

**PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR
ATAS PENGUASAAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN
OLEH PIHAK KETIGA BERDASARKAN MURABAHAH
BIL WAKALAH (STUDI KASUS PT BANK RAKYAT
INDONESIA SYARIAH CABANG MALANG)**

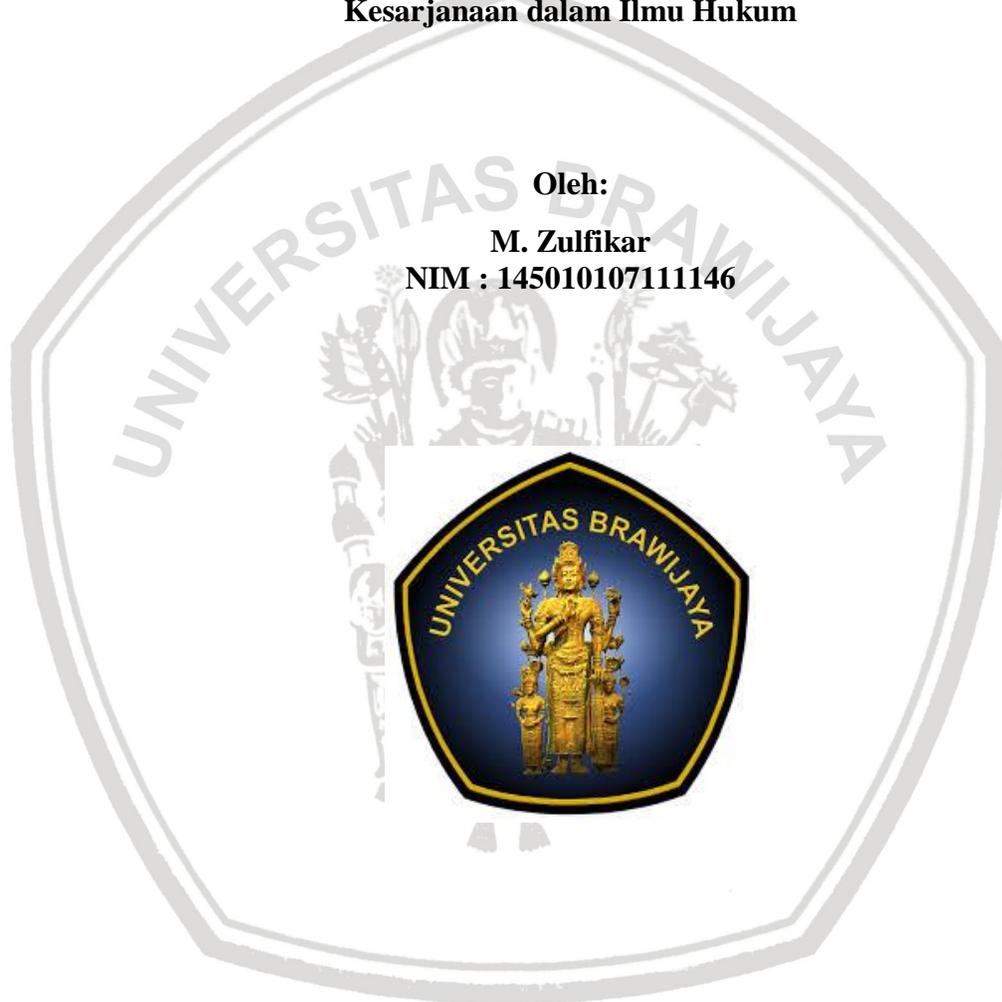
SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh Gelar
Kesarjanaan dalam Ilmu Hukum**

Oleh:

M. Zulfikar

NIM : 145010107111146



**KEMENTERIAN RISET DAN TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2018**

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR
 ATAS PENGUASAAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN OLEH
 PIHAK KETIGA BERDASARKAN MURABAHAH BIL
 WAKALAH (STUDI KASUS PT BANK RAKYAT INDONESIA
 SYARIAH CABANG MALANG)**

Oleh :

M. zulfikar

145010107111146

Skripsi ini telah di pertahankan di hadapan Majelis Penguji pada tanggal 12 Desember 2018 dan di sahkan pada tanggal...

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Amelia Sri Kusumadewi, S.H., Mkn

Rumi Suwardiyati, S.H., Mkn

NIP.19811214 200078012 010

NIP. 201607 850707 2 001

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata

Dekan Fakultas Hukum

Dr.Rahmad Safa'at, S.H., M,Si

Dr. Budi Santoso, S.H., LL.M.

NIP.19620805 198802 1 001

NIP. 19720622 200501 1 002

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa karya ilmiah hukum ini adalah asli hasil kerja saya sendiri, kecuali kutipan-kutipan yang telah saya sebutkan sumbernya.

Jika di kemudian hari terbukti karya ini merupakan karya orang lain, saya sanggup dicabut atas gelar keserjanaan saya.

Malang, 3 Desember 2018

M.zulfikar

145010107111146



KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan karunia yang tiada henti kepada peneliti sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini tepat waktu. Shalawat serta salam selalu tercurah kepada Rasulullah Muhammad SAW yang karena dakwahnya kita dapat menikmati iman dan islam.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar kesarjanaan dalam ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Kota Malang. Skripsi ini dapat terselesaikan atas bantuan dari banyak pihak, antara lain :

1. Bapak Dr.Rachmad Safa'at., S.H., M.Si selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
2. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H., LLM selaku Ketua Bagian Hukum Perdata.
3. Ibu Amelia Sri Kusumadewi, S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing Utama.
4. Ibu Rumi Suwardiyati, S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing Kedua.
5. Notaris yang telah membantu penulis memberikan data-data untuk menyusun skripsi.
6. Ibu Tanti selaku Pimpinan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang, yang telah bersedia untuk membantu mendapatkan informasi dan data-data yang di butuhkan penulis untuk menyusun skripsi.
7. Kedua orang tua peneliti atas kasih sayang, doa restu dan segala pengorbanan serta perhatian yang telah diberikan kepada penulis
8. Teman-Teman Fakultas Hukum Universitas Brawijaya angkatan 2014
9. Seluruh pihak yang telah membantu penelitian ini dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari kata sempurna,sehingga masukan dan kritik selalu penulis harapkan demi kesempurnaan penulis skripsi ini. Akhir kata penulis mengucapkan mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses penulisan skripsi ini peneliti melakukan kesalahan dalam baik yang disengaja maupun tidak disengaja.

Malang, 3 Desember 2018

M.zulfikar

DAFTAR ISI

Halaman Pengesahan	i
Surat Pernyataan.....	ii
Kata Pengantar	iii
Daftar Isi.....	iv
Ringkasan.....	vii
<i>Summary</i>	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....	11
1. Definisi Perlindungan Hukum.....	11
2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum	12
B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan.....	13
1. Definisi jaminan.....	13
2. Jenis-Jenins Jaminan	14
3. Asas Asas Jaminan.....	15
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	16
1. Definisi Hak Tanggungan	16
2. Subjek Hak tanggungan	18
3. Objek Hak Tanggungan	18
D. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan	19
1. Lembaga Pendaftaran Tanah.....	19
2. Pendaftaran Sebagai Syarat Sah Lahirnya Hak Tanggungan.....	20
3. Pendaftaran sebagai Urutan Lahirnya Hak Tanggungan.....	20
E. Eksekusi Hak Tanggungan	22
F. Rona Hak Tanggungan	24
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	27
B. Pendekatan Penelitian	27
C. Lokasi Penelitian	28
D. Jenis Sumber Data	28

E. Teknik Pengumpulan Data	30
F. Populasi, Sample Dan Teknik Sampling	30
G. Teknik Analisa Data	32
H. Definisi Operasional	32

BAB IV PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	34
1. Sejarah Singkat PT Bank Rakyat Indonesia Syariah	34
2. Permodalan PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah	36
3. Struktur Organisasi PT Bank Rakyat Indonesia Syariah	37
4. Visi Dan Misi PT Bank Rakyat Indonesia Syariah	37
B. Posis Kasus	38
C. Perlindungan Hukum Preventif.....	44
1. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah bagi Kreditur.....	44
2. berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Hak Tanggungan.....	45
3. Perlindungan Hukum Preventif berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah.....	51
4. Perlindungan Hukum Preventif berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan	55
D. Perlindungan Hukum Represif.....	58
1. Berdasarkan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bagi Kreditur	58
2. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan	60
3. Berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah ...	62
4. Berdasarkan Akta pemberian Hak Tanggungan bagi Kreditur	64
E. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perlindungan hukum PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang mengenai di kuasanya objek jaminan oleh pihak ketiga	68
1. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah	68
2. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan	70
3. Berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah	75
4. Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan.....	76
F. Upaya yang dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang dalam Mengatasi	

Hambatan di Kuasainya Oleh Pihak ketiga.....	77
1. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah	78
2. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.....	79
3. Berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah.....	81
4. Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan.....	82
 BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	87
B. Saran	88
 DAFTAR PUSTAKA	 90



RINGKASAN

M.zulfikar, Hukum Perdata Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Desember 2018, **PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR ATAS PENGUSAHAAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN OLEH PIHAK KETIGA**, Amelia Sri Kusuma Dewi, S.H., M.Kn, Rumi Suwardiyati, S.H., M.Kn,

Terjadinya perkembangan ekonomi akan berkaitan dengan perdagangan serta diikuti perkembangan terhadap kebutuhan mengenai pemberian fasilitas kredit.pada dasarnya pemberian kredit tidak terlepas dari penyerahan suatu jaminan oleh calon debitur kepada debitur. Jaminan benda tidak bergerak dapat di bebani hak tanggungan, kredit dengan jaminan hak tanggungan akan menimbulkan permasalahan saat kredit macet pada pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan hukum yang timbul saat eksekusi objek jaminan hak tanggungan dilaksanakan, seperti yang di kemukakan dalam penelitian ada penguasaan objek jaminan oleh pihak ketiga. PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang mengalami permasalahan yaitu pelaksanaan perlindungan hukum dalam rangka eksekusi objek jaminan hak tanggungan.

Untuk menjawab permasalahan di atas, penulis menggunakan metode penelitian yuridis empiris penulis menelaah kaidah-kaidah hukum yang terjadi di masyarakat. Penulis akan mencari data secara langsung di lapangan untuk memperoleh data sesuai dengan permasalahan yang terjadi. Serta menggunakan bahan pustaka berupa data primer dan sekunder untuk mendukung penelitian ini.

Maka dapat disimpulkan tidak terlaksananya perlindungan hukum terkait pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan di sebabkan itikad buruk debitur dalam menyelesaikan kewajibanya dan adanya penguasaan objek jaminan hak tanggungan oleh pihak ketiga.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Jaminan Hak Tanggungan, Eksekusi Jaminan

SUMMARY

M.zulfikar, Business Civil Law, Faculty of Law, Brawijaya University, December 2018, **IMPLEMENTATION OF LEGAL PROTECTION ON CREDITORS FOR THE OBJECT CONTROL OF GUARANTEE RIGHTS BY THIRD PARTIES**, Amelia Sri Kusuma Dewi, SH, M.Kn, Rumi Suwardiyati, SH, M.Kn ,

The occurrence of economic development will be related to trade and followed by developments in the need for credit facilities. Basically, credit is not separated from the surrender of a guarantee by the prospective debtor to the debtor. An immovable object guarantee can be borne by mortgages, credit with guaranteed collateral rights will cause problems when bad credit at the execution of the object of collateral rights.

Based on the background above, the legal problems that arise when executing objects of collateral rights are carried out, as stated in the study, there is control of the object of guarantee by a third party. PT Malang Branch of PT Rakyat Rakyat Syariah experienced problems, namely the implementation of legal protection in the context of the exclusion of guaranteed objects of mortgage rights.

To answer the above problems, the author uses the empirical juridical research method the author examines the legal rules that occur in society. The author will search for data directly in the field to obtain data in accordance with the problems that occur. And using library materials in the form of primary and secondary data to support this research.

So it can be concluded that there is no legal protection related to the execution of the object of guarantee of liability due to the bad faith of the debtor in completing his obligation and the possession of the object of guarantee of liability by a third party.

Keywords: Legal Protection, Underwriting Rights Guarantee, Guarantee Execution

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan saat ini di era globalisasi sangat tinggi, yang sedang di kerjakan oleh pemerintah sebagai upaya agar tercapai suatu yang adil dan makmur untuk masyarakat berdasarkan Pancasila dan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Indonesia sebagai Negara yang ingin melakukan perkembangan terus menerus di bidang ekonomi masyarakat dengan menyediakan lembaga pembiayaan bank maupun lembaga pembiayaan non bank.

Bidang ekonomi, masyarakat yang membutuhkan modal besar untuk memulainya dan mengembangkan usahanya. Mengambil kredit merupakan salah satu cara memperoleh modal dan dana melalui bank atau non bank atau lembaga penyediaan jasa lainya. Dalam menjalankan fungsinya bank melakukan perbankan kepada masyarakat sebagai penyaluran dana, diantaranya melalui kredit merupakan salah satu fasilitas keuangan, dimana fasilitas tersebut memberikan subjek hukum untuk melakukan peminjaman uang serta mengembalikanya kembali pada waktu yang telah di sepakati bersama.¹ Kredit menurut Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan yang berbunyi : kredit adalah "penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau

¹ Ainur Rosidah, *Perbankan (online)*, <http://rosyidahbanker.com/2013/03/kredit.html>, (25 April 2018 pukul 19.00 WIB)

kesepakatan kredit antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga".²

Memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, maka lahirlah Undang-Undang yang mengatur hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Sebelum lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan ini kita masih menggunakan peraturan yang lama sebagaimana disebutkan dalam Pasal 57 Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa selama undang-undang mengenai Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) sebagaimana dikehendaki dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan mengenai Hypotheek dalam Buku II KUHPerdata, *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190³

Hal tersebut mengingat bahwa dalam perjanjian kredit senantiasa memerlukan jaminan yang cukup aman bagi pengembalian dana yang disalurkan melalui kredit. Adanya jaminan ini sangat penting kedudukannya dalam mengurangi risiko kerugian bagi pihak bank (kreditur). Adapun jaminan yang ideal dapat dilihat dari :

1. Dapat membantu memperoleh kredit bagi pihak yang memerlukan.
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk meneruskan usahanya.

² Pasal 1 angka 11 Undang undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

³ Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Penjelasan Umum angka 2.

3. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa apabila perlu, maka diuangkan untuk melunasi utang si debitur.⁴

Maka suatu kegiatan pinjam meminjam dalam bidang keuangan merupakan waktu yang sudah lama dilakukan oleh masyarakat umumnya untuk menginvestasi rumah tersebut di buat perumahan atau sebagai pihak developer dan menyerahkan jaminan kepada pihak yang memberikan pinjaman. Jaminan tersebut dapat berupa barang atau benda atau jaminan berupa sertifikat tanah yang sangat penting dalam kegiatan ekonomi masyarakat, dan harus di penuhi nasabah atau masyarakat jika ingin mendapatkan pinjaman.

Pemberian kredit dapat di berikan oleh siapapun yang mempunyai kemampuan. Setelah itu apabila perjanjian kredit di setuju oleh kedua belah pihak antara kreditur dan debitur maka lahirlah pada diri kreditur yaitu memberikan sejumlah uang pinjaman yang telah di sepakati oleh debitur dan kewajiban debitur adalah membayar suatu prestasi yaitu uang yang telah di perjanjikan bersama kreditur pada waktu yang di tentukan dan di tentukannya suatu bunga.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah,

“Nasabah Penerima Fasilitas adalah Nasabah yang memperoleh fasilitas dana atau yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan Prinsip Syariah.”

Penyaluran dana berbentuk berdasarkan prinsip Syariah kegiatan utama bank dalam memberikan pinjaman kepada nasabahnya, namun pemberian kredit

⁴ R.Subekti, **Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Termasuk Hak Tanggungan Menurut Hukum Indonesia**, Alumni, Bandung, 1996, hlm 29.

mengandung resiko yang tinggi sehingga dapat mempengaruhi kelangsungan pihak bank, oleh karena itu bank Syariah harus menerapkan prinsip kehati-hatian, dalam penyaluran pembiayaan yang dilakukan dalam lingkup perbankan, kredit merupakan suatu core bisnis perbankan yang mengandung resiko yang tinggi bagi bank Syariah, terkait dengan terjadinya kredit macet.

Banyaknya Bank Syariah yang menjalankan fasilitas penyediaan dana yang hadir di tengah masyarakat, dengan menggunakan jaminan hutang berupa benda tidak bergerak, yang sifatnya mengikat, hal tersebut akan menyulitkan pelaksanaan eksekusi, hal demikian akan menjadi hambatan yang nantinya dialami oleh penerima fidusia kalau tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan eksekusi objek jaminan hak tanggungan. Oleh sebab itu diwajibkan kreditur mengikat objek jaminan hak tanggungan dengan pendaftaran hak tanggungan pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), sebagai penjamin calon debitur apabila terjadi wanprestasi atau penunggakan angsuran yang nanti timbul kredit macet.

Salah satu jaminan yang penulis gunakan dalam kasus yang penulis angkat adalah jaminan hak tanggungan yaitu suatu hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan

dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor kreditor lain.⁵

Penulis mengetahui adanya kasus yang terjadi mengenai dikuasainya objek jaminan oleh pihak lain di PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang dan terkait perlindungan hukum terhadap kreditor, sehingga penulis tertarik dan menguji lebih jauh, selanjutnya di tuangkan oleh penulis kedalam karya skripsi yang di beri judul : **PELAKSANAAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR ATAS PENGUASAAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN OLEH PIHAK KETIGA BERDASARKAN MURABAHAH BIL WAKALAH (Studi Kasus PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang)**

Tabel 1

Penelitian Terdahulu

Nomor	Tahun Penelitian	Nama peneliti	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Keterangan
1	2007	Mustadjab, SH	Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Di Kota	1. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggunga	Skripsi ini dalam penelitian membahas perlindungan hukum kreditor sebagai pemegang

⁵ pasal 1 ayat 1 Undang Undang Tentang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996

				<p>Kantor Cabang Cepu?</p> <p>2. Hambatan-hambatan apa saja yang dihadapi dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang</p>	<p>dengan hasil penelitian ini berbeda dengan penelitian yang akan saya lakukan, dimana skripsi terdahulu ini menekankan kepada krediturnya terhadap eksekusi nantinya.</p>
--	--	--	--	---	---

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan hukum yang dikemukakan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan perlindungan hukum terhadap kreditur atas penguasaan objek jaminan oleh pihak lain di PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang?

2. Apa hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perlindungan hukum PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang mengenai di kuasanya objek jaminan oleh pihak lain ?
3. Apa upaya-upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perlindungan hukum PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang mengenai di kuasanya objek jaminan oleh pihak lain?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui, mendiskripsikan dan menganalisis pelaksanaan perlindungan hukum terhadap kreditur atas penguasaan objek jaminan oleh pihak lain di PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang?
2. Untuk mengetahui, mendiskripsikan hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perlindungan hukum PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang mengenai di kuasanya objek jaminan oleh pihak lain ?
3. Untuk menganalisis upaya-upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perlindungan hukum PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang mengenai di kuasanya objek jaminan oleh pihak lain?

D. Manfaat Penelitian

Secara umum penelitian dan penulisan ini di harapkan dapat memberikan manfaat dalam hal pengembagangan ilmu pengetahuan sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini di harapkan dapat memberikan manfaat sebagai bahan kajian dan konsep akademis tentang pentingnya penerapan ilmu hukum ekonomi dan bisnis

2. Manfaat Praktis

- a. Perseroan Terbatas Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang : penelitian ini diharapkan nantinya lebih berhati-hati dalam memberikan kredit kepada nasabah yang ingin menjaminkan objeknya sebagai pinjaman, lebih teliti dalam menerapkan 5C dalam pemberian kredit sampai pencairan kredit
- b. Masyarakat Umum : penelitian ini diharapkan apabila ingin mengajukan peminjaman kredit di bank masyarakat harus teliti objek yang akan di jaminkan itu ada sengketa atau tidak atau ada penguasaan pihak lain, agar tidak di timbulnya kerugian banyak pihak

E. Sistematika Penulisan

Sub ini diberikan gambaran yang jelas dan terarah mengenai penyusunan skripsi. Uraian di dalamnya terdiri dari beberapa bab, dan untuk itu penulisan telah menetapkan sistematiskan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah yang berisi masalah spesifik yang akan diteliti beserta tujuan dan manfaat penulisannya.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Pada bab ini menjelaskan tentang teori-teori yang secara umum melandasi penulisan dan pembahasan yang berkaitan dengan judul untuk dijadikan sebagai pisau analisis dalam proses penelitian sehingga didapatkan gambaran teoritis terhadap bahasan dalam judul ini.

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini akan memuat tentang metode penelitian yang digunakan dalam meneliti masalah yang diangkat dalam penelitian ini, yaitu meliputi:

1. Jenis Penelitian
2. Metode Pendekatan
3. Lokasi Penelitian
4. Jenis dan Sumber Data
5. Teknik Memperoleh Data
6. Populasi dan Sampel
7. Teknik Analisis Data
8. Definisi Operasional

BAB VI : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisikan hasil dan jawaban atas rumusan masalah yang telah disampaikan di BAB 1 Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Penguasaan Objek leh Pihak Lain.

BAB V : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir yang memuat kesimpulan dan saran yang dapat diberikan kepada pihak-pihak yang terkait dalam permasalahan penelitian ini. Dalam hal ini diuraikan tentang kesimpulan-kesimpulan dari hasil pembahasan pada bab-bab sebelumnya dan serta saran tentang pembahasan yang diuraikan sebelumnya sebagai sumbangan pemikiran yang kemudian dapat dijadikan sebagai alternatif



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

G. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

1. Definisi Perlindungan Hukum

Hukum pada dasarnya adalah untuk perlindungan kepentingan manusia. Dalam setiap hubungan hukum, termasuk perjanjian harus ada keseimbangan antara pihak supaya tidak terjadi konflik kepentingan. Namun dalam realitanya tidak selalu demikian, selalu terdapat kemungkinan salah satu pihak mempunyai posisi yang baik dari sisi ekonomis maupun dari penguasaan teknologi ataupun suatu penemuan yang spesifik. Dalam hal ini salah satu pihak lebih mempunyai peluang untuk lebih diuntungkan dalam suatu perjanjian.⁶

Berdasarkan di atas bahwa perlindungan hukum mengandung makna, yaitu suatu tindakan perlindungan untuk pihak-pihak tertentu dalam hal ini dapat dilakukannya perlindungan hukum melalui berbagai bentuk di antaranya perlindungan terhadap ekonomi, sosial, politik dan perlindungan hukum.

Menurut pendapat **philipus M. hadjon** bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk terjadinya sengketa, yang mengarahkan

⁶ Siti Malikhatun Badriyah, *Perlindungan hukum Terhadap Pihak Adherent Dalam PerjanjianBaku*, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Diponegoro, Vol. XXX Nomor.1 Januari- Maret, 2005, Hlm.42

tindakan pemerintah berdsikap hati-hati dalam mengambnil keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya lembaga peradilan⁷

2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya

⁷ *Ibid.*, hlm 55

konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.⁸

H. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

1. Definisi jaminan

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata Perjanjian adalah Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian adalah sumber perikatan.⁹

Menurut Pasal 2 Ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEPUTUSAN/DIREKSI tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit menjelaskan bahwa jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan perjanjian.

Menurut para ahli jaminan adalah :

⁸ pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli (online) <http://tesishukum.com/> diakses (Tanggal 20 Mei 2018 pukul 19.15 WIB)

⁹ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- a. Menurut **Mariam Darus Badruzalman** jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dengan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjaminkan kewajibannya dalam suatu perikatan.¹⁰
- b. Sedangkan menurut **Sutarno** menyebutkan bahwa jaminan adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai untuk diuangkan yang diikat dengan perjanjian sebagai jaminan untuk pembayaran dari hutang debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat kreditur dan debitur.¹¹

2. Jenis-Jenis Jaminan

Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu :

- a. Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan; dan
- b. Jaminan imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan.

Jaminan kebendaan memiliki ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, mengemukakan pengertian jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan perorangan. Jaminan materiil adalah jaminan yang

¹⁰ Frieda Husni Hasbulah, *Hukum Kebendaan Perdata*, 2002, hlm. 6

¹¹ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, 2003, hlm. 142

berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Sedangkan jaminan imateriil (perorangan) adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya.¹²

3. Asas Asas Jaminan

Terdapat sebuah asas yang dijadikan pedoman pada hukum jaminan.

Adapun asas-asas hukum jaminan, meliputi:

a. Asas *publicitet*

Asas ini bermaksud memberi pedoman bahwa semua hak dan tanggungan harus terdaftar dengan tujuan supaya pihak ketiga dapat mengetahui apa saja yang sedang dilakukan pembebanan. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten atau Kota, pendaftaran fidusia dilakukan di Kantor Pendaftaran Fidusia pada Kantor Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan didepan pejabat pendaftaran dan pencatat balik nama yaitu Syahbandar

b. Asas *specialitet*

¹² Salim HS, **Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia**, Jakarta: Rajawali Pers, 2014, Hlm. 24.

Hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu, harus jelas, terperinci dan detail.

c. Asas tidak dapat dibagi-bagi

Asas dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian (benda yang dijadikan jaminan harus menjadi suatu kesatuan dalam menjamin hutang).

d. Asas *inbezittstelling*

Yaitu barang jaminan harus berada ditangan penerima jaminan (pemegang jaminan).

e. Asas horizontal

Yaitu bangunan dan tanah tidak merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai ,baik tanah negara maupun tanah hak milik.¹³

I. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Definisi Hak Tanggungan

Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak

¹³*pengertian-hukum-jaminan-menurut-para-ahli* (online) <http://tesishukum.com> di akses (25 April 2018 Pukul 22.00 WIB)

atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk suatu pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain.¹⁴

Pembebanan Hak Tanggungan Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menentukan bahwa obyek Hak Tanggungan dapat meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah. Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan atas tanah. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horisontal yang dianut hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat.¹⁵

Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan ayat (5) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.¹⁶

Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat

¹⁴ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006, hlm 52.

¹⁵ Sudaryanto. W, *"Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan"*, Seminar Nasional Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tanggal 10 April 1996, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 10.

¹⁶ Pasal 4 ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.¹⁷ Dalam hal ini dalam pemberian, Akta Pendirian Hak Tanggungan ada 2 tahap yaitu :

- a. Pemberian Hak tanggungan, dengan di buatnya APHT oleh pejabat yang di tunjuk oleh Undang-Undang yaitu Notaris yang di dahului dengan perjanjian utang-piutang yang di jaminkan
- b. Pendaftaran di kantor Badan Pertanahan atau ATR saat lahirnya Hak Tanggungan yang di bebaskan

1. Subjek Hak tanggungan

a. Pemberi Hak Tanggungan

Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.¹⁸

b. Pemegang Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan :
“Pemegang hak tanggungan adalah orang, perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”.¹⁹

2. Objek Hak Tanggungan

¹⁷ Pasal 4 Ayat 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

¹⁸ Pasal 8 Ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungann

¹⁹ Pasal 9 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yaitu :

- a. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

- 1).Hak Milik

- 2) Hak Guna Usaha

- 3) Hak Guna Bangunan²⁰

- b. Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.²¹

- c. Pasal 27 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.²²

J. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan

²⁰ Pasal 4 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

²¹ Pasal 4 Ayat 2 Undang –Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

²² Pasal 27 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Pendaftaran obyek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dilakukan di Kantor Pendaftaran Kota atau Kabupaten di Kantor Pertanahan Nasional setempat.

a. Lembaga Pendaftaran Tanah

Lembaga pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, lebih tepat dinamakan sebagai stelsel campuran yakni antara stelsel negative dan stelsel positif⁴⁹. Artinya pendaftaran tanah memberikan perlindungan kepada pemilik yang berhak (stelsel negatif) dan menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku pemilik yang berhak (stelsel positif). Berdasarkan ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, tidaklah berlebihan apabila lembaga pendaftaran tanah menurut Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juga menganut stelsel campuran²³

b. Pendaftaran Sebagai Syarat Sah Lahirnya Hak Tanggungan

Tanpa adanya pendaftaran, Hak Tanggungan dianggap tidak pernah ada, jika pendaftaran belum dilakukan di Kantor Pendaftaran tanah, menurut Pasal 13 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria begitu juga Semua perikatan Hak Tanggungan dan Hipotik yang sudah dalam proses pemasangan yang belum didaftarkan, dianggap belum ada dan tidak dapat dimintakan eksekusi penjualan lelang berdasarkan Pasal 244 Herziene Indonesisch

²³ Effendy Hasibuan, “Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta, Laporan Penelitian, Universitas Indonesia Pascasarjana (S3) Bidang Studi Ilmu Hukum, 1997, hlm. 56.

Reglement (HIR). Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

c. Pendaftaran sebagai Urutan Lahirnya Hak Tanggungan

Bahwa di dalam melakukan eksekusi baik Hipotik ataupun Hak Tanggungan tata urutan pendaftaran yang menentukan kekuatan yang mengikat dari Hipotik dan Hak Tanggungan itu. Hipotik lahirnya menurut Pasal 1181 KUH Perdata maupun Pasal 13 Juncto Penjelasan Umum butir 7 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang dibuat debitur terhadap beberapa orang kreditur, bukan dilihat dari tanggal pemasangan, tetapi dilihat dari urutan pendaftarannya.

Pasal 13 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menetapkan, bahwa :

Pemberian Hak Tanggungan wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan. Dengan memberikan Hak Tanggungan saja, artinya dengan hanya menandatangani APHT saja, tidak lahir Hak Tanggungan dan karenanya harus ditindaklanjuti dengan pendaftaran ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.²⁴

²⁴ Pasal 13 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Sejak didaftarkan Hak Tanggungan lahir (Pasal 13 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan). Sejak lahirnya Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan memperoleh hak istimewa yang disediakan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yaitu kreditor mempunyai kedudukan yang diutamakan atau *droit de preference*.

Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada atau *droit de suite* (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan), hak preferensi dari pemegang Hak Tanggungan tidak terpengaruh terhadap kepailitan pemberi Hak Tanggungan (Pasal 21 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan jo Pasal 56 Undang-undang Kepailitan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998), dan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan).

K. Eksekusi Hak Tanggungan

Sebelum membahas eksekusi Hak Tanggungan penulis harus menjelaskan tentang eksekusi ini penulis mengambil pendapat **Subekti** yang memberikan pengertian eksekusi sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Objek dari eksekusi adalah salinan putusan dan *grosse akta* (salinan pertama dari akta otentik). *Grosse akta* dapat disamakan kekuatannya dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.²⁵

²⁵ Subekti, **Hukum Acara Perdata**, BPHN, Jakarta, 1997, Hlm.128.

Sudikno Mertokusumo juga mengartikan eksekusi sebagai pelaksanaan putusan. Menurut beliau terdapat beberapa jenis pelaksanaan putusan (eksekusi) yaitu sebagai berikut:

- a. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 196 HIR (Pasal 208 RBg);
- b. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Hal ini diatur dalam Pasal 225 HIR (pasal 259 RBg). Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat minta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
- c. Eksekusi riil. Eksekusi riil merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung. Jadi eksekusi riil itu adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Dengan eksekusi riil maka yang berhaklah yang menerima prestasi. Prestasi yang terhutang seperti yang telah kita ketahui misalnya pembayaran sejumlah uang, melakukan suatu perbuatan tertentu, tidak berbuat, menyerahkan benda. Dengan demikian maka eksekusi mengenai ganti rugi dan uang paksa bukan merupakan eksekusi riil.

Eksekusi riil ini tidak diatur dalam HIR tetapi diatur dalam 1033 RV. Yang dimaksudkan dengan eksekusi riil oleh pasal 1033 RV adalah pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap tidak mau memenuhi surat perintah hakim, maka hakim akan memerintahkan dengan surat kepada jurusita supaya dengan bantuan alat kekuasaan Negara, agar barang tetap itu dikosongkan oleh orang yang dihukum beserta keluarganya. HIR hanya mengenal eksekusi riil dalam penjualan lelang sebagaimana diatur dalam pasal 200 ayat 11 HIR, Pasal 218 ayat 2 RBg.

- d. Eksekusi Langsung. Disamping ketiga jenis eksekusi diatas, masih dikenal apa yang dinamakan “parate executie” atau eksekusi 23 langsung. Parate executie terjadi apabila seorang kreditur menjual barang-barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai titel eksekutorial (Pasal 1155, 1175 ayat 2 KUHPerdara).²⁶

L. **Roya Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan hapus, maka perlu dilakukan roya (pencoretan) artinya adanya beban Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Jika tidak demikian, maka umum tidak akan mengetahui posisi hapusnya Hak Tanggungan, sehingga akan terdapat kesulitan untuk mengalihkan atau membebani kembali tanah tersebut.²⁷

²⁶ Sudikno Mertokusumo. **Hukum Acara Perdata Indonesia**, Liberty, Yogyakarta. 1998, Hlm. 240.

²⁷ Kashadi, **Hak Tanggungan Dan Jaminan Fidusia**, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2000, Hlm.64.

Disebutkan bahwa dalam pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan:

- a. Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Pencoretan catatan atau royas Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.
- b. Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
- c. Apabila sertifikat Hak Tanggungan karena sesuatu sebab tidak dikembalikan pada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku-tanah Hak Tanggungan.
- d. Permohonan pencoretan tersebut diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

- e. Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan tertulis tersebut, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.
- f. Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
- g. Permohonan pencatatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- h. Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
- i. Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku-tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku-tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.²⁸

²⁸ Pasal 22 Undang- Undang Tentang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang dilakukan oleh penulis merupakan penelitian yuridis empiris adalah menurut Zainuddin Ali yuridis empiris hukum adalah melihat sesuatu kenyataan hukum di dalam masyarakat.²⁹ Karena menganalisis mengenai pelaksanaan perlindungan hukum terhadap kreditur atas penguasaan objek oleh pihak lain.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang penulis gunakan dalam proposal ini pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan *yuridis sosiologis* merupakan pendekatan yang digunakan untuk melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial yang ada di masyarakat, dan berfungsi sebagai untuk mengidentifikasi dan mengklarifikasi temuan bahan non hukum bagi keperluan penelitian atau penulisan hukum³⁰

Masalah yang di hadapi dalam hal ini mengenai pelaksanaan perlindungan hukum terhadap kreditur atas penguasaan objek jaminan oleh pihak lain, mengetahui dan mengidentifikasi hambatan-hambatan yang terjadi, melakukan upaya-upaya masalah dengan menganalisis hambatan- hambatan yang terjadi.

²⁹ Zainuddin Ali, **Metode Penelitian Hukum**, Jakarta Sinar Grafika, 2009, Hlm.105.

³⁰ Di kutip Soerjono Soekanto, **Pengantar penelitian Hukum**, UI Pres, Jakarta, 2007, hlm. 5.

C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cabang Malang Jalan Panglima Sudirman, Ngadilungkung, Kepanjen, Malang, Jawa Timur 65163, sebagai tempat peneliti melakukan pengamatan dan pengumpulan data terkait dengan perlindungan hukum kepada kreditur dalam artian pihak bank untuk dapat kepastian hukum dari kasus yang penulis angkat, alasan pemilihan lokasi ini karena terjadi dengan peristiwa terjadinya penguasaan oleh pihak lain atas objek jaminan yang berada Jalan Raya Pepen, Mojosari, Kepanjen, Kabupaten Malang. PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang terdapat kesesuai antara isu hukum dengan bahan yang akan diteliti oleh peneliti. Selain itu alasan utama pemilihan PT Bank Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang adalah adanya hambatan yang terjadi dalam proses perlindungan hukum karena dikuasainya objek jaminan oleh X.

D. Jenis dan Sumber Data

D.1 Jenis Data

Untuk mendapat data yang akurat dan faktual, maka diperlukan data primer dan data sekunder.

1. Data primer

Jenis dan sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sampel sumber aslinya yang berupa hasil wawancara dengan pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang, melakukan wawancara Karyawan bagian pembiayaan Murabahah PT, Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang.

2. Data Sekunder

Data yang diperoleh penulis dari literatur atau bahan pustaka yang mencakup buku-buku, peraturan perundang-undangan : Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan., Undang-Undang Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Serta di akses melalui internet yang berkaitan dengan objek penelitian yang akan di kaji.

D.2 Sumber Data

1. Data Sekunder

sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sampel sumber aslinya yang berupa hasil wawancara dengan pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang, melakukan wawancara Karyawan bagian pembiayaan Murabahah PT, Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang.

2. Data Primer

Data yang diperoleh dari bahan hukum ataupun informasi kepustakaan (*libraryresearch*) pendukung terhadap data primer, meliputi peraturan perundang undangan : Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan., Undang-Undang Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Pusat Dokumentasi Ilmu Hukum (PDIH) Fakultas Hukum Universitas

Brawijaya, dan Data-Data dari PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang

E. Teknik Pengumpulan Data

1. Data primer

Pengumpulan Data primer data yang di peroleh dengan melakukan observasi terkait objek jaminan yang di kuasai oleh pihak lain yang di alami PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang, tujuannya melakukan observasi peneliti akan tujuannya melakukan observasi peneliti akan mendapatkan informasi-informasi yang mengenai dikuasainya objek jaminan oleh pihak lain. Selain itu itu juga diperoleh dengan wawancara terhadap Karyawan bagian pembiayaan Murabahah PT, Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang. Pedoman memperoleh data primer dilakukan dengan cara melakukan observasi dan wawancara dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan sesuai dengan permasalahan dalam penelitian ini.

2. Data sekunder

Pengumpulan data sekunder peneliti melakukan pengumpulan dan terkait perjanjian Murabahah Bil Wakalah dengan objek jaminan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, buku-buku yang di tulis oleh ahli hukum, pendapat sarjana, dan kasus-kasus hukum yang memiliki kaitan dengan penelitian ini. Penelusuran pusytaka peneliti melakukan di Pusat Dokumen dan Informasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

F. Populasi, Sampel dan Teknik Sampling

1. Populasi

Populasi adalah sekumpulan data yang menjadi objek penelitian.

- a. 4 Karyawan bagian Pembiayaan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang
- b. 2 Notaris sebagai rekanan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang
- c. 1 Debitur PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang
- d. Pihak ketiga yang menguasai objek jaminan Hak Tanggungan

2. Sampel

Sampel atau data adalah salah satu langkah yang menentukan validasi dari hasil penelitian. Jenis sampel yang dilakukan menggunakan teknik *purposiv sampling*, yaitu merupakan suatu proses pemilihan sampel yang didasarkan atas pertimbangan/penelitian subyektif dari peneliti, sehingga dengan kata lain bahwa peneliti menentukan sendiri responden aman yang dianggap mewakili populasi yaitu :

- a. Ibu Tanti selaku Pimpinan Kepala Kantor Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang
- b. Bapak Joko, Ibu Sela , Ibu Citra , Bapak Bintang selaku Karyawan Bagian Pembiayaan Murabahah
- c. Debitur Tuan F PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang yang melakukan wanprestasi cidera janji dengan jaminan Sertifikat Nomor 751, Tuan F

- d. Notaris Ibu Diah Aju Wisnuwardhani, SH. Mhum. Bapak Erwin Suhardiman S.sos, SH. Mkn. Sebagai rekanan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang

3. Teknik Sampling

Teknik sampling yaitu teknik dalam pengambilan suatu sampel dalam penelitian yang di lakukan oleh peneliti. Teknik sampling dalam penelitian ini menggunakan *purposive sampling*, yaitu memilih sampel nerdadarkan penilaian tertentu karena unsur-unsur atau unit-unit yang dipilih dianggap mewakili populasi.

G. Teknik Analisis Data

Teknik analisa data yang digunakan dalam metode penelitian ini dengan menggunakan metode kuantitatif yaitu menggunakan persentase agar mendapatkan perlindungan hukum kepada pihak kreditur serta metode deskriptif kualitatif yaitu analisis terhadap hasil wawancara kuisisioner yang dilakukan kepada Kepala Kantor PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang.

H. Definisi Operasional

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum.

2. Pelaksanaan Perlindungan Hiukum

Pelaksanaan perlindungan hukum kepada pihak kreditur untuk memberikan kepastian hukum yang akan di berikan kepada kreditur apabila ada perlawanan dari pihak lain dalam proses pengosongan.

3. Kreditur

Kreditur adalah bank berbentuk badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan dalam rangka meningkatkan taraf hidup seseorang. Kreditur adalah sebagai penyedia pembiayaan Murabahah Bil Makalah kepada nasabah yang ingin melakukan pinjaman kepada kreditur atau PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang.

4. Penguasaan

Dalam hal ini ada penguasaan dari pihak lain yang tidak ingin keluar dari objek jaminan tersebut dikarenakan tidak pernah melakukan jual beli kepada siapapun.

5. Objek jaminan

Objek jaminan yang di jaminkan dalam kasus ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 751 , Luas 395 M2 yang terletak di Jalan Raya Pepen, Kelurahan Mojosari, Kecamatan Kepanjen, Kabupaten Malang.

6. Pihak Ketiga

Pihak ketiga tersebut yang menguasai objek jaminan tersebut, yang tidak merasa melakukan jual beli dengan Tuan F, dan juga tidak ingin meninggalkan objek jaminan.

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Sejarah Singkat PT Bank Rakyat Indonesia Syariah

Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Sesuai dengan visinya, saat ini PT. Bank BRISyariah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip Syariah. o.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRISyariah secara resmi beroperasi.

Kemudian PT. Bank Rakyat Indonesia syariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam. Dua tahun lebih PT. Bank BRISyariah hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (service excellence) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.

Kehadiran PT. Bank Rakyat Indonesia syariah di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT. Bank Rakyat Indonesia syariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.,

Aktivitas PT. Bank Rakyat Indonesia syariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT. Bank BRI syariah (proses spin off) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia syariah.

Saat ini PT. Bank Rakyat Indonesia syariah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT. Bank Rakyat Indonesia syariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT. Bank Rakyat Indonesia syariah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.

Sesuai dengan visinya, saat ini PT. Bank Rakyat Indonesia syariah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., sebagai Kantor Layanan

Syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip Syariah.³¹

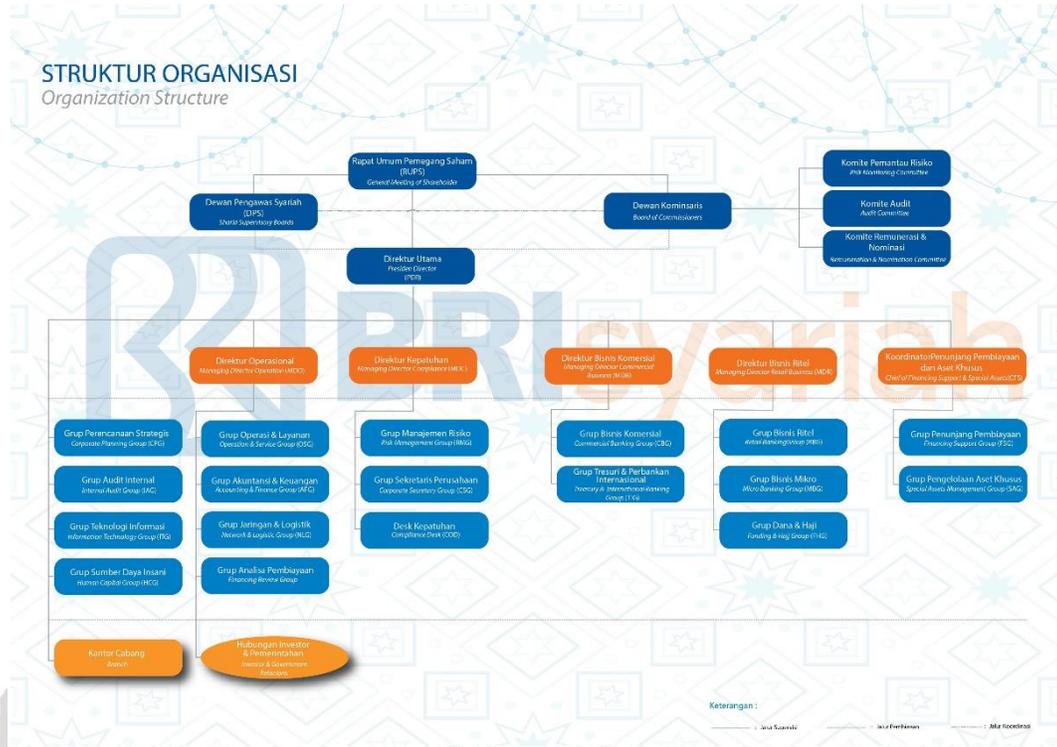
2. Permodalan PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah

Adapun syarat-syarat permodalan bagi calon nasabah yang ingin menanamkan modal di PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Yaitu :

- a. Warga Negara Indonesia dan berdomisili di Indonesia
- b. Usia minimal 21 tahun/telah menikah untuk usia diatas >18 tahun
- c. Wiraswasta yang usahanya sesuai prinsip syariah
- d. Lama usaha calon nasabah :
 - 1) Untuk Mikro 75iB dan Mikro 500iB, lama usaha minimal 2 tahun
 - 2) Untuk Mikro 25iB, lama usahaa minimal 3 tahun
- e. Tujuan pembiayaan untuk kebutuhan modal kerja atau investasi
- f. Memiliki usaha tetap
- g. Jaminan atas nama milik sendiri atau pasangan atau orang tua atau anak kandung
- f. Biaya administrasi mengikuti syarat dan ketentuan yang berlaku

³¹ tentang_kami.sejarah (online) <https://www.brisyariah.co.id/> Di akses (28 Juni 2018 pukul 13.00 WIB)

4. Struktur Organisasi PT Bank Rakyat Indonesia Syariah



5. Visi Dan Misi PT Bank Rakyat Indonesia Syariah

Visi Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

1. Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
2. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

³² Struktur Organisasi (Online) <https://www.brisyariah.co.id/> Di akses (28 Juni 2018 Pukul 13.00 WIB)

3. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.
4. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketenteraman pikiran.³³

B. Posisi Kasus

- 1) Kasus yang penulis angkat bahwa ada akad jual beli antara pihak ketiga dengan Tuan Y atas dasar akta jual beli, setelah itu Tuan Y melakukan jual beli lagi dengan Tuan F, Tuan F membeli rumah dari Tuan Y seharga Rp.1000.000.000.000, maka dari itu Tuan F mengajukan kredit kepada pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang untuk mendapatkan pembiayaan yang di gunakan untuk membeli rumah Tuan Y dengan di setujuinya pembiayaan tersebut maka di lamgsungkan tanda tangan perjanjian Murabahah Bil Wakalah dan Jual Beli antara Tuan Y dengan F.
- 2) Pada Hari Selasa tanggal 20 Juni 2017 telah dilaksanakan tanda tangan akta jual beli Nomor 71/2017 di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Tuan A SH, Mkn antara Tuan Y bertempat tinggal di Jalan Girimoyo, RT 02 RW 05 Desa Girimoyo, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang. Disebut sebagai Pihak Pertama (Penjual) , dengan Tuan F bertempat tinggal di Dusun Ngaglik RT 01 RW 12, Desa Parerrejo, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Pasuruan. Disebut sebagai

³³ tentang_kami.visimisi (online) <https://www.brisyariah.co.id/> Di akses (28 Juni 2018 Pukul 13.00 WIB)

Pihak Kedua (Pembeli) . dengan objek berupa sertipikat Hak Milik Nomor 751 atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 22 Desember 1998 Nomor 814/Mojosari/1998 seluas 395 m2 terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Malang, Kecamatan Kepanjen, Kelurahan Mojosari , Jalan Raya Pepen, Tertulis atas nama Tuan Y. Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa Jual Beli ini dilakukan sebenarnya dengan harga Rp. 1.000.000.000.000,- (Satu Milyar rupiah) akan tetapi diterangkan di dalam Akta Jual Beli Nomor 71 Jual Beli dilakukan dengan harga Rp. 200.000.000,- (Duaratus juta rupiah) mengapa dengan harga tersebut, dikarenakan untuk mengurangi pembayaran pajak penjual pembeli tidak terlalu mahal atau terlalu tinggi, apabila kalau dengan harga sebenarnya maka pajak penjual pembeli sangatlah tinggi.

- 3) Pada hari yang sama dilangsungkan tanda tangan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah oleh Notaris D S.H Mkn, sebagai rekanan pihak Bank, penanda tangan dilakukan antara Pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang dengan Tuan F (debitur) sebagai nasabah yang sebelumnya telah mengajukan permohonan Fasilitas Pembiayaan Murabahah kepada PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang untuk pembelian aset tanah dan bangunan di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Malang, Kecamatan Kepanjen, Kelurahan Mojosari , Jalan Raya Pepen, dengan harga Rp.627.000.000 (Enam Ratus Duapuluh Tujuh Juta Rupiah) mengapa pihak kreditur mencairkan

dengan harga tersebut untuk pembelian aset tanah dan bangunan di atas padahal harga sesungguhnya rumah yang berada di Jalan raya Pepen itu adalah sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar rupiah) dikarenakan pihak Bank tidak mungkin membiayai debitur 100% untuk pembelian aset tanah dan bangunan, maka dari itu pihak Bank akan memberikan Pembiayaan dengan jumlah 70% yang sisanya 30% akan di bayarkan uang muka oleh pihak Tuan F (pembeli) sejumlah Rp. 328.000.000 (Tigaratus duapuluh delapan juta rupiah) kepada Tuan Y (penjual), maka dari itu sebagai pencairan kredit yang di berikan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang, kepada Tuan F (debitur) sudah disepakati oleh kedua belah pihak dengan waktu 10 (sepuluh) tahun atau 120 (seratus dua puluh) bulan, maka dari itu cair uang pembiayaan yang di berikan oleh kreditur untuk debitur atas dasar cover note yang di keluarkan oleh Notaris D. setelah itu Notaris D melakukan pembayaran pajak penjual dan pembeli, akan tetapi pada saat pembayaran pajak terkena validasi pajak, maka dari itu pihak dispenda melakukan survei ke objek yang di jual belikan, akan tetapi pada saat melakukan survei yang menempati objek tersebut adalah pihak ketiga yang pernah melakukan jual beli dengan Tuan Y, maka dari itu tidak bisa di bayarkan pajak untuk penjual dan pembeli di karenakan ada penguasaan dari pihak ketiga dan pada waktu hari yang berbeda debitur melakukan wanpretasi tidak memenuhi prestasinya kepada kreditur.

4) Belum dilakukannya proses balik nama ke nama Tuan F dikarekan setelah proses tanda tangan Akta Jual beli dan Akad Murabahah Bil Wakalah dalam jangka waktu 30 hari Tuan F (debitur) dari proses tanda tangan melakukan wanprestasi jatuh tempo tanggal 6 september 2017 atau per tanggal 6 setiap bulannya, maka dari itu pihak PT Bank Rakyat Syariah Cabang Malang sebagai kreditur preferen segera melakukan proses balik nama ke Tuan F (debitur) yang sebelumnya masih atas nama Tuan Y. sampai tanggal 28 Juli 2017.

5) Maka dari itu pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang memberikan surat peringatan kepada Tuan F (debitur) dikarenakan melakukan wanprestasi pihak Kreditur melakukan pemberitahuan dengan memberikan surat peringatan (somasi) sebanyak 3 (tiga) kali :

- a. Surat Peringatan 1 (satu) terlamabat 30 (tigapuluh) hari dari jatuh tempo pembayaran angsuran tanggal 6 september 2017
- b. Surat peringatan 2 (dua) terlambat 60 (enampuluh) hari dari jatuh tempo pembayaran angsuran dan dari surat peringatan 1
- c. Surat peringatan 3 (tiga) terlambat 90 (sembilanpuluh) hari dari jatuh tempo pembayan angsuran dan dari surat peringatan 1 (satu) dan 2 (dua)

sampai diberikanya surat peringatan 3 (tiga) untuk debitur yang melakukan wanprestasi yang telah ditentukan dalam, surat peringatan 1 dan 2 , maka hal ini di anggap lalai karena melewati jangka waktu angsuran dan tidak melaksakan jangka waktu pada surat peringatan 1. Untuk pembayaran

angsuran seperti ini maka PT bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang akan memasukan nama debitur yaitu Tuan F harus mendapatkan pengawasan lebih dan pegalihan sebagi kredit macet.

- 6) Setelah di lakukanya surat peringatan kepada pihak debitur , pihak PT Bank Rakyat Syariah Cabang Malang tidak bisa melakukan proses lelang dikarenakan objek jaminan yang di jaminkan oleh Tuan F (debitur) belum dibalik nama atas nama Tuan F yang sebelumnya masih atas nama Tuan Y akan tetapi masih dalam proses balik nama.
- 7) Setelah proses yang dilalui dan di bantu oleh Notaris E Ssos, S.H Mkn sertipikat Nomor 751 sudah proses pembayaraan pajak penjual dan pajak pembeli dan juga sudah balik nama, ke atas nama Tuan F (debitur), setelah itu pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang segera melakukan proses lelang untuk menjual objek jaminan untuk mengembalikan piutangnya.
- 8) Akan tetapi disini ada hambatan untuk proses lelang di karenakan objek jaminan dikuasai oleh pihak ketiga X yang pernah melakukan jual beli dengan Tuan Y dan sampai saat ini menempati rumah yang di jaminkan oleh Tuan F (debitur) yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Malang, Kecamatan Kepanjen, Kelurahan Mojosari , Jalan Raya Pepen.

Berdasarkan uraian kasus di atas bahwa Pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang sulit melakukan proses eksekusi objek rumah tersebut di karenakan ada penguasaan objek jaminan oleh pihak ketiga, dan kasus yang penulis teliti bahwa disini pihak debitur Tuan F sudah tidak bisa membayar angsuran yang

telah di sepakati oleh pihak kreditur selaku bank dan pihak debitur, Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek yang telah di jaminkan oleh debitur yaitu sertipikat Hak Milik nomor 751.

Mengenai perlindungan hukum, maka pembahasannya ada hak dan kewajiban seseorang. Hak dan kewajiban sudah diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sifatnya yang tegas, kuat dan mengikat. Pelaksanaan perlindungan hukum terhadap kreditur PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang menjadi pembahasan dalam skripsi ini. Perlindungan hukum yang dimaksud merupakan perlindungan hukum berdasarkan atas perlindungan hukum prefentif dan perlindungan hukum represif. Dalam memberikan kredit tentunya didasari dengan adanya suatu perjanjian Murabah Bil Wakalah atau perjanjian hutang piutang. Perjanjian tersebut bertujuan untuk membentuk perlindungan hukum bagi para kreditur.

Perjanjian Murabahah Bil Wakalah tersebut juga tidak serta merta berupa perjanjian hutang-piutang, namun harus ada sebuah jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur terhadap jaminan pelunasan piutang. Dalam hal jaminan tersebut berupa tanah maka sesuai dengan UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan), lembaga yang digunakan adalah Lembaga Jaminan Hak Tanggungan. Maka dalam hal ini mengarah pada bentuk perlindungan hukum kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan ini sebenarnya berupa perlindungan aset kreditur

pemegang Hak Tanggungan sebagai upaya guna mendapatkan pelunasan piutangnya dari debitur yang pemberi Hak Tanggungan.

Apabila seorang debitur selaku pemberi Hak Tanggungan melakukan wanprestasi atau cidera janji, maka Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan perlindungan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan, untuk mendapatkan pelunasan piutangnya. Banyak cara yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi atau cidera janji. Apabila berbicara mengenai perlindungan hukum bagi kreditur, maka terdapat dua bentuk perlindungan yang dapat diperoleh kreditur.

C. Pelaksanaan Perlindungan Hukum Preventif Bagi Kreditur

1) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Perlindungan hukum preventif sesuai dengan pasal 35 ayat 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah berbunyi:

“Bank Syariah dan UUS (Unit Usaha Syariah) dalam melakukan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian.”

Bahwa sebelum menyetujui permohonan pembiayaan kredit yang di ajukan oleh calon debitur, maka bank dapat melakukan beberapa analisis pembiayaan bank dengan itikad baik, kemampuan dan kesanggupan calon debitur, maka PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang menerapkan prinsip kehati-hatian. Bertujuan tidak merugikan pihak bank dan (kreditur) dapat menentukan kemampuan calon debitur untuk mengambalikan kembali hutangnya dalam pemberian

pembiayaan kredit yang akan di berikan sesuai dengan jumlah yang telah diperjanjikan. PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang dapat melaksanakan perlindungan hukum preventif sesuai pasal 35 ayat 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang karena mewajibkan bagian pembiayaan kredit untuk melakukan tindakan survey yang dilaksanakan dengan mengecek langsung terhadap kondisi dan pekerjaan debitur, kondisi keberadaan objek jaminan apakah tidak ada sengketa atau di kuasai oleh pihak ketiga dan dilakukan sebelum Tuan F (debitur) mengajukan kredit kepada pihak kreditur, di laksanakan prinsip kehati-hatiannya objek jaminan Hak Tanggungan yang berada di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Malang, Kecamatan Kepanjen, Desa Mojosari , Jalan Raya Pepen.³⁴ Tindakan survey yang dilakukan untuk menyakinkan pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang bahwa calon debitur dapat memenuhi kewajibannya dalam mengembalikan jumlah kredit dan diikuti denda bila pembayaran tidak tepat waktu. Debitur dalam hal ini diharuskan untuk bersedia adanya tindakan survey, biasanya kalau survey ini dilakukan terhadap objek jaminan pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang akan mengunjungi kediaman calon debitur sedangkan survey informasi mengenai sifat dari calon debitur survey dilakukan sepengetahuan calon debitur, sehingga perlindungan hukum preventif sesuai pasal 35 ayat 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang dapat melaksanakan dengan adanya tindakan

³⁴ Hasil Wawancara dengan Pimpinan Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang Ibu Tanti. Wawancara dilakukan pada 25 Agustus 2018, di Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang

survei wajib tersedia prasarana dari PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang.

2) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, menjelaskan:

“Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapum obyek tersebut berada”

Hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh sebab pemegang hak tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapa pun benda itu berpindah, bentuk perlindungan hukum berdasarkan pasal 7 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 Tentang hak tanggungan

Dari penjelasan pasal tersebut bahwa hak tanggungan memiliki sifat yang berlaku kebendaan berdasarkan asas *DroitDeSuite*, dalam kasus yang terjadi pihak PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang. Objek jaminan Hak Tanggungan tidak berada di tangannya namun kreditur bisa tetap melaksanakan eksekusi objek jaminan hak tanggungan dengan adanya perlindungan hukum preventif dari pasal 7 Unddang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan walaupun objek jaminan hak tanggungan tidak sedang ada di tangan kreditur hal ini agar tidak jadi permasalahan kepada pihak ketiga oleh pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang meminta bantuan pihak pengacara, tujuannya agar pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan yang akan

dilakukan tidak terjadi pemaksaan dan tetap aman serta ada perlindungan dari pihak pengacara. Pihak ketiga dalam hal semacam ini justru akan semakin ketakutan menganggap PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang berlaku tegas dengan di damping pengacara sehingga dirinya berlaku menghindar dengan pergi dari objek jaminan hak tanggungan yang di kuasainya, akan tetapi dalam pelaksanaannya pihak ketiga menolak tidak ingin meninggalkan objek jaminan dengan di bantu tetangga dengan alasan bahwa memang benar rumah dirinya tanpa ada dasar apapun untuk membuktikannya sehingga pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan tidak dapat di laksanakan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang.

Pasal 11 ayat 2 huruf j Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan sebagai berikut :

“janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan”

Bentuk perlindungan hukum berdasarkan pasal 11 ayat 2 huruf (j) Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada saat eksekusi dalam asas penguasaan benda (bezit) kedudukan berkuasa ialah, kedudukan seseorang yang menguasai suatu kebendaan, baik dengan diri sendiri, maupun dengan perantara orang lain, dan yang mempertahankan atau menikmatinya selaku orang yang memiliki kebendaan itu, bahwa sebenarnya dalam benda tetap penguasa yang dimaksud adalah bezit bukan pemilik meskipun bezit tidak berlaku untuk benda tetap,

berdasarkan Pasal 11 ayat 2 huruf (k) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan sebagai pemberi hak tanggungan Tuan F (debitur) memiliki kewajiban mengosongkan objek jaminan ketika debitur melakukan wanprestasi atau cidera janji tujuannya untuk mempermudah kreditur melakukan eksekusi hak tanggungan, akan tetapi debitur tidak tepat janji untuk mengosongkan objek hak tanggungan. Maka dari itu di dalam prakteknya adanya penguasaan objek jaminan hak tanggungan oleh pihak ketiga, maka tindakan mengawasi objek jaminan kredit tidak dilakukan sehingga perlindungan hukum preventif sesuai dengan pasal 11 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan tidak dapat terlaksana.

Asas publisitas merupakan alat untuk mensosialisasikan kepada masyarakat untuk mengetahui kedudukan atas benda jaminan. Keberadaan benda jaminan perlu diketahui secara jelas dimana kepemilikan benda tersebut berada. Dengan adanya publisitas maka dapat diketahui kapan terjadinya perpindahan hak dari debitur kepada kreditor. Misalnya dalam Hak Tanggungan ketika APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) didaftarkan dan dicatat di BPN (Badan Pertanahan Nasional, maka terdapat perpindahan hak. Pendaftaran merupakan asas publisitas yang terdapat dalam Jaminan Hak Tanggungan. Lembaga pendaftaran Hak Tanggungan dalam hal ini adalah BPN (Badan Pertanahan Nasional). Tujuan dari pendaftaran Hak Tanggungan adalah untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Tanggungan apabila memang pemberi Hak Tanggungan (debitur) cidera janji wanprestasi maka pihak penerima Hak Tanggungan (kreditur) dapat melakukan penjualan objek

jaminan Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atau kekuasaan sendiri akan tetapi di kuasai oleh X.

Adanya kewajiban mendaftarkan sesuai pasal 13 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan terhadap benda yang di bebani hak tanggungan setelah pendaftaran dilakukan, Kantor Badan Pertanahan akan menerbitkan sertipikat hak tanggungan dengan nomor dan tanggal di terbitkannya hak tanggungan merupakan perjanjian, dari perjanjian Jual Beli dan pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 20 sebagai perjanjian pokok, adanya ketentuan pendaftaran hak tanggungan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 dilaksanakan untuk memberikan kepastian hukum bagi PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah sebagai subjek hukum. Maksud dan tujuannya dilaksanakannya pendaftaran hak tanggungan sesuai pasal 13 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang diterbitkannya hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan dari sisi perlindungan hukum preventif bagi pihak bank (kreditur) adalah memberikan hak istimewa atau hak yang didahulukan bagi dirinya atau sebagai *Droit de preferent* terhadap pelunasan hutang-hutangnya.

Kewajiban pendaftaran hak tanggungan sesuai pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ini telah disadari dan dilaksanakan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang selaku kreditur (penerima hak tanggungan) keterangan dari Ibu Tanti selaku pimpinan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang, pihak PT Bri Syariah Cabang Malang selalu

mendaftarkan hak tanggungan apabila ada nasabah melakukan pembiayaan murabaha yang dibuatnya, hal ini demi memperoleh perlindungan hukum terkait hak tanggungan yang di daftarkan, selain itu di pasal 14 Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata **“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhan-an Yang Maha Esa”** akan memudahkan untuk melakukan eksekusi penyerahan objek jaminan. Selain itu untuk menghindari adanya perlawanan pihak ketiga yang menguasai objek jaminan.

Beberapa hal yang menunjukkan bahwa betul ada perlindungan hukum preventif terhadap kreditur berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah :

- a) Pada pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memberikan perlindungan walapun objek jaminan sedang dikuasai oleh pihak ketiga tetapi dapat dilakukan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, dan tidak dapat dilaksanakan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang. Pada pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memberikan perlindungan walapun objek jaminan sedang dikuasai oleh pihak ketiga tetapi dapat dilakukan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, dan tidak dapat dilaksanakan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang.
- b) Pada pasal 11 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan wajib menyerahkan objek jaminan dalam rangka pelaksanaan eksekusi tidak dapat dilaksanakan di karenakan ada

penguasaan objek jaminan oleh pihak ketiga di karenakan debitur tidak melakukan pengecekan dan pengosongan

- c) Ada pendaftaran hak tanggungan sesuai pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dengan tujuan untuk menjamin kepentingan para pihak yang menerima dan yang memberi hak tanggungan dapat dilaksanakan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang.

Menurut uraian diatas jelas berdasarkan ketentuan bahwa telah ada perlindungan hukum preventif kepada penerima Hak Tanggungan (Kreditur), bahwa dirinya memiliki hak untuk menguasai objek jaminan Hak Tanggungan tersebut sebagian setelah adanya penandatanganan perjanjian Murabahah diikuti pendaftaran Hak Tanggungan, walaupun secara langsung pihak penerima Hak Tanggungan (Kreditur) tidak secara langsung atau di ambil alih oleh penerima Hak Tanggungan. Hal –hal diatas intinya menjaga hak kreditur (penerima Hak Tanggungan) agar dirinya mendapatkan hak pelunasan hutang debitur walaupun debitur melakukan wanprestasi atau cidera janji dan juga untuk melakukan eksekusi penyerahan objek Hak Tanggungan yang di kuasai oleh pihak ketiga.

3) Berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah bagi Kreditur

Perlindungan hukum preventif yang dituangkan dalam Perjanjian Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah yang di buat oleh pihak Notaris Kota Malang dihadapan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang dan disepakati oleh kedua belah

pihak antara Tuan F (debitur) dan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang, pada tanggal 20 Juni 2017. Dalam perjanjian tersebut sebagaimana layaknya fungsi perjanjian maka memuat perlindungan hukum para pihak, perjanjian ini terdiri dari 10 pasal yaitu :

- a) Pasal 1 mengatur tentang barang
- b) Pasal 2 mengatur tentang fasilitas pembiayaan dan harga
- c) Pasal 3 mengatur tentang pengakuan hutang dan penyerahan barang jaminan
- d) Pasal 4 mengatur tentang jangka waktu, pembayaran denda
- e) Pasal 5 mengatur tentang hukum yang berlaku
- f) Pasal 6 mengatur tentang penyelesaian penyelesaian
- g) Pasal 7 mengatur tentang jangka waktu akad
- h) Pasal 8 pemberitahuan
- i) Pasal 9 ketentuan penutup
- j) Pasal 10 pernyataan para pihak

Perlindungan hukum preventif yang tertuang Pasal 3 mengenai Penyerahan Barang Jaminan Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 20 Tanggal 20 Juni 2017 atas nama Tuan F (debitur), di jelaskan mengenai objek yang di jadikan jaminan pembiayaan murabahah agar menjamin mengenai pembayaran sesuai dengan jumlah pemberian pembiayaan murabahah. Maka nasabah atau debitur berjanji dengan ini mengikatkan diri untuk membuat dan mendatangi akta pengikatan

jaminan dan dengan ini menyerahkan barang jaminan yang di jaminkan kepada PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang berupa :

Sertifikat Hak Milik Nomor 751, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 814/mojosari/1998, tertanggal 22 Desember 1998 seluas 395M2 (Tigaratus sembilanpuluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Mojosari, Kecamatan Kepanjen, kabupaten Malang, Propinsi Jawa Timur, atas nama Tuan Y, mengapa masih atas nama Tuan Y dikarenakan pada saat waktu penandatanganan Akta Jual Beli tanggal 20 juni 2017 sertipikat masih atas nama Tuan Y (penjual) belum di balik nama atas nama Tuan F (pembeli). Bahwa Tanah dan rumah tersebut telah menjadi milik sah Tuan F, berdasarkan Akta Jual Beli Tertanggal 20Juni 2017 Nomor : 71/2017.

Perlindungan hukum preventif pasal 3 pengakuan hutang Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 20 Tanggal 20 Juni 2017 atas nama Tuan F PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang mencantumkan mengenai denda yang harus disertakan pembayaran sekaligus pada saat di tagih oleh pihak kreditur sebesar Rp.3000 (Tigaribu rupiah) per hari, apabila dalam pembayarn debitur ini terlambat hingga 3 bulan lamanya maka dinilai debitur melakukan lalai dalam memenuhi prestasinya, dalam kasus yang penulis teliti Tuan F (debitur) sudah tidak membayarkan prestasi mulai dari angsuran pertama sejak di lakukanya tanda tangan Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah tanggal 20 juni 2017 dan jatu tempo pembayaran tanggal 6 september 2017, sehingga PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang tidak menerima angsuran setiap bulanya pada waktu yang telah di

tetapkan dalam pasal 3 Pembiayaan Murabaha Bil Wakalah tersebut dan menjadi hambatan dalam melaksanakan pasal 3 Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 20 Tanggal 20 Juni 2017 atas nama Tuan F (debitur).

Pelaksanaan perlindungan hukum preventif yang dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang terhadap kasus yang penulis analisis bahwa, menurut keterangan Ibu Tanti bahwa pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang melakukan pemberitahuan dengan memberikan surat peringatan (somasi) sebanyak 3 (tiga) kali :

- a) Surat Peringatan 1 (satu) terlambat 30 (tigapuluh) hari dari jatuh tempo pembayaran angsuran;
- b) Surat peringatan 2 (dua) terlambat 60 (enampuluh) hari dari jatuh tempo pembayaran angsuran dan dari surat peringatan 1;
- c) Surat peringatan 3 (tiga) terlambat 90 (sembilanpuluh) hari dari jatuh tempo pembayan angsuran dan dari surat peringatan 1 (satu) dan 2 (dua).

Surat peringatan ini sebagai bukti bahwa debitur telah lalai atau wanprestasi atas tidak di dilaksanakannya prestasi yaitu tidak melaksanakan angsuran pertama sejak jatuh tempo pada tanggal 6 september 2017, yang pasti melebihi waktu jatuh tempo pembayaran angsuran hutang yang sebelumnya telah disepakati oleh debitur dengan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang dan dituangkan dalam Akta Pembiayaan Murabahah Bil wakalah Nomor 20 tanda tangan tanggal 20 juni 2017, apabila memang sampai diberikanya surat peringatan 3 (tiga) untuk debitur

yang melakukan wanprestasi yang telah ditentukan dalam surat peringatan 1 dan 2 , maka hal ini di anggap lalai karena melewati jangka waktu angsuran dan tidak melaksanakan jangka waktu pada surat peringatan 1. Untuk pembayaran angsuran seperti ini maka PT bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang akan memasukan nama debitur yaitu Tuan F harus mendapatkan pengawasan lebih dan pegalihan sebagai kredit macet.

Perlindungan hukum preventif pasal 3 Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 20 Tanggal 20 Juni 2017, memberikan perlindungan hukum kepada pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang untuk mendapatkan pengembalian hutang yang dipinjamkan kepada pihak debitur Tuan F (debitur), apabila kredit lancar maka tidak timbul kasus seperti yang di alami oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang objek jaminan dikuasai oleh pihak ketiga X. Pernyataan jatuh tempo pembayaran angsuran tersebut memberikan kejelasan kepada debitur Tuan F untuk menghindari keterlambatan dan kredit macet maka ditetapkan tanggal jatuh tempo setiap tanggal 6 setiap bulanya, atau penandatanganan Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah tanggal 20 juni 2017 maka jatuh tempo Tuan F (debitur) tanggal 6 september 2017, dalam praktek kasus yang penulis analisis bahwa tidak terlaksananya pihak debitur tidak membayar angsuran dan terkena sita jaminan Hak Tanggungan Nomor sertpikat 751 yang menjadi jaminan pihak Tuan F (debitur) kepada PT Bank Ralyat Indonesia Syariah Cabang Malang, dan pembayaran denda. Pelaksanaan pasal 3 dan pasal 4 Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 20 Tanggal 20 Juni 2017 atas nama Tuan F (debitur). tidak terlaksana karena debitur

sudah melakukan banyak sekali kewajiban yang tidak dipenuhinya mulai dari tidak membayar angsuran sejak tanggal jatuh tempo tanggal 6 september 2017 melakukan wanprestasi , tidak ada jawaban mengenai pemanggilan surat peringatan 1, 2, 3.

4) Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 1 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 73 Tanggal 21 Juni 2017. Tuan Aminnuddin selaku penerima Hak Tanggungan, dengan Tuan F pemegang Hak Tanggungan, menerangkan bahwa :

“pihak pertama atau debitur menjamin bahwa semua objek Hak Tanggungan tersebut betul milik pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat.”

Pada kenyataanya hal ini sudah di atur dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan membuat di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) bedasarkan kesepakatan kedua belah Pihak antara PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang dengan Tuan F (debitur), klasula dalam pasal 1 tersebut di cantumkan untuk melindungi hak dari PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang untuk memberikan perlindungan hukum dalam menjalankan eksekusi Hak Tanggungan akan tetapi tidak terlaksana yang ada di ketentuan pasal 1 dikarenakan dikuasai oleh pihak ketiga X, ketentuan pasal 1 ini di wajibkan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang dicantumkan kedalam Akta Pemberian Hak Tanggungan agar mematuhi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Berdasarkan pasal 1 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 73 Tanggal 21 Juni 2017 di langgar oleh Tuan F (debitur), maka debitur tidak memenuhi janjinya

atau ingkar janji sesuai dengan pasal 1, bahwa di dalam praktek bahwa objek Hak Tanggungannya terletak di Kelurahan Mojosari, Kecamatan Kepanjen, kabupaten Malang, Propinsi Jawa Timur, kuasai oleh pihak ketiga X yang sampai saat ini masih menempati objek jaminan tersebut. Maka dengan adanya ingkar janji yang dilakukan oleh Tuan F (debitur) maka kreditur untuk segera melakukan eksekusi hak tanggungan agar mendapatkan pelunasan hutangnya dari debitur yang ingkar janji dan wanprestasi. Maka dari itu pasal 1 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 73 Tanggal 21 Juni 2017 tidak dapat dilaksanakan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang karena adanya kendala penguasaan dari pihak ketiga X yang menempati atau menguasai objek jaminan Hak Tanggungan dan tidak ingin meninggalkan objek jaminan tersebut, tanpa ada dasar bukti apapun bahwa pihak ketiga X sah memiliki atau menguasai objek jaminan Hak Tanggungan. Sehingga sampai saat ini pihak ketiga sudah tidak ada itikad baik untuk mengosongkan objek jaminan Hak Tanggungan, sehingga atas kejadian yang sesuai dengan pasal 1 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 73 Tanggal 21 Juni 2017 atas nama Tuan F (debitur), bahwa debitur sudah ingkar janji terhadap penandatanganan Akta Perjanjian Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah tanggal 20 juni 2017, selain itu faktor itikad tidak baik dari debitur karena hanya memanfaatkan fasilitas pembiayaan yang di anggap seenaknya sendiri sehingga debitur berlaku sesuai kehendaknya sendiri.

Tabel Analisis Perlindungan Hukum Preventif

No	Bentuk Perlindungan Hukum Preventif	Penjelasan

<p>1</p>	<p>Pasal 35 ayat 1 Undang-Undang nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah</p>	<p>Tidak terlaksana dikarenakan pihak PT Bank Syariah Cabang Malang tidak melakukan prinsip kehati-hatian atau dalam pemberian kredit di sebut sebagai 5C, maka dari itu tidak terlaksananya pasal 35 ayat 1 ada penguasaan objek jaminan oleh pihak ketiga.</p>
<p>2</p>	<p>a. Pasal 7 , Pasal 11</p>	<p>Tidak terlaksana di karenakan di salam prakteknya pasal 7 kreditur tidak bisa menguasai objek jaminan hak tanggungan sebagai pemegang hak tanggungan adanya penguasaan objek jaminan oleh pihak ketiga, sedangkan pasal 11 debitur tidak menepati janjinya untuk mengosongkan objek jaminan hak tanggungan pada saat</p>

	<p>b. Pasal 13 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan</p>	<p>eksekusi akan tetapi di kuasai oleh pihak ketiga</p> <p>Terlaksana di karenakan untuk mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum.</p>
<p>3</p>	<p>Pasal 3 Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah nomor 20 Tanggal 20 Juni 2017</p>	<p>Tidak terlaksana dengan pemberian hutang kepada debitur dengan jaminan sertipikat bahwa debitur wanprestasi.</p>
<p>4</p>	<p>Pasal 1 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 73 Tanggal 21 Juni 2017</p>	<p>Tidak terlaksana debitur ingkar janji bahwa objek jaminan tidak tersangkut oleh pihak ketiga akan tetapi di dalam pasal 1 objek tersebut di kuasai oleh pihak ketiga.</p>
<p>5</p>		

D. Pelaksanaan Perlindungan Hukum Represif Bagi Kreditur

1) Berdasarkan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Perlindungan hukum represif berdasarkan pasal 40 ayat 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yaitu menjelaskan :

“Dalam hal Nasabah Penerima Fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, Bank Syariah dan UUS dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik Agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik Agunan, dengan ketentuan Agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.”

Perlindungan hukum yang di maksud dalam pasal 40 ayat 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yaitu menjelaskan bahwa pihak bank memiliki kewenangan membeli sebagian atau seluruhnya baik melalui pelelangan umum atau di luar pelelangan anggunan dari kredit debitur dengan syarat anggunan diserahkan sukarela oleh debitur. Perlindungan represif di laksanakan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang ketika debitur di nilai macet sudah jatuh tempo untuk pelunasan hutang, hal ini di lakukan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang bertujuan untuk memabntu pihak kreditur untuk segera mendapatkan pelunasaan piutangnya oleh sebab itu pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang tidak memiliki banyak waktu untuk menjual jaminan agar hasil penjualan dapat di dimanfaatkan untuk pelunasan hutang secepatnya, saat hal ini di lakukan oleh kreditur di dalam prakeknya ada penguasaan objek jaminan hak tanggungan oleh pihak ketiga alasan dari pihak ketiga tidak ingin

menjual maupun meninggalkan objek tersebut.³⁵ Alasan ini mengakibatkan pasal 40 ayat 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah tidak dapat di laksanakan

2) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu :

“Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan”

Bentuk perlindungan hukum yang termuat di dalam pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan apabila debitur melakukan wanprestasi pemegang Hak Tanggungan pertama menjual objek Hak Tanggungan dengan cara melalui pelelangan umum atau kekuasaannya sendiri, dan mendapatkan hak *Titel Eksekutorial* untuk di lakukanya proses pelelangan umum dengan hak mendahulukan dari kreditur lainnya atau kreditur preferen.

Pelaksanaan perlindungan hukum represif dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang sesuai pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Perlindungan hukum represif PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang agar dapat melaksanakan eksekusi penyerahan objek jaminan hak tanggungan dengan cara *tittleeksekutorial* serta agar terlaksana

³⁵ Hasil Wawancara dengan Pimpinan Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang Ibu Tanti. Wawancara dilakukan pada 25 Agustus 2018, di Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang

perlindungan hukum preventif pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Hal ini memberikann perlindungan hukum represif bagi pihak penerima hak tanggungan (kreditur) yang akan melakukan eksekusi objek hak tanggungan terhadap debitur yang melakukan wanprestasi atau cidera janji. Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah memberikan penegasan dalam perlindungan hukum represif bagi penerima hak tanggungan berhak menerima kewajiban pemberian objek hak tanggungan untuk berhak menerima kewajiban penyerahan objek jaminan hak tanggungan dari pemberi hak tanggungan setelah terjadinya wanprestas atau cidera janji. Untuk mengatasi kasus tersebut dan untuk mengganti kerugian yang di alami oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang menggunakan pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan secara *tittleeksekutorial* sesuai dengan pasal Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan namun dalam kenyataanya pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang. Karena menurut praktek disaat pihak kreditur akan mengeksekusi objek hak tanggungan dengan cara *tittleeksekutorial* ada pihak yang menempati objek jaminan hak tanggungan tersebut yaitu pihak ketiga X yang mengakui bahwa objek hak tanggungan tersebut masih punya pihak ketiga X dan tidak pernah melakukan jual beli dengan siapapun, dan pihak ketiga tidak ada bukti apapun apabila memang benar bahwa pihak ketiga sebagai yang memiliki sah rumah tersebut, maka dari itu PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang tidak

dapat melakukan pelelangan secara umum dan juga tidak dapat dilaksanakan penjualan di bawah tangan, akan tetapi sampai saat ini sampai saat ini belum dilakukannya proses eksekusi dan dalam sedang proses itu juga terkendala dengan adanya X yang menguasai objek jaminan hak tanggungan. Apabila melihat dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang bisa melakukan eksekusi karena memiliki kewenangan, akan tetapi menurut Ibu Tanti tidak seharusnya secara langsung menerapkan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikarenakan masih ada cara yang seharusnya tidak diperpanjang lagi meskipun pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang sangat dirugikan dengan kasus seperti ini.³⁶

3) Berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah

Menurut pasal 3 Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 20 Tanggal 20 Juni 2017 atas nama Tuan F (debitur) , dimana di pasal 3 menjelaskan

“bahwa nasabah dengan seluruhnya mengakui secara sah berhutang kepada bank (kreditur) sebagaimana bank menerima pengakuan hutang tersebut dari nasabah (debitur) dan mengikat diri untuk menandatangani surat pengakuan hutang secara notariil atas setiap kewajiban hutang nasabah kepada bank.”

Bentuk perlindungan hukum berdasarkan pasal 3 Akta Pembiayaan Murabahah Bil wakalah bahwa pihak kreditur sudah mendapatkan perlindungan hukum sejak

³⁶ Hasil Wawancara dengan Pimpinan Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang Ibu Tanti. Wawancara dilakukan pada 25 Agustus 2018, di Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang

debitur mengakui secara sah berhutang kepada PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang dan mengikat diri untuk menandatangani surat pengakuan hutang, maka dari itu pihak kreditur mendapatkan perlindungan hukum berupa perjanjian pengakuan hutang bahwa kreditur akan mendapatkan pembayaran angsuran setiap bulannya dari debitur sejumlah yang di tentukan dalam Akta Perjanjian Murabahah Bil wakalah, apabila pihak debitur melakukan wanprestasi maka pihak kreditur akan mendapatkaj perlindungan hukumnya secara sah dan akan mendapatkan pelunasan piutangnya atas dasar Akta Perjanjian Murabahah Bil Wakalah.

Keadaan debitur yang lalai atau wanprestasi untuk membayar angsuran perbulan dan denda pada waktu yang telah di tentukan. Dengan keadaan demikian PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang, kreditur tetap bisa melakukan penagihan, meskipun keadaan debitur yang tidak dapat memenuhi aturan dalam Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah salah satunya jatuh tempo pembayaran angsuran yang telah di ditetapkan setiap tanggal 6 perbulanya adalah tanggal jatuh tempo batas pembayaran angsuran oleh debitur, seperti kasus PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang dengan Tuan F (debitur), Tuan F (debitur) dikarenakan tidak ada itikad baik dari debitur sendiri untuk melakukan pelunasan hutangnya, menurut Ibu Tanti selaku Pimpinan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang dalam keadaan seperti ini pihak kreditur tetap melakukan penagihan dengan cara melakukan survei ke rumah kediaman Tuan F (debitur) akan tetapi tidak ada itikad baik yang dilakukan oleh Tuan F (debitur) selaku debitur untuk membayar angsuran. dalam praktek, Pasal 3 Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah nomor

20 tanggal 20 Juni 2017 atas nama Tuan F (debitur) tidak dapat terlaksanakan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang. Dikarenakan pihak Tuan F (debitur) melakukan wanprestasi sejak tanggal 6 september 2017 dan pihak bank dengan ini debitur cidera janji maka akan di jual melalui pelelangan umum akan tetapi pada saat akan di lakukannya proses lelang adanya penguasaan dari pihak ketiga X yang menguasai objek jaminan Hak Tanggungan, meskipun sampai saat ini masih dalam proses untuk dilakukannya pengosongan untuk bisa dilakukannya lelang umum³⁷

Perlindungan hukum represif untuk penyelesaian sengketa melalui musyawarah dan melalui pengadilan agama di tuangkan di dalam pasal 6 ayat (1) dan (2) Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah nomor 20 tanggal 20 juni 2017, dijelaskan bahwa kedua belah pihak apabila terjadi sengketa sesuai dengan ayat (1) penyelesaian di lakukann dengan cara musyawarah mufakat, apabila di dalam pasal 6 ayat (1) tidak terpenuhi maka menggunakan jalur litigasi keduanya sepakat memilih di Kepaniteraan Pengadilan Agama Kabupaten Malang, dengan alasan wilayah kerja PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang , pasal 6 ayat (1) dan (2) Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 20 tanggal 20 Juni 2017 tidak dapat terlaksanakan di karenakan objek jaminan hak tanggungan di kuasai oleh pihak ketiga karena pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang sudah melakukan

³⁷ Wawancara dengan Ibu Tanti, Kepala Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang, Pada Tanggal 25 Agustus 2018 pukul 11.00 Wib

tindakan kepada pihak ketiga untuk di lakukanya pasal (1) dan (2) akan tetapi tidak dapat terlaksana.

4) Berdasarkan Akta pemberian Hak Tanggungan

Pasal 2 ayat (4) huruf (a) Akta Pemeberian Hak Tanggungan nomor 73 tanggal 21 Juni 2017 atas nama Tuan F (debitur) bunyi :

“Jika debitur tidak memenuhi kewajibanya untuk melunasi utangya berdasarakan perjanjian utang piutang menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagaian-sebagian”

Dengan tercantumnya klausul ini PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang dianggap sebagai irah-irah dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang memilik kekuatan *eksekutorial* penyerahan objek jaminan hak tanggungan yang memberikan perlindungan hukum represif pada saat menyelesaikan sengketa kredit yang macet, sehingga untuk mnyelesaikan kasus yang penulis angkat kesulitan eksekusi jaminan hak tanggungan dengan ketentuan pasal 1 Akta Pemeberian Hak Tanggungan nomor 73 tanggal 21 Juni 2017 dalam praktek tidak terlaksanakan hal ini disebabkan oleh penguasaan objek hak tanggungan oleh pihak ketiga X, menurut Ibu Tanti selaku Pimpinan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang yang memberikan keterangan bahwa rumah tersebut tidak pernah dijaminkan oleh siapapun atau dilakukan transaksi jual beli menurut keterangan X, meskipun X menerangkan tanpa ada bukti apapun bahwa apakah benar rumah tersebut milik X, selain itu pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang tidak bisa menguasai objek

jaminan Hak Tanggungan secara langsung meskipun secara dokumen pihak kreditur sangat kuat untuk membuktikan.³⁸

Dengan adanya klausul tersebut PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang, bahwa apabila terjadi permasalahan mengenai wanprestasi atau ciderja janji terhadap perjanjian kredit atau Perjanjian Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah dengan objek jaminan hak tanggungan, PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang dengan mempergunakan hak-hak yang diberikan kepadanya dapat secara langsung melakukan eksekusi objek jaminan hak tanggungan yang sebagai pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan atas dasar *titleeksekutorial*.

Berdasarkan uraian, bahwa perlidungan hukum reprsif yang dilakukan oleh kreditur selaku pihak penerima Hak Tanggungan dalam melakukan eksekusi penyerahan objek jaminan hak tanggungan adalah melakukan eksekusi langsung dengan dasar sertipikat hak tanggungan dan akta pemebrian hak tanggungan, sudah melakukan pendekatan dengan yang menguasai objek hak tanggungan yaitu pihak ketiga X untuk menghindari proses pengadilan dalam eksekusi hak tanggungan. Akan tetapi pihak ketiga X menolak untuk meninggalkan rumah tersebut, maka dari itu pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang sampai saat ini masih dalam proses pengosongan objek jaminan agar bisa dilakukannya eksekusi lelang umum untuk mengembalikan piutangnya.

³⁸ Hasil Wawancara dengan Pimpinan Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang Ibu Tanti. Wawancara dilakukan pada 25 Agustus 2018, di Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang

Tabel Analisis Perlindungan Hukum Represif

No	Bentuk Perlindungan Hukum Represif	Penjelasan
1	Pasal 40 ayat (1) Undang-Undang nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah	<p>Tidak terlaksana dikarenakan pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang akan membeli obyek jaminan sesuai pasal 40 tidak terlaksanakan karena adanya penguasaan objek jaminan oleh pihak ketiga yang tidak ingin rumah tersebut di beli oleh pihak kreditur.</p>
2	Pasal 6 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan	<p>Tidak Terlaksana di karenakan pada saat ingin melakukan penjualan objek jaminan hak tanggungan melalu lelang pihak PT Bank Rakyat Syariah Indonesia Cabang Malang mengecek lokasi obyek jaminan, akan tetapi objek tersebut di</p>

	<p>3 Pasal 3 dan pasal 6 ayat 1 dan 2 Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah nomor 20 Tanggal 20 Juni 2017</p>	<p>kuasai oleh pihak ketiga</p> <p>Tidak terlaksananya pasal 3 adalah pihak kreditur tidak bisa mendapatkan pelunasan piutangnya di karenakan ingin menjual obyek jaminan , jaminan tersebut di kuasai oleh pihak ketiga, sedangkan pasal 6 ayat 1 pihak kreditur sudah melakukan musyawarah dengan pihak ketiga, dengan alasan pihak ketiga tidak ingin meninggalkan rumah tersebut. Sedangkan pasal 2 pihak kreditur sampai saat ni tidak melanjutkan kasus tersebut ke litigasi oleh karena itu tidak terlaksana.</p> <p>Tidak terlaksana di</p>
--	---	---

4	Pasal 4 huruf a Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 73 Tanggal 21 Juni 2017	karenakan ada penguasaan oleh pihak ketiga meskipun pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang mempunyai perlindungan hukum represif akan tetapi tidak dilaksanakan
---	---	---

E. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perlindungan hukum bagi PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang mengenai di kuasanya objek jaminan oleh pihak lain

1) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang mengalami hambatan untuk melakukan survei, setelah dalam pengajuan kredit oleh debitur pihak bank tidak melaksanakan pasal 35 ayat 1 yaitu tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dan merugikan Bank Syariah, maka dari itu untuk menempuh cara yang tidak merugikan pihak kreditur, dan kreditur mendapatkan pelunasan piutangnya agar tidak ada

kerugian Bank Syariah dengan cara survei ke objek jaminan Hak Tanggungan, akan tetapi tidak dilaksanakan maka timbulnya hambatan yaitu ada penguasaan objek hak tanggungan oleh pihak ketiga X. Menurut keterangan Ibu Tanti selaku Pimpinan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang. Melakukan survey di kediaman objek jaminan hak tanggungan di Jalan Raya Pepen, Kecamatan Kepanjen, Kelurahan Mojosari Kabupaten Malang, Propinsi Jawa timur, saat setelah Tuan F (debitur) melakukan wanprestasi tidak membayar angsuran pertama terhitung jatuh tempo tanggal 6 september 2017, akan tetapi ketika pihak kreditur ingin melakukan survei dihalangi oleh pihak ketiga X yang tidak ingin objek Hak Tanggungan di ambil alih oleh pihak kreditur, tindakan survey ini dilakukan untuk melakukan musyawarah agar tidak terjadi masalah hukum yang baru lagi, akan tetapi di sebelah kiri maupun kanan rumah tersebut adalah masih memiliki ikatan persaudaraan jadi ingin membantu pihak ketiga yang ingin mengusir pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang, maka dari itu tidak terlaksananya pasal 35 ayat 1 Undang-undang nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Pihak kreditur tidak menerapkan prinsip kehati-hatian sejak debitur mengajukan kredit, maka timbul hambatan untuk melakukan eksekusi hak tanggungan di karenakan objeknya di kuasai pihak ketiga X.³⁹

Hambatan perlindungan hukum represif terlaksananya pasal 40 ayat 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, pihak PT Bank Rakyat

³⁹ Hasil Wawancara dengan Pimpinan Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang Ibu Tanti. Wawancara dilakukan pada 25 Agustus 2018, di Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang

Indonesia Syariah Cabang Malang ini melakukan tindakan pendekatan agar secepatnya pihak ketiga yang menguasai rumahnya dan menyerahkan obyek secara suakrela tujuannya untuk di beli PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang supaya mendapatkan piutangnya kembali, namun adanya penolakan dari pihak ketiga yang tidak ingin menjual atau memberikan obyek jaminan tersebut kepada PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang sehingga terjadi hambatan dalam melaksanakan pasal 40 ayat 1 Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

2) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Tindakan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang untuk menghindari hambatan-hambatan menegaskan bahwa mengenai akibat hukum terhadap debitur tidak memenuhi pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan yang di anggap sudah melakukan wanprestasi sejak jatuh tempo angsuran pertama tanggal 6 september 2017, hambatan pelaksanaan perlindungan hukum pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, sesuai pasal 6 yang pertama terjadinya debitur wanprestasi maka dari itu pihak kreditur sebagai pemegang hak tanggungan untuk melakukan eksekusi akan tetapi, adanya hambatan untuk terlaksanakanya eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan khususnya yang dialami oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang, akibatnya objek jaminan Hak Tanggunganya dikuasai oleh pihak ketiga X yang memang menegaskan bahwa pihak ketiga X tidak ingin meninggalkan atau mengosongkan

objek jaminan Hak Tanggungan tersebut dengan alasan apapun dan tanpa ada bukti apapun, bahwa pihak ketiga X adalah pemilik sah rumah tersebut. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menerangkan pelaksanaan eksekusi penerima hak tanggungan beralaskan sertipikat hak tanggungan *berira-irahittleeksekutorial* yang masuk dalam lingkup perkara perdata maka kreditur tidak dapat melaksanakan eksekusi lelang dan untuk menguasai objek jaminan hak tanggungan, khususnya dari pihak ketiga X yang mempertahankan atau tidak ingin menyerahkan objek jaminan Hak Tanggungan kepada PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang, maka menurut Ibu Tanti selaku pimpinan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang tidak memaksakan diri dulu untuk melakukan eksekusi ada tahapan-tahapan yang akan di coba oleh pihak kreditur agar tidak menimbulkan permasalahan hukum baru dan merugikan pihak penerima hak tanggungan hal ini menimbulkan hambatan atas wanprestasinya dalam pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan.⁴⁰

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu debitur PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang, debitur atas nama Tuan F objek jaminan di jaminkan di PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang, dirinya mengakui bahwa memang benar menjaminkan sertipikat nomor 751 akan tetapi mengenai wanprestasi yang dilakukan alasan dari Tuan F bahwa tidak bisa mengangsur di karenakan keluarganya akan melakukan operasi sehingga tidak ada uang untuk mengangsur perbulanya, maka dari itu uang yang di pinjam dari PT Bank Rakyat

⁴⁰ Hasil Wawancara dengan Pimpinan Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang Ibu Tanti. Wawancara dilakukan pada 27 Agustus 2018, di Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang

Indonesia Syariah Cabang Malang sejumlah Rp 627.000.00 (Enamratus dua puluh tujuh juta rupiah) atas dasar penandatanganan Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah tanggal 20 juni 2017 di pakai untuk membiayai keluarganya yang melakukan operasi. Maka disinilah timbul wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan Tuan F (debitur) kepada pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang, maka dari itu pihak kreditur akan melakukan proses lelang umum mengenai objek jaminan, akan tetapi objek jaminan Hak Tanggungan dikuasai oleh pihak ketiga X yang memang menempati rumah tersebut timbullah hambatan untuk melakukan eksekusi, dan menurut keterangannya Tuan F (debitur) tidak pernah mengetahui apabila objek jaminan Hak Tanggungan tersebut di kuasai oleh pihak ketiga X dikarenakan Taun F tidak pernah datang kelokasi dan juga tidak pernah melihat secara fisik rumah tersebut karena Tuan F membeli rumah tersebut dikarenakan penjualnya adalah teman dari teman debitur Tuan F.⁴¹

Faktor mengenai pasal 6, pasal Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam praktek mengenai hambatan eksekusi tidak terlaksana meskipun secara yuridis pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang sangat kuat untuk melakukan eksekusi akan tetapi dengan adanya penguasaan objek jaminan oleh pihak ketiga X dan menurut Ibu Tanti selaku pimpinan PT Bank Syariah Cabang Malang tidak ingin mengambil langkah tegas dulu akan tetapi mengambil dengan cara musyawarah dulu yang tercantum di dalam pasal 6 Akta

⁴¹ Hasil Wawancara dengan debitur PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang Ibu Tanti. Wawancara dilakukan pada 27 Agustus 2018, di Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang

Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah menyelesaikan sengketa dengan musyawarah untuk mufakat.⁴²

Waktu dan biaya yang tidak sedikit dapat dikatakan alasan cukup biasa bagi masyarakat untuk tidak membawa perkaranya sampai diselesaikan di pengadilan baik diluar pengadilan dengan mengajukan mediasi kepada Bank Indonesia . selain itu sebagai lembaga perbankan yang diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), tingkat kesehatan bank dirasa cukup penting bagi PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang.

Berdasarkan data yang diperoleh oleh penulis menyimpulkan bahwa pada dasarnya kedua factor utama yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan adalah hambatan eksekusi karena ada pihak ketiga X yang menguasai objek sampai saat ini. Faktor pertama adalah faktor yuridis, terdiri dari hambatan substansi, struktur prasarana. Faktor kedua adalah non-yuridis ,terdiri dari kurangnya pengetahuan dan kesadaran informasi dan koordinasi karyawan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang bagian Pembiayaan sehingga tidak ada komunikasi yang baik antara kreditur dan debitur, yang akibatnya pihak debitur tentang kewajibanya untuk menyerahkan objek jaminan hak tanggungan saat perjanjian kredit macet, akan tetapi objek jaminan Hak Tanggungan tersebut tidak ada pada tangan debitur melaiankan pihak ketiga X.

⁴² Hasil Wawancara dengan Pimpinan Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang Ibu Tanti. Wawancara dilakukan pada 25 Agustus 2018, di Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang

Faktor non-yuridis lainnya adalah kurangnya itikad baik dari debitur sendiri, tidak ada itikad baik membayar angsuran yang telah di perjanjikan dalam Pembiayaan Murabahah Bil Makalah akan tetapi debitur melakukan wanprestasi, maka pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang untuk mendapatkan pelunasan dari piutangnya debitur dengan melakukan penjualan melalui lelang akan tetapi sampai saat ini objek jaminan dikuasai pihak ketiga X.

Hambatan perlindungan hukum berdasarkan pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan bahwa pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai kewenangan penuh terhadap objek jaminan meskipun objek jaminan berada di tangan pihak ketiga X, sejak didaftarkannya Hak Tanggungan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) oleh pemegang Hak Tanggungan setelah debitur wanprestasi pada saat jatuh tempo tanggal 6 september 2017, pihak kreditur segera melakukan pelelangan umum objek jaminan Hak Tanggungan yang berada di Jalan Raya Pepen, Kecamatan Kepanjen, Kelurahan Mojosari Kabupaten Malang, Propinsi Jawa Timur untuk mengembalikan pelunasaan piutangnya. Akan tetapi di dalam praktek pihak kreditur mendapatkan hambatan dalam mengeksekusi objek jaminan Hak Tanggungan dikarenakan pada saat melaksanakan survei ke rumah yang di jaminkan oleh pihak Tuan F (kreditur) ternyata dikuasai oleh pihak ketiga X yang dalam keterangannya pada saat di jelaskan oleh pihak debitur mengenai rumahnya pihak ketiga X menolak untuk meninggalkan rumah tersebut, meskipun pihak ketiga X pada saat di tanyakan masalah dokumen resmi oleh pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang tidak bisa menunjukkan bukti apapun bahwa apa benar X sebagai pemilik

rumah yang di jaminkan oleh Tuan F debitur, meskipun sampai saat ini masih dalam proses pengosongan untuk dilakukannya lelang umum itu juga terkendala dengan adanya X yang menguasai objek jaminan hak tanggungan.

Hambatan perlindungan hukum pasal 11 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ada janji bahwa apabila akan di lakukanya proses eksekusi lelang pemberi Hak Tanggungan akan meninggalkan objek Hak Tanggungannya, maka tuan F sebagai debitur wajib megosongkan objek jaminan Hak Tanggungan dalam ketentual pasal 11 bersifat wajib, akan tetapi di dalam praktek pihak debitur Tuan F tidak sama sekali tidak mengosongkan objek jaminan Hak Tanggungan akan tetapi dikuasai oleh pihak ketiga X yang menempati rumah tersebut tanpa ada dasar apapun bahwa X yang memiliki objek rumah tersebut. Dan hambatan selanjutnya pihak debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan tidak melakukan tindakan apapun kepada X secara lisan maupun tulisan untuk meminta X mengosongkan objek jaminan Hak Tanggungan.

3) Berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah

Berdasarkan hasil analisis penulis, hambatan dari substansi dalam permasalahan ini kurangnya perlindungan hukum mengenai penyelesaian sengketa non litigasi menggunakan cara musyawarah dalam perjanjian pembiayaan muarabahah bil wakalah. Perlindungan yang terkandung dalam pasal 3 Akta Pengakuan Hutang yang di buat sebatas melindungi kreditur untuk mengembalikan jumlah utang piutang apabila terjadi wanprestasi pada pelaksanaan kredit dengan cara mengeksekusi objek jaminan Hak Tanggungan sertipikat nomor 751.

Hambatan yang terjadi dalam melaksanakan perlindungan Hukum PT bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang mengalami hambatan, terutama pasal 3 Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 20 tanggal 20 juni 2017 mengenai pihak ketiga X. Dalam pelaksanaanya objek jaminan hak tanggungan tersebut benar sertipikat atas nama Tuan F (debitur) akan tetapi dalam praktek obyek jaminan hak tanggungan yang akan di lakukanya proses lelang umum di tempati oleh pihak ketiga X, lalu pihak ketiga X tidak bisa menunjukan sertipikat atau bukti apapun kepada pihak kreditur apakah memang benar pihak ketiga X sebagai pemilik rumah tersebut, maka dari itu pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang kesulitan dalam proses pengosongan objek jaminan Hak Tanggungan meskipun sampai saat ini masih dalam proses pengosongan agar bisa dilakukannya lelang oleh kreditur.⁴³

Hambatan selanjutna dalam melaksanakan perlindungan hukum represif sesuai pasal 6 ayat 1 dan 2 Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 20 Tanggal 20 Juni 2017, di karenakan obyek jaminan hak tanggungan di kuasai oleh pihak ketiga, selain itu ada penolakan atau bantuan tetangga yang ternyata masih terikat saudara dengan pihak ketiga tersebut, maka pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang tidak bisa menjual obyek jaminan hak tanggungan.

4) Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Kegiatan fasilitas kredit dalam perbankan dengan menggunakan objek jaminan Hak Tanggungan banyak diminati oleh calon debitur. Akan tetapi dalam

⁴³ Hasil Wawancara dengan Pimpinan Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang Ibu Tanti. Wawancara dilakukan pada 25 Agustus 2018, di Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang

pelaksanaanya masih banyak permasalahan yang timbul karena adanya kredit yang bermasalah atau kredit macet. Salah satunya yang di alami oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang mengenai hambatan eksekusi Hak Tanggungan atas dasar *titleeksekutorial* pada saat itu debitur di nilai macet keadaan obyek jaminan hak tanggungan sedang penguasaan pihak ketiga.

Hambatan tidak terlaksananya perlindungan hukum sesuai pasal 1 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 73 tanggal 21 Juni 2017 atas nama Tuan F (debitur) telah mengingkari janji atau sudah melakukan kelalaian dalam kekuarangan paham dari pihak debitur karena debitur sudah berjanji di pasal 1 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 73 tanggal 21 Juni 2017, bahwa objek Hak Tanggungan tersebut tidak tersangkut dalam suatu sengketa bebas dari sitaan, akan tetapi dalam praktek penulis menganalisis pasal 1 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 73 tanggal 21 Juni 2017, sudah dipastikan mengalami hambatan dalam melaksanakan eksekusi objek jaminan Hak tanggungan atas dasar *titleeksekutorial*. Dikarenakan objek jaminan Hak Tanggungan yang berada di jalan Raya Pepen, Kecamatan Kepanjen, Kelurahan Mojosari, Kabupaten Malang, Propinsi Jawa Timur atas dasar sertipikat Nomor 751 rumah tersebut di kuasai oleh pihak ketiga X sehingga sampai saat ini belum dilakukannya proses eksekusi dan dalam sedang proses itu juga terkendala dengan adanya X yang menguasai objek jaminan hak tanggungan tersebut.

F. Upaya yang dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang dalam Mengatasi Hambatan di Kuasainya Oleh Pihak Ketiga

Dalam mengatasi suatu permasalahan tentang hambatan objek jaminan yang dikuasai oleh pihak ketiga X yang disebabkan oleh kesalahan debitur sendiri, banyak upaya yang dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang selaku pihak kreditur atau penerima Hak Tanggungan. Upaya dalam hal ini di maksud dalam upaya *non-litigasi* (penyelesaian diluar pengadilan) dan upaya administratif lainnya.⁴⁴ Upaya ini dilakukan untuk menghindari hambatan-hambatan yang dialami oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang terkait dengan pelunasan hutang debitur yang objek jaminan hak tanggunganya dalam dieksekusi dengan beralaskan sertifikat hak tanggungan.

1) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Upaya mengatasi hambatan melaksanakan perlindungan hukum dalam melakukan tindakan survey melakukan kegiatan dengan menempuh cara yang tidak merugikan bank dan juga nasabah sesuai dengan pasal 35 ayat 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bukan permasalahan yang sangat besar untuk mengetahui alamat kediaman calon debitur namun hal ini juga tidak dapat disepelekan karena menyangkut tanggung jawab seorang calon debitur terhadap kreditnya nanti, menurut keterangan Ibu Tanti sebagai Pimpinan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang oleh sebab itu upaya yang di lakukan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang agar tidak terjadi permasalahan seperti ini

⁴⁴ Hasil Wawancara dengan Pimpinan Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang Ibu Tanti. Wawancara dilakukan pada 25 Agustus 2018, di Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang

yaitu objek jaminan dikuasai oleh pihak ketiga X, karyawan bagian Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah apabila ada calon debitur mengajukan kredit Pembiayaan dapat di proses secepatnya dan dapat dilakukan tindakan survey secepatnya juga agar pihak kreditur juga mengetahui objek jaminan itu aman atau tidak aman , atau dikuasai oleh pihak ketiga. Seperti kasus sekarang di hadapi oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang.

Upaya selanjutnya untuk melaksanakan, menurut pasal 40 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah upaya yang sudah dilakukan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang dan sulit untuk dilakukan oleh pihak kreditur dikarenakan alasan pihak ketiga X tetap tidak ingin pihak kreditur membeli objek jaminan Hak Tanggungan berada di jalan Raya Pepen, Kecamatan Kepanjen, Kelurahan Mojosari, Kabupaten Malang walaupun dengan harga tinggi sekalipun, di ungkapkan oleh Ibu Tanti selaku Pimpinan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang dalam wawancara bahwa semacam hal yang sangat sulit dilakukan karena sebelum penawaran harga dilakukan pihak ketiga X sudah pasti ada penolakan dengan alasan yang sama, dalam mengatasi hambatan ini sudah ada upaya khusus yang dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang

2) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Upaya yang dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang terkait di fokuskan hambatan dalam pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun

1996 tentang Hak Tanggungan, untuk menangani kasus tersebut yang sebelumnya telah diterangkan yaitu sampai saat ini belum ada upaya khusus yang dilakukan untuk mengatasi hambatan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bila dalam pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan masih dikuasai oleh pihak ketiga X, PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang meminta bantuan kepada pihak pengacara yaitu Tuan D untuk membantu bicara kepada pihak ketiga X yang menguasai objek jaminan hak tanggungan agar kedua belah pihak ditemukan upaya jalan titik keluar dari permasalahan yang dihadapi. Meskipun dalam pelaksanaan upaya yang dilakukan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang sudah dilakukan dengan baik, akan tetapi upaya tersebut masih di tolak oleh pihak ketiga X yang memang menguasai objek jaminan Hak Tanggungan meskipun sampai saat ini belum dilakukannya proses eksekusi dan dalam sedang proses itu juga terkendala dengan adanya X yang menguasai objek jaminan hak tanggungan tersebut, sebagai pihak kreditur masih melakukan upaya untuk mengosongkan objek jaminan Hak Tanggungan untuk mengembalikan piutangnya.

Upaya yang dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang agar tidak terjadi kesulitan dalam melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan debitur cidera janji karena, berdasarkan pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah sertipikat Hak Tanggungan dipegang oleh pihak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan meskipun objek Hak Tanggungan dikuasai oleh pihak ketiga X Hak Tanggungan tetap mengikuti objek dalam tangan siapapun objek berada, upaya yang dilakukan pihak PT Bank Rakyat Indonesia

Syariah Cabang Malang yaitu untuk mengembalikan piutuangnya sesuai dengan pasal 7 di lakukanya pendaftaran objek Hak Tanggungan tersebut ke KPKNL (Kantor Kekayaan Negara Dan Lelang) karena pihak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan meskipun objek Hak Tanggungan di kuasai oleh pihak ketiga X.

Analisis menurut pasal 11 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adanya suatu hambatan bahwa upaya yang di lakukan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang Menurut Ibu Tanti selaku Pimpinan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang mengajak debitur sebagai nasabah dan juga sebagai pemberi hak tanggungan, dan juga sebagai pembeli objek jaminan yang berada di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Malang, Kecamatan Kepanjen, Kelurahan Mojosari , Jalan Raya Pepen. Untuk membantu berbicara musyawarah kepada pihak ketiga X tujuannya untuk pihak ketiga X meninggalkan objek jaminan agar segera di lakukan proses lelang, akan tetapi dalam prakteknya pihak debitur tidak ada niatan baik untuk membantu kreditur, dan kreditur sudah melakukan beberapa banyak upaya yang hasilnya tidak sesuai dengan apa yang telah di rencanakan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang selaku ddebitur.⁴⁵

3) Berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah

Penulis analisis adalah mengenai upaya yang dilakukan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang sesuai dengan pasal 6 ayat (1) dan (2) penyelesaian perselisihan Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 20

⁴⁵ Hasil Wawancara dengan Pimpinan Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang Ibu Tanti. Wawancara dilakukan pada 25 Agustus 2018, di Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang

Tanggal 20 juni 2017 di dalam praktek pihak PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang sudah melakukan musyawarah terhadap pihak debitur terlebih dahulu untuk menyelesaikan piutangnya kepada pihak kreditur sebesar Rp.627.000.000,. (Enamratus duapuluh juta rupiah) berdasarkan tanda-tangan Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah pada tanggal 20 juni 2017. Akan tetapi tidak ada niat itikad baik dari debitur Tuan F untuk menyelesaikan prestasinya, setelah itu pihak kreditur ingin melakukan eksekusi jaminan Hak Tanggungan akan tetapi objek jaminan di kuasai oleh pihak ketiga X, pihak kreditur melakukan musyawarah dengan pihak ketiga X dengan di bantu pengacara Tuan D tujuannya untuk memberikan atau membeli rumah yang berada di Jalan Raya Pepen, Kecamatan Kepanjen, Kelurahan Mojosari, Kabupaten Malang. Bahwa pihak ketiga X menolak tawaran musyawarah mufakat dari pihak kreditur meskipun sampai saat ini belum terlaksana tetapi masih dalam proses upaya pengosongan objek jaminan Hak Tanggungan dan sudah di daftarkan di KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang) tinggal menunggu pembeli yg akan membeli objek jaminan Hak Tanggungan meskipun dikuasai oleh pihak ketiga X.

Bentuk perlindungan hukum *pasal 6 ayat (2) penyelesaian perselisihan Akta Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Nomor 20 Tanggal 20 juni 2017*, menurut penulis yang analisis menurut keterangan Ibu Tanti selaku Pimpinan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang, dengan cara ini sebagai upaya terakhir bagi pihak kreditur untuk mencapai suatu kepastian hukum terhadap objek jaminan Hak Tanggungan yang di kuasai oleh pihak ketiga X untuk bisa dilakukannya eksekusi tujuannya untuk mengembalikan piutangnya, akan tetapi sampai saat ini belum adanya

tindakan dari pihak kreditur untuk melakukan penyelesaian melalui pengadilan Agama dikarenakan menurut keterangan Ibu Tanti sampai saat ini belum ada tindakan dari PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Pusat untuk menyelesaikan melalui Pengadilan Agama. Meskipun sampai saat ini masih dalam proses pengosongan dengan upaya lain yaitu sudah di daftarkan di KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang) tinggal menunggu pembeli yg akan membeli objek jaminan Hak Tanggungan.⁴⁶

4) Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Hambatan penyelesaian sengketa dalam hal pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan, berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Tanti beliau menjelaskan bahwa upaya penyelesaian sengketa terkait hal penyerahan objek jaminan hak tanggungan di luar pengadilan,⁴⁷ dengan cara mediasi. Mediasi menggunakan seorang mediator sesuai dengan pasal 4 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 1/POJK.07/2014 tentang lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa di sector jasa keuangan sebagai berikut:

- a. Layanan sengketa paling kurang berupa :
 - 1) Mediasi
 - 2) Ajudikasi
 - 3) Arbitrase

⁴⁶ Hasil Wawancara dengan Pimpinan Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang Ibu Tanti. Wawancara dilakukan pada 25 Agustus 2018, di Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang

⁴⁷ Hasil Wawancara dengan Pimpinan Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang Ibu Tanti. Wawancara dilakukan pada 25 Agustus 2018, di Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang

- b. Mempunyai peraturan :
 - 1) Layanan penyelesaian sengketa
 - 2) Prosedur penyelesaian sengketa
 - 3) Biaya penyelesaian sengketa
 - 4) Jangka waktu penyelesaian sengketa
 - 5) Ketentuan benturan kepentingan dan afiliasi bagi mediator,ajudikator,arbiter
 - 6) Kode etik bagi mediator, ajudikator, arbiter
- c. Menerapkan prinsip aksebilitas, idependensi, keadilan, dan efisiensi dan efektifitas dalam setiap pengaturannya
- d. Mempunyai sumber daya untuk melaksanakan pelayanan penyelesaian sengketa
- e. Didirikan oleh Lembaga Jasa Keuangan yang dikoordinasikan oleh asosiasi dan didirikan oleh Lembaga.⁴⁸

Upaya penyelesaian sengketa perbankan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang keinginanya diselesaikan diluar pengadilan sesuai dengan yang telah di atur Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2014 tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa di Sketor Jasa Keuangan yaitu dengan melakukan mediasi, dengan adanya pihak ketiga bakal bersifat netral apabila memang bisa menemukan kesepakatan adil dan saling menguntungkan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Tanti menerangkan bahwa PT Bank Rakyat Indoneis Syariah

⁴⁸ Pasal 4 Undang-Undang republik Indonesia nomor 21 Tahun 2011 Tentang otoritas Jasa Keuangan

Cabang Malang sudah melakukan beberapa upaya dalam mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi, dalam mengatasi hambatan substantif bagaimana cara mengosongkan objek hak tanggungan yang di kuasai pihak ketiga X dengan cara musyawarah.⁴⁹

Telah di uraikan dalam pembahasan perlindungan hukum preventif bagi kreditur, hasil analisis penulis terhadap perjanjian Pemberian Hak Tanggungan masih belum sempurna. Klausul-klausul yang terdapat dalam perjanjian masih belum memberikan perlindungan hukum preventif bagi kreditur terkait kewajiban membayar prestasi debitur dan penguasaan oleh pihak lain. Berdasarkan hal tersebut sebenarnya banyak upaya yang dapat dilakukan oleh pihak PT Bank Rakyat Syariah cabang Malang antara lain dengan ccara penegasan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.⁵⁰

Ibu Tanti menerangkan dari kasus yang mengalami hambatan dalam penyerahan objek jaminan hak tanggungan oleh pihak lain PT Bank Rakyat Indonesia Syariah memilih untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dengan melakukan musyawarah dengan meminta itikad baik dari pihak ketiga untuk mengosongkan objek jaminan. Selama ini yang dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang dengan cara mendatangi objek jaminan yang dikuasai dengan seorang advokat yang memahami Hukum Perbankan, untuk kemudian tercapai

⁴⁹ Hasil Wawancara dengan Pimpinan Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang Ibu Tanti. Wawancara dilakukan pada 25 Agustus 2018, di Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang

⁵⁰ Hasil Wawancara dengan Pimpinan Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang Ibu Tanti. Wawancara dilakukan pada 25 Agustus 2018, di Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang

kesepakatan antara kedua belah pihak. Akan tetapi di dalam praktek upaya tersebut tidak bisa dilakukan atau tidak terlaksana meskipun sudah didampingi oleh advokat.

Upaya yang dilakukan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang untuk mengatasi hambatan pelaksanaan perlindungan hukum menggunakan upaya administratif :

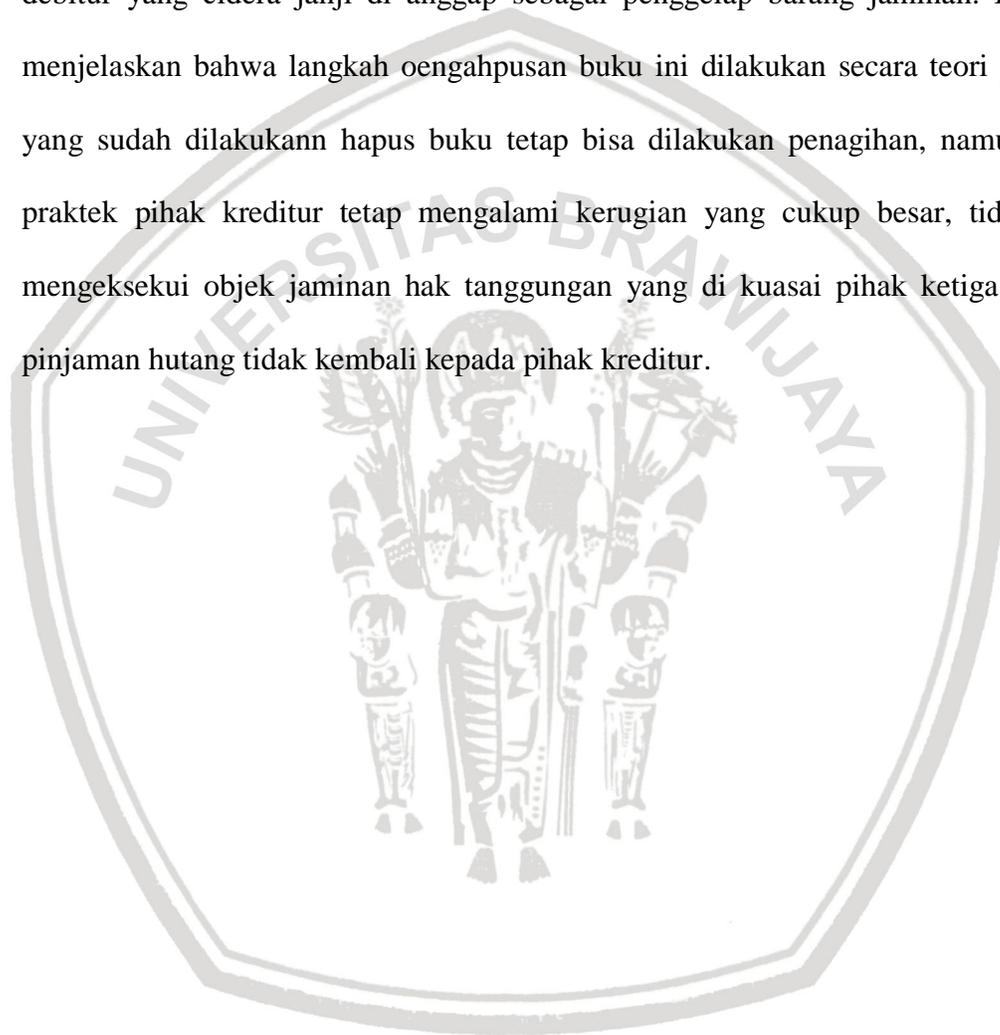
a. Upaya Hapus Buku

Dalam melakukan musyawarah atau mediasi dalam penyelesaian tidak akan selalu menghasilkan kesepakatan antara keduanya, sehingga ada kasus yang tidak terselesaikan dengan menggunakan negoisasi. Langkah terakhir yang dilakukan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang dalam menyelesaikan hambatan pelaksanaan objek jaminan hak tanggungan yang dikuasai oleh pihak ketiga X dan debitur tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya dengan cara penghapusan buku⁵¹

Penghapusan buku, buku artinya penghapusan bukuan pinjaman dari neraca, dicatatkan pada rekening administratif. Penghapusa buku dibebankan pada akun aktivia profuktif, penghapusan buku secara administrative tidak diberitahukan kepada pihak debitur karena status debitur sebagai peminjam belum di hapuskan, sehingga tindakan penagihan tetap dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang.

⁵¹ Hasil Wawancara dengan Pimpinan Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang Ibu Tanti. Wawancara dilakukan pada 25 Agustus 2018, di Kantor Cabang PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang

Tindakan hapus buku secara langsung dilaksanakan apabila objek jaminan Hak Tanggungan sudah dinilai mengalami kesulitan. Langkah penghapusan buku terpaksa dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang dengan akibat bank mengalami kerugian dengan material, tindakan hapus buku ini debitur di beritahu apabila apa yang telah di perjanjikan dalam perjanjian Murabahah bahwa debitur yang cidera janji di anggap sebagai penggelap barang jaminan. Ibu Tanti menjelaskan bahwa langkah penghapusan buku ini dilakukan secara teori pinjaman yang sudah dilakukann hapus buku tetap bisa dilakukan penagihan, namun dalam praktek pihak kreditur tetap mengalami kerugian yang cukup besar, tidak dapat mengeksekui objek jaminan hak tanggungan yang di kuasai pihak ketiga selain itu pinjaman hutang tidak kembali kepada pihak kreditur.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian ini dapat disimpulkan beberapa hal mengenai perlindungan hukum terhadap kreditur untuk mendapatkan penyerahan objek jaminan Hak Tanggungan dalam eksekusi Hak Tanggungan.

1. Pelaksanaan Perlindungan Hukum

Dalam pelaksanaan perlindungan hukum terkait pelaksanaan eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan yang dikuasai oleh pihak ketiga sesuai perjanjian Murabahah Bil Wakalah dan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang di buat oleh Notaris Kota Malang dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kabupaten Malang tidak dapat terlaksana hal ini tersebut disebabkan oleh debitur melakukan wanprestasi dan pihak ketiga X yang menguasai objek Hak Tanggungan maka dari itu mempengaruhi besar terhambatnya pelaksanaan perlindungan hukum kepada PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang

2. Hambatan Pelaksanaan Perlindungan Hukum

Itikad buruk dari debitur dan pihak ketiga X cenderung tidak mematuhi Undang-Undang yang berlaku termasuk perjanjian yang di buat menimbulkan berbagai hambatan bagi PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang untuk melaksanakan eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan dengan adanya pihak ketiga X yang menguasai objek Hak Tanggungan, maka dari itu pihak kreditur tidak

mendapatkan pelunasan piutangnya dari debitur dikarenakan tidak bisa dilaksanakan proses eksekusi lelang. Selain itu hambatan ini terjadi disebabkan oleh kurangnya tindakan tegas yang dilakukan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang.

3. Upaya Menyelesaikan Hambatan Pelaksanaan Perlindungan Hukum

Untuk menyelesaikan hambatan yang dialami PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang melakukan upaya berdasarkan SOP yaitu hapus buku, pendekatan dan menyelesaikan sengketa dengan mediasi, dilakukannya pendaftaran objek Hak Tanggungan ke KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Dan Lelang) selanjutnya melakukan evaluasi kinerja karyawan PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang.

B. SARAN

1. Perlu adanya sosialisasi bagi masyarakat umum dikarenakan agar meningkatkan kesadarannya dan memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang kredit menggunakan jaminan Hak Tanggungan. Selain itu perlu adanya penelitian yang mendalam mengenai jaminan Hak Tanggungan yang terjadi di masyarakat sehingga pemerintah mendapatkan informasi mengenai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mengetahui harus ada perubahan dan penambahan peraturan apabila perlu dilakukan terkait dengan pelaksanaan eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan yang mengalami kesulitan selain di Pasal 6 dikarenakan sering terjadi perbedaan antara aturan dan prakteknya.
2. Untuk mengatasi segala hambatan ini agar PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang maka perlu dilakukan suatu pendekatan agar debitur segera memenuhi kewajibannya dan menyelesaikan tanggung jawabnya, melakukan

mediasi, apabila tidak dapat terlaksana akan dilakukan upaya hapus buku secara tegaas atau bila diperlukan blacklist nama debitur yang bersangkutan, selain itu PT Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang juga melakukan evaluasi kinerja karyawan segala bidang yang terkait dengan kredit dan eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan. Mungkin pihak Bank sendiri perlu melakukan pembenahan dalam sector bagian lapangan mengenai penilain nasabah dan menerapkan prinsip kehati hatian dan tidak menimbulkan kerugian bagi Bank Syariah dikarenakan pinjaman yang dilakukan oleh nasabah rata-rata tidaklah sedikit, agar tidak timbul lagi kasus yang dihadapi sekarang memperbaiki dari suatu kesalahan yang fatal, selanjutnya inti dari saran yaitu pihak karyawan harus lebih di benahi dari sector manapun.

3. Bagi masyarakat selaku debitur lebih memahami, mencermati dan teliti dalam menandatangani perjanjian Murabahah Bil Wakalah ataupun Akta Pemberian Hak Tanggungan. Debitur mengomunikasikan mengenai perjanjian Murabahah Bil Wakalah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur sehingga benar-benar memahami isi dari perjanjian Murabahah Bil Wakalah, sehingga jika dikemudian hari terjadi suatu sengketa ada dasar hukum yang bisa di buktikan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- R.Subekti, **Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Termasuk Hak Tanggungan Menurut Hukum Indonesia**, Bandung, 1996
- Siti Malikhatun Badriyah, **Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Adherent Dalam Perjanjian Baku**, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Diponegoro, 2005
- Satjipto Raharjo, **Ilmu Hukum**, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2000
- Frieda Husni Hasbulah, **Hukum Kebendaan Perdata**, 2002
- Sutarno, **Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank**, Alfabeta, Jakarta, 2013
- Salim HS, **Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia**, Jakarta, Rajawali Pers, 2014
- Purwahid Patrik dan Kashadi, **Hukum Jaminan Edisi Revisi Denagn Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan**, Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006
- Sudaryanto, **Pokok-Pokok Kebijakan Hak Tanggungan**, Jakarta, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, 1996
- Effendy Hasibuan, **Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan**, Jakarta, Universitas Indonesia Ilmu Hukum, 1997
- Subekti, **Hukum Acara Perdata**, Jakarta, 1997
- Sudikno Mertokusumo, **Hukum Acara Perdata Indonesia**, Yogyakarta, Liberty, 1998
- Kashadi, **HakTanggungan Dan Jaminan Fidusia**, Semarang, Universitas Diponegoro, 2000
- Zainuddin Ali, **Metode Penelitian Hukum**, Jakarta, Sinar Grafika, 2009
- Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, Jakarta, Universitas Indonesia Pres, 2007

UNDANG-UNDANG

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 1/POJK.07/2014 tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa di sector jasa keuangan

INTERNET

Ainur Rosidah, **Perbankan** (online), <http://rosyidahbanker.com/2013/03/kredit.html>, (25 April 2018),

Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli (online) <http://tesishukum.com/> (20 Mei 2018)

