

**KEKUATAN HUKUM ATAS TANAH YANG BELUM
BERSERTIFIKAT HAK MILIK SEBAGAI OBJEK JAMINAN
DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH di BRI SYARIAH
CABANG PANGKALPINANG**

SKRIPSI



OLEH :

Bagus Dheo Saputra

NIM. 401.1011. 050

Konsentrasi : Keperdataan

**JURUSAN ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BANGKA BELITUNG
BALUNIJUK
2015**

HALAMAN PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Bagus Dheo Saputra

N.I.M : 401.1011.050.

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Judul Skripsi :

**“KEKUATAN HUKUM ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT
HAK MILIK SEBAGAI OBJEK JAMINAN DALAM PEMBIAYAAN
MURABAHAH di BRI SYARIAH CABANG PANGKALPINANG”**

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan Skripsi yang telah saya buat ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Apabila ternyata di kemudian hari penulisan Skripsi ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus menerima sanksi berdasarkan aturan tata tertib Universitas Bangka Belitung.

Demikian, pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar dan tidak dipaksakan.

Yang Membuat Pernyataan



(Bagus Dheo Saputra)

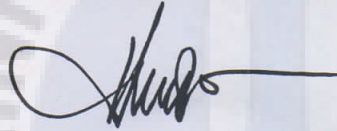
HALAMAN PERSETUJUAN
KEKUATAN HUKUM ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT
HAK MILIK SEBAGAI OBJEK JAMINAN DALAM PEMBIAYAAN
MURABAHAH di BRI SYARIAH CABANG PANGKALPINANG

SKRIPSI

Oleh :
Bagus Dheo Saputra
NIM. 401.1011.050.
Konsentrasi : Keperdataan

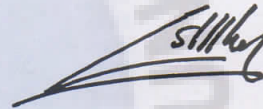
Telah disetujui oleh :

Pembimbing Utama



(Syamsul Hadi, S.H., M.H.)
NP. 606007014

Pembimbing Pendamping



(Sigit Nugroho, S.H., M.H.)
NIP. 198402102012121005

Mengetahui,
Ketua Jurusan Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung



(Sigit Nugroho, S.H., M.H.)
NIP. 198402102012121005

HALAMAN PENGESAHAN
KEKUATAN HUKUM ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT
HAK MILIK SEBAGAI OBJEK JAMINAN DALAM PEMBIAYAAN
MURABAHAH di BRI SYARIAH CABANG PANGKALPINANG

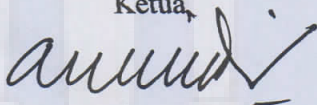
SKRIPSI

Oleh :

Bagus Dheo Saputra
NIM. 401.1011.050 .
Konsentrasi : Hukum Keperdataan

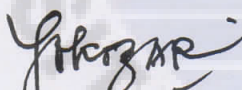
Telah dipertahankan di depan Majelis Penguji
pada tanggal 31 Agustus 2015
dan dinyatakan : **LULUS**

Majelis Penguji
Ketua,

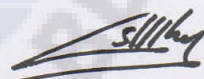


(A.Fauzi Amiruddin, S.H.,M.M)
NP. 105206003

Anggota I


(Yokotani, S.H., M.H.)
NP. 606206003

Anggota II


(Sigit Nugroho, S.H., M.H.)
NIP. 198402102012121005

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bangka Belitung


(Syamsul Hadi, S.H., M.H.)
NP. 606007014

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Kekayaan yang hilang bisa dikejar dengan tekun bekerja dan penghematan.

Kesehatan yang hilang bisa dipulihkan dengan obat-obatan.

*Tetapi waktu dan kesempatan yang hilang tidak bisa dikejar kembali
(Bagus Dheo Saputra)*

Dengan segala kerendahan hati ku persembahkan

Skripsi ini kepada :

- ❖ *Allah SWT Pencipta dan Pemberi Rahmat,*
- ❖ *Ayahku H. Niraidi dan Ibuku Hj. Suraidah yang telah memberi kasih sayang, dorongan moril maupun imateril, doa tulus yang tiada henti-hentinya dan segalanya yang tak mungkin dapat dibalas oleh penulis ini,*
- ❖ *Kakak perempuanku Shisca Leydia Putri dan suaminya Syamsul Pairuz Habriadi serta kakak laki-lakiku Eki Barry Putra yang sangat saya sayangi atas doa, dorongan dan motivasi dalam semua hal,*
- ❖ *Teman-temanku Adi Suhardi, M. Firmansyah, Sunaini, Isna Hajrah, Ardi Wiranata, Mirnawati, Jovita Sari, Fenny Astriansyah, Ersan, Hari Trisyanto, Rendi Septian, Suhandoyo dan teman-teman angkatan 2010 Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung yang tak bisa penulis sebutkan satu persatu. Dan teman terspesialku yang selalu menemani saya baik dalam senang mau pun susah yaitu Lyliana Margareta*
- ❖ *Almamaterku tercinta, Universitas Bangka Belitung*

ABSTRAK

BAGUS DHEO SAPUTRA

KEKUATAN HUKUM ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT HAK MILIK SEBAGAI OBJEK JAMINAN DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH di BRI SYARIAH CABANG PANGKALPINANG

Skripsi Fakultas Hukum 2015

Kata Kunci: Kekuatan hukum, Tanah yang Belum Bersertifikat, Pembiayaan Murabahah

Murabahah adalah salah satu produk pembiayaan yang paling berkembang pada bank syariah. Pada prakteknya tanah yang belum bersertifikat digunakan sebagai objek jaminan padahal tanah belum bersertifikat bukanlah salah satu objek jaminan dalam lembaga jaminan manapun di Indonesia. Akan tetapi bank melihat bahwa tanah yang belum bersertifikat tersebut tetap memiliki nilai, walaupun nilai itu kecil. Oleh karena itu, oleh bank digunakan akta bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris untuk pengikatannya. Jadi penelitian ini mengkaji bagaimana kekuatan hukum atas tanah yang belum bersertifikat hak milik sebagai objek jaminan dalam pembiayaan murabahah di BRI Syariah cabang Pangkalpinang dan Bagaimana resiko bank atas pembiayaan murabahah dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat hak milik. Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengkaji kekuatan hukum atas tanah belum bersertifikat hak milik sebagai objek jaminan dalam pembiayaan murabahah dan untuk mengkaji resiko bank atas pembiayaan murabahah dengan tanah yang belum bersertifikat hak milik. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis empiris dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris. Dari hasil penelitian dapat di tarik kesimpulan bahwa kekuatan tanah yang belum bersertifikat hak milik tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai jaminan pada pembiayaan murabahah karena surat keterangan tanah bukan merupakan objek hak tanggungan. Di samping itu tidak ada satu lembaga jaminan pun yang mengatur tentang tanah yang belum bersertifikat di dalamnya. Resiko bank terhadap pembiayaan atas jaminan tanah yang belum bersertifikat adalah sengketa dan wanprestasi. Akan tetapi pihak bank telah mengantisipasinya dengan cara misalkan menerapkan prinsip kehati-hatian dan menverifikasi secara detail mengenai subjek dan objek jaminan.

ABSTRACT

BAGUS DHEO SAPUTRA

LEGAL POWER OVER NON-FREEHOLD LANDS WHICH ARE USED AS OBJECTS OF WARRANTIES IN MURABAHAH FINANCING IN BRI SYARIAH PANGKALPINANG BRANCH

Skripsi Fakultas Of Law 2015

Key words : *Legal Power, Non-Freehold Land, Murabahah Financing*

Murabahah is one of the most developing forms of financing products in Syariah Banks. In common practice in Indonesia, non-freehold lands are used as objects of warranties when in fact it is non included in the list of objects of warranties in any insurance agencies in Indonesia. The bank sees that these lands have values, however small. Therefore, the bank uses deeds under the hand by notary. Thus, this study examines the legal power and the risk of an uncertified land (no freehold title) being used as an object of warranties in murabahah financing in BRI Syariah Pangkalpinang branch. It is a juridical empirical study using juridical normatif and juridical empirical approach. From the result, it can be concluded the lands without freehold title as legally binding power as an object of warranties after it is legalized using the deed under the hand by notary. The risks that the bank holds are disputes and breach of contract. However, the bank has anticipated this by implementing the principle of precautionary and by verifying with detail the subject and object of warranties.

KATA PENGANTAR

Bismillaahir Rahmaanir Rahiim,

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat ALLAH SWT atas berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar dan diberi judul “Kekuatan Hukum atas Tanah yang Belum Bersertifikat Hak Milik sebagai Objek Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cabang Pangkalpinang” dapat diselesaikan dengan baik dan tepat pada waktu untuk melengkapi syarat ujian akhir dalam meraih Gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung.

Dalam penyelesaian skripsi ini penulis telah mendapatkan banyak bimbingan, arahan serta bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Bustami Rahman, M.Sc. selaku Rektor Universitas Bangka Belitung yang telah memberikan kesempatan yang sangat berharga kepada penulis untuk menyelesaikan studi dalam bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung.
2. Bapak Syamsul Hadi, S.H, M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung dan juga selaku pembimbing utama yang telah membimbing, mengarahkan serta membuka cakrawala berpikir penulis terhadap kemajuan dan perkembangan ilmu hukum ke depan.
3. Bapak Toni, S.H, M.H selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung yang telah memberikan sumbangsuhnya kepada penulis

dengan saran, masukan, dan arahan-arahan sehingga penulisan skripsi ini selesai.

4. Bapak Sigit Nugroho, S.H, M.H selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum Universitas Bangka Belitung dan juga pembimbing pendamping yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi dan studi dalam bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung serta banyak memberikan motivasi kepada penulis agar bisa menjadi yang lebih baik.
5. Dosen-dosen Fakultas Ilmu Hukum Universitas Bangka Belitung yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu yang penulis banggakan, terima kasih telah memberikan pendidikan kepada penulis hingga skripsi ini dibuat dan diselesaikan.
6. Darma selaku pustakawati di Universitas Bangka Belitung yang tak pernah bosan membantu dan menengarkan keluh kesah penulis dalam mencari referensi untuk penulisan skripsi ini.
7. Bapak Eman Liansyah Alam selaku Area Financing Officer, terima kasih atas kesediaan waktunya dalam penelitian ini
8. Bapak Ario Hukas selaku unit Financing Officer yang telah meluangkan waktunya kepada penulis untuk diwawancara
9. Serta para pegawai Kantor BRI Syariah cabang Pangkalpinang terima kasih atas dukungan dan waktunya.
10. Teman-temanku angkatan 2010 di Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung yang selama 4 tahun menemani penulis menempuh pendidikan di

Fakultas Hukum dan juga telah banyak memberikan keceriaan, dukunangan moral serta do'a kepada penulis dalam membantu skripsi ini, semoga sukses dalam hal apapun. Amien.

11. Seluruh Civitas Akademika di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung yang telah banyak memberikan dukungan moral kepada penulis dalam pembuatan skripsi ini.
12. Teman-teman KKN angkatan VIII, Desa Tanjung Punai Belo Laut Bangka Barat terima kasih atas semangat dan motivasi nya...bakalan kangen sama kalian.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi lebih sempurnanya penelitian selanjutnya. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak, khususnya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung.

Pangkalpinang, Agustus 2015

Penulis

BAGUS DHEO SAPUTRA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
D. Kerangka Teori.....	8
E. Metode Penelitian.....	23
BAB II PERBANKAN SYARIAH, PEMBIAYAAN MURABAHAH, JAMINAN DAN TANAH	28
A. Tinjauan Umum tentang Perbankan Syariah	28
1. Sejarah Perbankan Syariah.....	28
2. Pengertian Bank Syariah dan Perbankan Syariah	31
3. Tujuan dan Fungsi Bank Syariah	33

4. Produk Bank Syariah	35
5. Kedudukan Bank Syariah dalam Undang-Undang	37
B. Tinjauan Umum tentang Pembiayaan Murabahah	38
1. Pengertian Pembiayaan Murabahah	38
2. Landasan Hukum Pembiayaan Murabahah	39
3. Unsur-Unsur Pembiayaan	40
4. Rukun dan Syarat Pembiayaan Murabahah	42
5. Manfaat dan Resiko Pembiayaan Murabahah	43
C. Tinjauan Umum tentang Jaminan	44
1. Pengertian Jaminan dan Landasan Hukum Positif	44
2. Jaminan menurut Hukum Islam	46
D. Tinjauan Umum tentang Tanah	50
BAB III KEKUATAN HUKUM ATAS TANAH YANG BELUM	
BERSERTIFIKAT HAK MILIK SEBAGAI OBJEK JAMINAN	
DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BRI SYARIAH	
CABANG PANGKALPINANG	57
A. Kekuatan Hukum atas tanah yang Belum Bersertifikat Hak Milik sebagai Objek Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah di BRI Syariah Cabang Pangkalpinang	57
B. Resiko Bank atas Pembiayaan Murabahah dengan Jaminan Tanah yang Belum Bersertifikat Hak Milik	70
BAB IV PENUTUP	80

A. Kesimpulan	80
B. Saran.....	81
DAFTAR PUSTAKA	82
LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 3.1	Produk-Produk Jasa Perbankan dan Akad yang Digunakan	36
-----------	--	----

