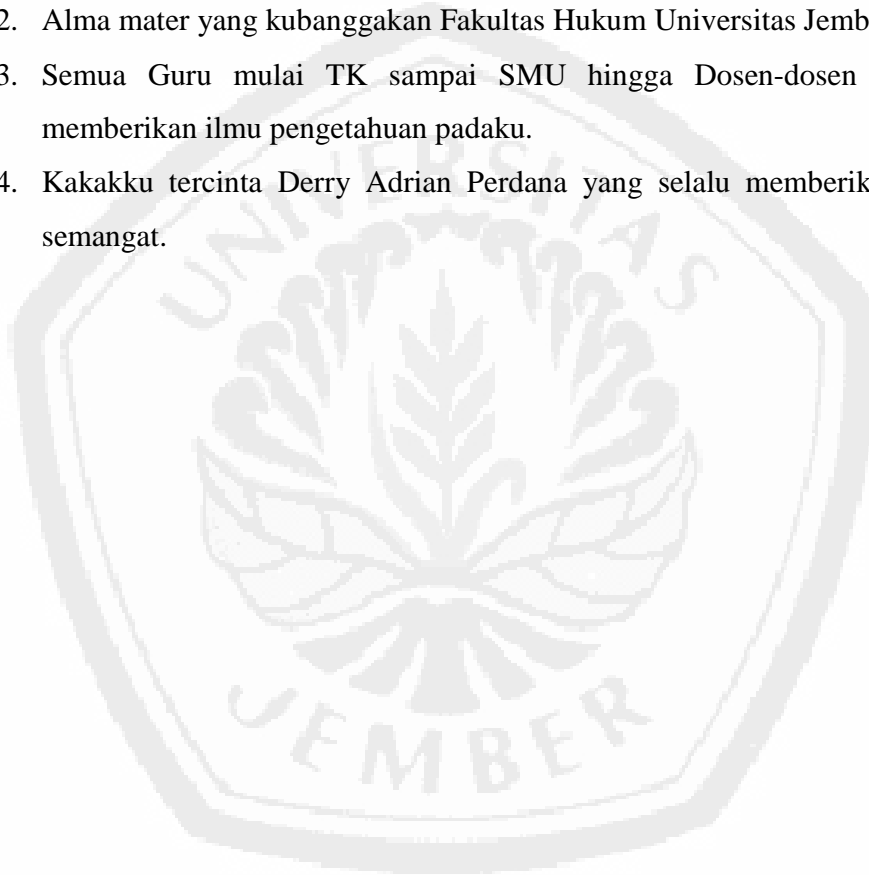
HERDIE ADITYA PERMANA

050710101151

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan Skripsi ini dengan penuh rasa cinta dan sayang kepada :

1. Kedua Orang tuaku Tercinta, Herry Suharyadie dan Dewi Probawatie dengan segenap cinta, kasih sayang dan doanya telah memberikan semangat dan dorongan kepadaku;
2. Alma mater yang kubanggakan Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Semua Guru mulai TK sampai SMU hingga Dosen-dosen yang telah memberikan ilmu pengetahuan padaku.
4. Kakakku tercinta Derry Adrian Perdana yang selalu memberikan doa dan semangat.



PRASYARAT GELAR

**PEMBIAYAAN MUDHARABAH DENGAN JAMINAN BENDA
TIDAK BERGERAK HAK MILIK ATAS TANAH PADA BANK
SYARIAH MANDIRI CABANG JEMBER**

SKRIPSI

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

HERDIE ADITYA PERMANA
NIM 050710101151

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2010

PERSETUJUAN
SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 29 JUNI 2010

Oleh :

Pembimbing,

NAMA : MARDI HANDONO, S.H., M.H.

NIP : 196312011989021001

Pembantu Pembimbing,

NAMA : NANANG SUPARTO, S.H.

NIP : 195711211984031001

PENGESAHAN

Skripsi dengan Judul :

**PEMBIAYAAN MUDHARABAH DENGAN JAMINAN BENDA
TIDAK BERGERAK HAK MILIK ATAS TANAH PADA BANK
SYARIAH MANDIRI CABANG JEMBER**

Oleh :

HERDIE ADITYA PERMANA
NIM. 050710101151

Mengetahui,

Pembimbing,

Pembantu Pembimbing,

MARDI HANDONO,S.H.,M.H.
NIP : 196312011989021001

NANANG SUPARTO,S.H.
NIP : 195711211984031001

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 pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 29

Bulan : Juni

Tahun : 2010

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua,

Sekretaris,

Prof. Dr. M. KHOIDIN, S.H., M.Hum., C.N.

EDY SRIONO, S.H., M.H.

196303081988021001

195505041984031001

Anggota Penguji

MARDI HANDONO, S.H., M.H.

NIP : 196312011989021001

.....

NANANG SUPARTO, S.H.

NIP : 195711211984031001

.....

UCAPAN TERIMA KASIH

Pertama-tama penulis panjatkan puji syukur kehadirat Allah S.W.T yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala berkah, rahmat dan hidayah-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

Terima kasih tak terhingga dan penghargaan yang setingginya penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, yaitu :

1. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan II dan Pembimbing dalam penyusunan skripsi ini yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing, nasehat, dan memberikan arahan sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
2. Bapak Nanang Suparto S.H, Pembantu Pembimbing yang juga telah bersedia untuk meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, nasehat, dorongan, motivasi dan arahan hingga terselesaikannya skripsi ini;
3. Bapak Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N., Ketua Penguji;
4. Bapak Edy Sriono, S.H., M.H., Sekretaris Penguji;
5. Bapak Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Echwan Irianto, S.H., M.H, Pembantu Dekan I, dan Bapak Eddy Mulyono, S.H., M.Hum., selaku Pembantu Dekan III;
7. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah mencurahkan pikiran dan tenaganya untuk memberikan secercah cahaya terang ilmu pengetahuan kepada para mahasiswanya;
8. Seluruh staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Bapakku Herry Suharyadie dan Ibuku Dewi Probowatie yang telah mencurahkan segenap cinta dan kasih sayang, membimbing, memberi semangat

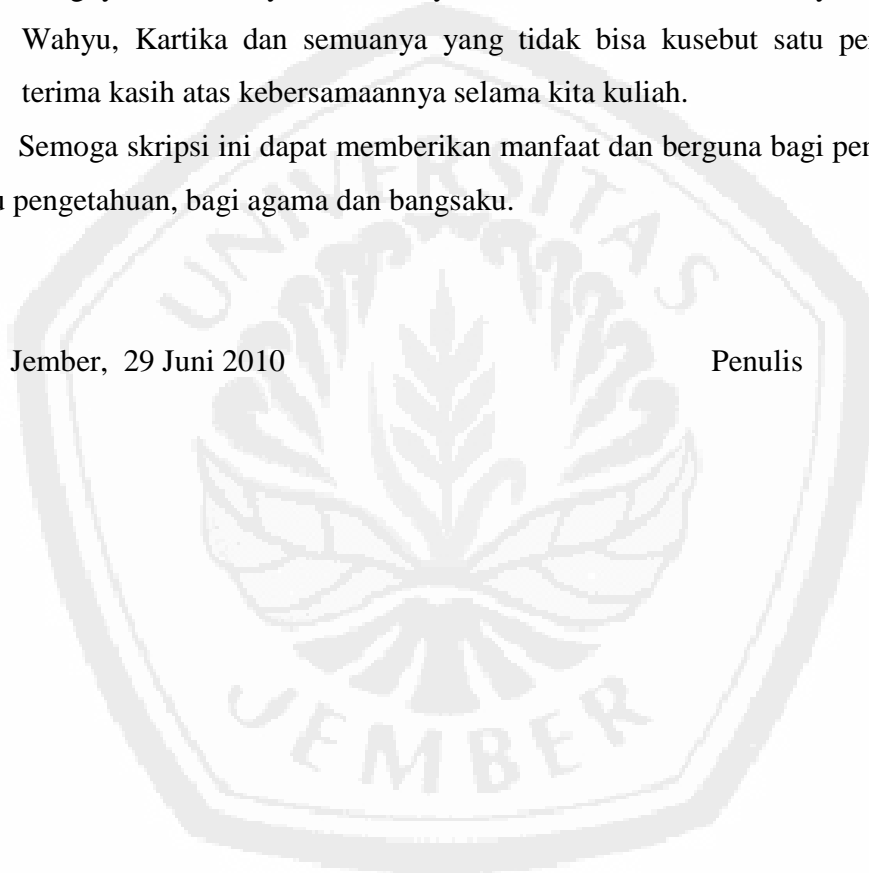
serta tak pernah lelah berdoa demi kelancaran dan kesuksesan masa depanku di dunia dan akhirat;

10. Kakakku Derry Adrian Perdana yang selalu memberikan dorongan dan semangat demi terselesaikannya skripsi ini;
11. Teman-teman terbaikku di Fakultas Hukum, Achmad Walif Rizky, S.H., Hilmi, Pungky Galih, Zaky, Tika, Widya, Ivan, Ariez "Taho", Sonny "Josh", Ihsan, Wahyu, Kartika dan semuanya yang tidak bisa kusebut satu persatu disini, terima kasih atas kebersamaannya selama kita kuliah.

Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan, bagi agama dan bangsaku.

Jember, 29 Juni 2010

Penulis



RINGKASAN

Penyaluran pembiayaan *mudharabah* oleh bank syariah kepada masyarakat merupakan salah satu cara yang digunakan pemerintah Indonesia dalam upaya untuk membantu dan mengembangkan usaha-usaha kecil. Pemberian fasilitas pembiayaan ini senantiasa mensyaratkan adanya suatu jaminan. Salah satu bentuk jaminan yang relatif mempermudah debitur dalam menerima pembiayaan karena didasarkan pada kepercayaan adalah jaminan Hak Tanggungan.

PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Jember sebagai salah satu bank syariah dalam pelayanannya menyediakan fasilitas pembiayaan *mudharabah* dengan jaminan Hak Tanggungan milik nasabahnya/*mudharib*. Berdasarkan latar belakang tersebut penulis membahas permasalahan dalam bentuk skripsi dengan judul **“PEMBIAYAAN MUDHARABAH DENGAN JAMINAN BENDA TIDAK BERGERAK DALAM BENTUK HAK MILIK ATAS TANAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG JEMBER”**.

Permasalahan yang akan dibahas berdasarkan latar belakang tersebut adalah *Pertama*, apakah Bank Syariah Mandiri boleh minta jaminan benda tidak bergerak dalam bentuk sertifikat hak milik atas tanah. *Kedua*, apakah pembebanan jaminan benda tidak bergerak dalam bentuk sertifikat hak milik atas tanah di Bank Syariah Mandiri sesuai dengan Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. *Ketiga*, apa upaya penyelamatan dan penyelesaian apabila Mudharib wanprestasi.

Tujuan penulisan skripsi ini adalah ingin menjawab dan memberikan masukan terhadap ketiga permasalahan di atas, sekaligus sebagai prasyarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum (S1).

Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah tipe penelitian yuridis normatif (*Legal Research*) yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma yang ada dalam hukum positif.

Dimana tipe penelitian yuridis normatif (*Legal Research*) dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan serta literatur-literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang dikaitkan dengan permasalahan yang menjadi pokok bahasan dalam skripsi ini. Pendekatan masalah berupa pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, serta digunakan analisis bahan hukum dengan metode *deduktif*.

Pelaksanaan akad pembiayaan *mudharabah* dengan jaminan Hak Tanggungan pada PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Jember dilakukan sesuai prosedur dan kebijakan pihak PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Jember dengan tetap mematuhi pedoman prinsip kehati-hatian demi mencegah pembiayaan bermasalah yang tercermin dalam unsur 5 C dalam melakukan penganalisaannya. Selain itu PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Jember juga berpedoman pada fatwa Dewan Syariah Nasional No. 07/DSN-MUI/IV/2000 dalam hal meminta adanya suatu jaminan.

Proses pembebanan Hak Tanggungan diwujudkan dalam bentuk akta yang dibuat oleh notaris. Akta ini digunakan sebagai dasar untuk melaksanakan pendaftaran ke Kantor Pertanahan guna memberikan hak preference dan kekuasaan akan hak eksekutorial bagi kreditur. Hal ini sesuai dengan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Upaya penyelamatan apabila *muhdarib* wanprestasi dalam pembiayaan *mudharabah* oleh PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Jember adalah melakukan *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*. Selain upaya penyelamatan tersebut, PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Jember juga dapat menghentikan fasilitas pembiayaan *mudharabah* dengan seketika dan sekaligus sebelum jangka waktu perjanjian berakhir. Sedangkan upaya penyelesaian apabila *muhdarib* wanprestasi dalam pembiayaan *mudharabah* oleh PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Jember

dilakukan pendekatan secara kekeluargaan dengan musyawarah untuk mufakat bila masih tidak dapat terselesaikan maka PT. Bank Syariah mandiri Cabang Jember dapat mengajukan kepada Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) dan atau Pengadilan Agama setempat. PT. Bank Syariah mandiri Cabang Jember juga dapat melakukan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut sesuai dengan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Jember seharusnya dalam melaksanakan kegiatan pembiayaan *mudharabah* tidak meminta jaminan berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Karena investasi dalam prinsip syariah berpegang pada konsep investasi yang didasarkan kepercayaan.. Sebelum memberikan pembiayaan *mudharabah* PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Jember harus cermat di dalam melaksanakan analisa permohonan pembiayaan guna membidik sasaran yang tepat dan mencegah pembiayaan bermasalah. Pemerintah hendaknya mendirikan Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) di tingkat propinsi atau kabupaten guna membantu menyelesaikan sengketa dilihat dari segi efisiensi biaya.

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Sampul Depan	
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Pernyataan	iv
Halaman Persembahan	v
Halaman Prasyarat Gelar	vi
Halaman Persetujuan	vii
Halaman Pengesahan	viii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih	x
Halaman Ringkasan	xii
Halaman Daftar Isi	xv
Halaman Daftar Lampiran	xviii
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.3.1 Tujuan Umum	4
1.3.2 Tujuan Khusus	5
1.4 Metode Penelitian	5
1.4.1 Tipe Penelitian	5
1.4.2 Pendekatan Masalah	6
1.4.3 Sumber Bahan Hukum	7

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer	7
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder	7
1.4.3.3 Bahan Non Hukum	7
1.4.4 Analisa Bahan Hukum	8

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perbankan	9
2.1.1 Pengertian Bank	9
2.1.2 Azas, Fungsi, Tujuan dan Manfaat Bank.....	10
2.1.3 Jenis-jenis Bank.....	11
2.2 Bank Syariah.....	13
2.2.1 Pengertian Bank Syariah.....	13
2.2.2 Tujuan Bank Berprinsip Syariah.....	13
2.2.3 Kegiatan Bank Syariah.....	14
2.3 Perjanjian (Akad) Kemitraan.....	14
2.3.1 Pengertian Perjanjian (Akad).....	14
2.3.2 Syarat Sahnya Perjanjian (Akad).....	15
2.4 Pembiayaan.....	17
2.4.1 Pengertian Pembiayaan	17
2.4.2 Pembiayaan Mudharabah	18
2.5 Jaminan	19
2.5.1 Pengertian Jaminan	19
2.5.2 Macam-macam Jaminan	20
2.6 Hak Tanggungan.....	23
2.6.1 Pengertian Hak Tanggungan.....	23
2.6.2 Obyek Hak Tanggungan.....	24

BAB 3 PEMBAHASAN

3.1 Pembiayaan Mudharabah Bank Syariah Mandiri boleh minta Jaminan Benda Tidak Bergerak dalam bentuk Sertifikat Hak Milik atas Tanah.....	26
3.2 Pembebanan Jaminan Benda Tidak Bergerak dalam Bentuk Sertifikat Hak Milik atas Tanah di Bank Syariah Mandiri Sesuai dengan Undang-undang No.4 Tahun1996.....	32
3.3 Upaya Penyelamatan dan Penyelesaian Apabila Mudharib Wanprestasi dalam Pembiayaan <i>Mudharabah</i>	37
3.3.1 Upaya Penyelamatan Apabila Mudharib Wanprestasi dalam Pembiayaan <i>Mudharabah</i>	37
3.3.2 Upaya Penyelamatan Apabila Mudharib Wanprestasi dalam Pembiayaan <i>Mudharabah</i>	41

BAB 4 PENUTUP

4.1 Kesimpulan	46
4.2 Saran	47

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

1. Undang-undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
2. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Mudharabah (Qiradh).
3. Sertipikat Hak Tanggungan.
4. Akta Pemberian Hak Tanggungan.
5. Surat Kuasa Hak Tanggungan.
6. Akad Pembiayaan Mudharabah.

