

ABSTRAK

Skripsi dengan judul “Analisis Yuridis perlindungan hukum bagi kreditur yang tidak mencatatkan objek jaminan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung ditinjau dari Hukum Islam” (Studi Kasus di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Tulungagung)” ini ditulis oleh Sofa Sanaya, NIM. 2826123101, pembimbing Dr. Iffatin Nur, M.Ag.

Penelitian ini dilatarbelakangi dalam pelaksanaan penilaian jaminan utang dari segi hukum, pihak pemberi pinjaman seharusnya melakukannya menurut (berdasarkan) ketentuan hukum yang berkaitan dengan objek jaminan utang dan ketentuan hukum tentang peminjaman utang yang disebut sebagai hukum jaminan. Sebagaimana juga yang umum dilakukan oleh lembaga lainnya sebagai lembaga pemberi pinjaman uang, terhadap jaminan kredit yang diajukan kepada bank oleh pihak peminjam akan dilakukan penilaian oleh bank yang bersangkutan seperti yang dikemukakan di atas. Bank melakukan penilaian dari segi hukum dan segi ekonomi terhadap objek jaminan kredit yang diajukan oleh calon peminjam sebelum menerimanya berdasarkan peraturan hukum yang berlaku dan peraturan internnya.

Rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini adalah (1) Faktor-faktor apa sajakah yang mendukung dan menghambat BMT Istiqomah Unit II Plosokandang selaku kreditur dalam mencatatkan objek jaminan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung? (2) Bagaimana perlindungan hukum bagi BMT Istiqomah Unit II Plosokandang selaku kreditur yang tidak mencatatkan objek jaminan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung ? (3) Bagaimanakah upaya hukum yang ditempuh oleh BMT Istiqomah Unit II Plosokandang selaku kreditur ketika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur ketika objek jaminan tidak dicatatkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung ? (4) Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap perlindungan hukum bagi kreditur yang tidak mencatatkan objek jaminan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung ? Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah (1) Untuk mengetahui dan memahami faktor-faktor yang mendukung dan menghambat BMT Istiqomah Unit II Plosokandang selaku kreditur dalam mencatatkan objek jaminan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung. (2) Untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum bagi BMT Istiqomah Unit II Plosokandang selaku kreditur yang tidak mencatatkan objek jaminan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung. (3) Untuk mengetahui dan memahami upaya hukum yang ditempuh oleh BMT Istiqomah Unit II Plosokandang selaku kreditur ketika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur ketika objek jaminan tidak dicatatkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung. (4) Untuk mengetahui dan memahami tinjauan Hukum Islam terhadap perlindungan hukum bagi kreditur yang tidak mencatatkan objek jaminan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung.

Metode penelitian yang dilakukan adalah: (1) Pendekatan Kualitatif, (2) Jenis Penelitian: Penelitian Deskriptif, (3) Teknik Analisis Data: Data Reduction /

Data Reduksi, Data Display / Penyajian Data, Data Verifikasi / Pemeriksaan Kembali Pengulangan Data, Data Konklusi/Perumusan Kesimpulan.

Hasil Penelitian: (1) Faktor-faktor yang mendukung dan menghambat BMT Istiqomah Unit II Plosokandang selaku kreditur dalam mencatatkan objek jaminan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung sebagai berikut : a. Faktor yang mendukung adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditur apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya. Maka pembebanan jaminan Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung, guna memenuhi unsur publisitas atas barang jaminan dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan. b. Faktor yang menghambat adalah Biaya SKMHT atau APHT memberatkan nasabah, proses pembiayaan menjadi agak lama karena pencairan menunggu SKMHT di daftarkan di BPN, nasabah menginginkan pelayanan yang mudah, murah dan cepat. (2) Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi terdapat dalam bentuk perjanjian kredit, dimana berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang dapat dibuat dengan akta di bawah tangan maupun akta autentik tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian tersebut. (3) Upaya hukum yang ditempuh oleh BMT Istiqomah Unit II Plosokandang selaku kreditur ketika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur ketika objek jaminan tidak dicatatkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional adalah Eksekusi Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji sehingga objek Hak Tanggungan kemudian dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain. (4) Tinjauan Hukum Islam mengenai perlindungan hukum bagi kreditur yang tidak mencatatkan objek jaminan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung. Sistem pendaftaran hak tanggungan di BPN apabila dikaji secara Islam, yaitu menggunakan akad wakalah. Karena dalam hal ini pihak BMT mewakilkan kepada pihak notaris untuk mendaftarkan jaminan hak tanggungan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.

ABSTRACT

Thesis titled "Analysis of Juridical legal protection for creditors which is not listed in the security object of the National Land Agency Tulungagung in terms of Islamic law" (Case Study in BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Tulungagung) "was written by Sofa Sanaya, NIM. 2826123101, supervisor Dr. Iffatin Nur, M.Ag.

This research is motivated in the implementation of a debt security assessment from a legal perspective, the lender should do it according to (based on) the legal provisions relating to the object of a debt security and the law of the loan debt is referred to as the law guarantees. As is also commonly done by other agencies as money lending institutions, the credit guarantee submitted to the bank by the borrower will be evaluated by the bank concerned as described above. Banks make an assessment in terms of the legal and economic aspects of the object credit guarantees proposed by the prospective borrower prior to acceptance by applicable law and its internal regulations.

The problem of this thesis is (1) what are the factors that support and hinder BMT Istiqomah Unit II Plosokandang as creditor in the security object listed in the National Land Agency Kanupaten Tulungagung? (2) How does the legal protection of BMT Istiqomah Unit II Plosokandang as creditor who did not record security object at the National Land Agency Tulungagung? (3) How are the laws adopted by BMT Istiqomah Unit II Plosokandang as creditor in the event of default committed by the debtor when the security object is not registered in the National Land Agency? (4) How does a review of Islamic law on legal protection for creditors which is not listed in the security object of the National Land Agency Tulungagung? As for the objectives of this study were (1) To know and understand the factors that support and hinder BMT Istiqomah Unit II Plosokandang as creditor in the security object listed in the National Land Agency Tulungagung. (2) To know and understand the legal protection of the BMT Unit II Istiqomah Plosokandang as creditor which is not listed in the security object of the National Land Agency Tulungagung. (3) To know and understand the legal action taken by BMT Unit II Istiqomah Plosokandang as creditor in the event of default committed by the debtor when the security object is not registered in the National Land Agency. (4) To know and understand a review of Islamic law on legal protection for creditors which is not listed in the security object of the National Land Agency Tulungagung.

The research method is: (1) Approach Qualitative, (2) Type of research: Descriptive Research, (3) Data Analysis Techniques: Data Reduction/Data Reduction, Data Display/Presentation of Data, Data Verification/Inspection Back Repetition Data, Data Conclusion / Formulation Conclusion.

Results: (1) factors that support and hinder BMT Istiqomah Unit II Plosokandang as creditor in the security object listed in the National Land Agency Tulungagung as follows: a. Factors that support is to provide certainty and legal protection of the parties concerned, particularly for the creditor if the debtor defaults or does not fulfill its obligations. So this imposition Mortgage guarantee

must be registered at the Land Office, in order to meet the elements of publicity on collateral and facilitate third party take control in case of transfer of collateral objects. b. The limiting factor is the Power of Attorney Fees Imposing Mortgage or Deed of Mortgage burdensome imposition customer, the financing process to be rather long wait for the disbursement of the Power of Attorney Imposing Mortgage registered in the National Land Agency, customers want service that is easy, cheap and fast. (2) The form of legal protection given to the creditor when the debtor defaults contained in the form of a credit agreement, which is based on the elucidation of Article 10 of the Law No. 4 of 1996 explained that the agreement that raises the relationship debts can be created by deed under the hand and deed authentic depending on the legal provisions governing such agreements matter. (3) legal efforts taken by BMT Istiqomah Unit II Plosokandang as creditor in the event of default committed by the debtor when the security object is not registered in the National Land Agency is Execution Mortgage if the debtor in default so that objects Encumbrance then sold through a public auction in accordance with the manner specified in the legislation applicable and Mortgage holders are entitled to take all or part of the proceeds to the repayment of its receivables with the right precede than other creditors. (4) Review of Islamic law regarding legal protection for creditors which is not listed in the security object of the National Land Agency Tulungagung. Registration system of security rights in the National Land Agency if studied Islam, using contract representative. Because in this case the BMT delegate to the notary to register the guarantee of the security rights to the National Land Agency.

الملخص

أطروحة تحت عنوان "تحليل الحماية القانونية القضائية للدائنين التي لم يتم سرد في كائن أمن الوكالة الوطنية للأراضي في تولونج اجونج من حيث الشريعة الإسلامية" (دراسة حالة في بيت المال والتمويل استقامة الوحدة الثانية فلوصو كاندانج تولونج اجونج) التي كتبها سوفي سنايا، رقم الدفتر القيد. ٢٨٢٦١٢٣١٠١، المشرف الدكتور. عفتين نور، الماجستير.

والدافع وراء هذا البحث في تنفيذ تقييم أمني الدين من وجهة النظر القانونية، ينبغي أن المقرض نفعل ذلك وفقا ل(على أساس) الأحكام القانونية المتعلقة كائن من سندات الدين والقانون من ديون القرض المشار إليه كما يكفل القانون. كما يتم أيضا عادة من قبل وكالات أخرى مثل مؤسسات الإقراض المال، وضمان القروض المقدمة للبنك من قبل المقرض سيتم تقييمها من قبل المصرف المعني كما هو موضح أعلاه. البنوك إجراء تقييم من حيث الجوانب القانونية والاقتصادية للضمانات الائتمان الكائن من قبل المقرض المحتملين المقترحة قبل القبول به القانون المعمول به ونظامها الداخلي.

مشكلة هذه الأطروحة هي (١) ما هي العوامل التي تدعم وتعيق في بيت المال والتمويل استقامة الوحدة الثانية فلوصو كاندانج تولونج اجونج كما الدائن في الكائن الأمن المدرجة في الوكالة الوطنية للأراضي في تولونج اجونج؟ (٢) كيف الحماية القانونية لبيت المال والتمويل استقامة الوحدة الثانية فلوصو كاندانج تولونج اجونج كما الدائن الذي لم يسجل الكائن الأمن في الوكالة الوطنية للأراضي في تولونج اجونج؟ (٣) كيف هي القوانين التي اعتمدها بيت المال والتمويل استقامة الوحدة الثانية فلوصو كاندانج تولونج اجونج كما الدائن في حالة التقصير التي ارتكبت من قبل المدين عندما لا يتم تسجيل كائن الأمانة في الوكالة الوطنية للأراضي؟ (٤) كيف مراجعة القانون الإسلامي على الحماية القانونية للدائنين التي لم يتم سرد في كائن أمن الوكالة الوطنية للأراضي في تولونج اجونج؟ أما بالنسبة للأهداف هذه الدراسة كانت (١) لمعرفة وفهم العوامل التي تدعم وتعيق بيت المال والتمويل استقامة الوحدة الثانية فلوصو كاندانج تولونج اجونج كما الدائن في الكائن الأمن المدرجة في الوكالة الوطنية للأراضي في تولونج اجونج. (٢) لمعرفة وفهم الحماية القانونية لبيت المال والتمويل استقامة الوحدة الثانية فلوصو كاندانج تولونج اجونج كما الدائن الذي لم يتم سرد في كائن أمن الوكالة الوطنية للأراضي في تولونج اجونج. (٣) لمعرفة وفهم إجراءات قانونية بيت المال والتمويل استقامة الوحدة الثانية فلوصو كاندانج تولونج اجونج تؤخذ على الدائنين في حالة التقصير التي ارتكبت من قبل المدين عندما لم يتم تسجيل الكائن الأمن في الوكالة الوطنية للأراضي. (٤) لمعرفة وفهم

مراجعة القانون الإسلامي على الحماية القانونية للدائنين التي لم يتم سرد في كائن أمن الوكالة الوطنية للأراضي في تولونج اجونج.

طريقة البحث هو: (١) نهج نوعي، (٢) نوع من البحوث: وصفي البحوث، (٣) تقنيات تحليل البيانات: تخفيض الحد/بيانات بيانات، بيانات العرض/عرض البيانات، التحقق من البيانات / التفتيش العوددة البيانات التكرار، الخلاصة البيانات/صياغة الخاتمة.

النتائج: (١) العوامل التي تدعم وتعيق بيت المال والتمويل استقامة الوحدة الثانية فلو صو كاندانج تولونج اجونج كما الدائن في الكائن الأمن المدرجة في الوكالة الوطنية للأراضي في تولونج اجونج على النحو التالي: أ. العوامل التي تدعم هي توفير اليقين والحماية القانونية للأطراف المعنية، ولا سيما بالنسبة للدائن إذا كان المدين أو لا تفي بالتزاماتها. لذلك هذا ضمان الرهن العقاري فرض يجب أن تكون مسجلة في دائرة الأراضي، من أجل تلبية عناصر الدعاية على الضمانات وتسهيل طرف ثالث السيطرة في حالة نقل الأشياء الجانبية. ب. العامل المحدد هو قوة أتعاب المحاماة فرض الرهن العقاري أو صك الرهن العقاري فرض عبثا العملاء، وعملية التمويل ليكون بدلا من الانتظار طويلا لصرف التوكيل فرض الرهن العقاري مسجلة في الوكالة الوطنية للأراضي، يريد العملاء خدمة التي هي سهلة ورخيصة وسريعة. (٢) وأوضح شكل من أشكال الحماية القانونية الممنوحة للدائن عندما يكون المدين الواردة في شكل اتفاق الائتمان، والتي تقوم على توضيح من المادة ١٠ من القانون رقم ٤ لعام ١٩٩٦ أن الاتفاق الذي يثير الديون علاقة يمكن أن تنشأ من الفعل تحت يد وأصيلة الفعل اعتمادا على الأحكام القانونية التي تحكم مثل هذه الاتفاقات المسألة. (٣) الجهود القانونية في بيت المال والتمويل استقامة الوحدة الثانية فلو صو كاندانج تولونج اجونج تؤخذ على الدائنين في حالة التقصير التي ارتكبت من قبل المدين عندما لم يتم تسجيل الكائن الأمن في الوكالة الوطنية للأراضي هي تنفيذ الرهن إذا كان المدين في الافتراضي بحيث الكائنات العبء أو التكاليف العقاري ثم بيعها من خلال مزاد علني وفقا لل يحق للطريقة المحددة في التشريع المعمول أصحاب والرهن العقاري لاتخاذ كل أو جزء من العائدات لسداد مستحقاته مع الحق تسبق من الدائنين الآخرين. (٤) مراجعة القانون الإسلامي بشأن الحماية القانونية للدائنين التي لم يتم سرد في كائن أمن الوكالة الوطنية للأراضي في تولونج اجونج. نظام تسجيل الحقوق الضمانية في الوكالة الوطنية للأراضي إذا درست الإسلام، وذلك باستخدام وكالة. لأنه في هذه الحالة مندوب بيت المال والتمويل إلى كاتب العدل لتسجيل ضمان حقوق الأمن إلى الوكالة الوطنية للأراضي.