

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Pengertian Perlindungan Hukum Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.¹

Wujud dari peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.²

¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2003), hal. 39

² *Ibid.*, hal. 57

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman.

Kesimpulan dari hal tersebut di atas, bahwa perlindungan hukum dalam arti sempit adalah sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, serta dalam bentuk yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu ketenteraman bagi segala kepentingan manusia yang ada di dalam masyarakat sehingga tercipta keselarasan dan keseimbangan hidup masyarakat. Sedangkan perlindungan hukum dalam arti luas adalah tidak hanya diberikan kepada seluruh makhluk hidup maupun segala ciptaan Tuhan dan dimanfaatkan bersama-sama dalam rangka kehidupan yang adil dan damai.

2. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum

Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia berlandas pada Pancasila sebagai dasar ideologi dan dasar falsafah Negara.

Prinsip-prinsip yang mendasari perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila adalah :

- a. Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan yang bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia.

Pengakuan akan harkat dan martabat manusia pada dasarnya terkandung dalam nilai-nilai Pancasila yang telah disepakati sebagai dasar negara. Dengan kata lain, Pancasila merupakan sumber pengakuan akan harkat dan martabat manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia berarti mengakui kehendak manusia untuk hidup bersama yang bertujuan yang diarahkan pada usaha untuk mencapai kesejahteraan bersama.

- b. Prinsip Negara Hukum

Prinsip kedua yang melandasi perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Pancasila sebagai dasar falsafah Negara serta adanya asas keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat berdasarkan asas kerukunan tetap merupakan elemen pertama dan utama karena Pancasila, yang pada akhirnya mengarah pada usaha tercapainya keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan.³

³ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia (Sebuah Studi tentang prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum)*, (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987), hal. 19-20

3. Bentuk-bentuk Perlindungan Hukum

Philipus M. Hadjon membagi bentuk perlindungan hukum menjadi

2 (dua), yaitu :

a. Perlindungan hukum yang preventif

Perlindungan hukum ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif. Sehingga, perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak. Dan dengan adanya perlindungan hukum yang preventif ini mendorong pemerintah untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan asas *freies ermessen*, dan rakyat dapat mengajukan keberatan atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.⁴

b. Perlindungan hukum yang represif

Perlindungan hukum ini berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Indonesia dewasa ini terdapat berbagai badan yang secara partial menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) badan, yaitu:

⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia (Sebuah Studi tentang prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum)*, (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987), hal. 2

1) Pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum

Dewasa ini dalam praktek telah ditempuh jalan untuk menyerahkan suatu perkara tertentu kepada Peradilan Umum sebagai perbuatan melawan hukum oleh penguasa.

2) Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi

Penanganan perlindungan hukum bagi rakyat melalui instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi adalah permintaan banding terhadap suatu tindak pemerintah oleh pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan pemerintah tersebut. Instansi pemerintah yang berwenang untuk merubah bahkan dapat membatalkan tindakan pemerintah tersebut.

3) Badan-badan khusus

Merupakan badan yang terkait dan berwenang untuk menyelesaikan suatu sengketa. Badan-badan khusus tersebut antara lain adalah Kantor Urusan Perumahan, Pengadilan Kepegawaian, Badan Sensor Film, Panitia Urusan Piutang Negara, serta Peradilan Administrasi Negara.⁵

Dalam penelitian ini akan membahas perlindungan hukum bagi BMT Istiqomah Unit II Plosokandang selaku kreditur yang tidak mencatatkan objek jaminan di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaen Tulungagung.

⁵ *Ibid.*, hal. 3-5

B. Hukum Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Menurut Marian Darus Badruzaman, jaminan adalah menjamin tepenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Oleh karena itu, hukum jaminan erat sekali dengan hukum benda. Kontruksi jaminan dalam definisi ini ada kesamaan dengan yang dikemukakan Hartono Hadisoeperto. Beliau berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang di berikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa ddebitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁶

Kedua definisi jaminan yang dipaparkan diatas, adalah :

- a. Difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada kreditur (bank);
- b. Wujudnya jaminan ini dapat dinilai dengan uang (jaminan materil); dan
- c. Timbulnya jaminan karena adanya perikatan antara kreditur dengan debitur.

Menurut tokoh lain yaitu M. Bahsan, jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin sesuatu utang piutang dalam masyarakat. Alasan digunakan istilah jaminan ini, karena :

- a. Telah lazim digunakan dalam bidang ilmu hukum dalam hal berkaitan dengan penyebutan-penyebutan, seperti hukum jaminan, lembaga jaminan, jaminan kebendaan, dan sebagainya;
- b. Telah digunakan dalam beberapa peraturan perundang-undangan tentang lembaga jaminan, seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia.⁷

Di dalam Jaminan terdapat salah satu unsur yaitu agunan. Agunan merupakan salah satu unsur jaminan kredit agar bank dapat memperoleh tambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan utangnya. Agunan adalah jaminan kredit yang berupa benda baik benda

⁶ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hal. 22

⁷ *Ibid.*, hal. 22-23

tetap (tanah atau bangunan), maupun benda bergerak (mesin, kendaraan, perabot rumah tangga dsb). Sedangkan jaminan, selain harta benda ada pula yang berupa non benda yaitu jaminan perorangan, perusahaan, bank, dan asuransi.

Jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa segala hak kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Dengan demikian, segala harta kekayaan debitur secara otomatis menjadi jaminan manakala orang tersebut membuat perjanjian utang meskipun tidak dinyatakan secara tegas sebagai jaminan. Tetapi adanya perjanjian penjaminan tergantung pada perjanjian pokok. Apabila perjanjian pokok berakhir, maka secara otomatis perjanjian penjaminan akan berakhir pula. Dasar hukum jaminan dalam pemberian kredit adalah Pasal 8 ayat (1) Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang perbankan menyatakan bahwa: *“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisa yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”*

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 berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bandanya dan dapat dialihkan. Sedangkan jaminan imateriil (perorangan) adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya.⁸

Jaminan kebendaan atau dalam istilah hukum disebut *zekelijke zekerheid*. Jaminan ini merupakan hak mutlak atas suatu benda tertentu, berupa bagian dari harta kekayaan debitur atau penjamin, sehingga memberikan kedudukan *preference* (diutamakan) kepada kreditur daripada kreditur lainnya atas benda tersebut. Jaminan kebendaan terdiri dari:

a. Benda tetap (tidak bergerak). Contohnya: tanah, bangunan, mesin-mesin, atau tanaman yang ditanam diatas tanah dan tidak mudah dipindahpindahkan. Jenis benda tersebut akan dibebani dengan Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan beserta benda-benda lain yang terdapat diatasnya.

⁸ *Ibid.*, hal. 24

- b. Benda bergerak. Contohnya: mobil, motor, mesin-mesin, piutang dagang (tagihan atas hasil usaha atau pekerjaan), saham-saham atau bahkan hak-hak atas kenikmatan suatu barang tertentu, seperti hak sewa, tagihan (piutang) terhadap proyek-proyek yang sedang dikerjakan, dan sebagainya. Benda-benda tersebut biasanya dibebani dengan tiga jenis jaminan, yaitu: Fidusia berdasarkan Undang-undang No. 42 Tahun 1999, Gadai atas saham-saham, dan *Cessie* atas tagihan.
- c. Benda-benda bergerak tetapi ukuran bersihnya melebihi 20 m³ (dua puluh meter kubik), seperti kapal laut, kapal motor, tongkang dan kapal sejenis dengan berat lebih dari 20 m³ (dua puluh meter kubik). Benda tersebut akan dibebani Hipotek sesuai dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Barat.
- d. Benda yang didirikan di atas alas hak milik pihak lain, seperti bangunan yang didirikan di atas tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, yang pemilik tanah dan pemilik bangunan merupakan subjek yang berbeda. Sebenarnya, jika tanah yang digunakan untuk mendirikan bangunan tersebut merupakan tanah berstatus tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan, keduanya dapat dibebani sekaligus dengan Hak Tanggungan. Namun, jika tanah tersebut berstatus tanah Hak Pakai yang tidak dapat dipindahtangankan, atau Hak Sewa yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan atau bisa juga pemilik tanah menolak untuk

memberikan jaminan berupa Hak Tanggungan atas tanahnya, bangunan tersebut dapat dibebani jaminan fidusia.⁹

Dari uraian di atas, maka dikemukakan unsur-unsur yang tercantum pada jaminan materiil, yaitu :

- a. hak mutlak atas suatu benda;
- b. cirinya mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu;
- c. dapat dipertahankan terhadap siapa pun;
- d. selalu mengikuti bendanya; dan
- e. dapat dialihkan kepada pihak lainnya.

Jaminan perorangan atau dalam istilah hukum disebut *persoonlijke zekerheid*. Jaminan perseorangan menimbulkan hak-hak perseorangan, sehingga terdapat hubungan hukum secara khusus antara kreditur dan orang yang menjamin pelunasan utang debitur (penjamin).¹⁰ Dari sinilah timbul istilah :

- a. Jaminan perseorangan atau *borgtocht* atau *personal guarantee* (dalam hal penjaminnya adalah perseorangan)
- b. Jaminan perusahaan atau *company guarantee* (dalam hal penjaminnya adalah perusahaan)
- c. Bank Garansi (dalam hal penjaminnya adalah bank)

Dengan adanya pihak ketiga sebagai penjamin, apabila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya, maka pihak ketiga inilah yang akan melaksanakan kewajibannya. Perlindungan hak terhadap pihak

⁹ Purnamasari, Irma devita, *Hukum Jaminan Perbankan*, (Bandung: Kaifa, 2011), hal. 3-5

¹⁰ Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008), hal. 23

ketiga dalam menjalankan kewajibannya tidak terlepas dari ketentuan Pasal 1831 KUHPerdara yang berbunyi: “Si penanggung (pihak ketiga) tidaklah wajib membayar kepada si berpiutang selain jika si berutang lalai, sedangkan benda-benda si berutang ini harus lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya”.¹¹

3. Fungsi Jaminan Kredit

Fungsi jaminan kredit adalah sebagai berikut:

1. Dalam hal orang yang berhutang (debitur) tidak dapat melakukan kewajibannya atau melakukan wanprestasi, maka kreditur dapat mengambil kembali uang yang telah dipinjamkannya kepada debitur, dengan menjual barang yang telah dijaminan sehingga dengan demikian ia mendapat kepastian tentang kembalinya uang yang telah dipinjamkannya kepada debitur.
2. Dengan mengadakan perjanjian jaminan kredit, maka kreditur mempunyai Hak *Preference* terhadap kreditur-kreditur lainnya. Bahkan apabila ada kreditur-kreditur konkuren lain, pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1133 ayat (1) dan Pasal 1134 KUHPerdara tetap mempunyai hak untuk didahulukan.¹²

Seperti telah dijelaskan diatas, bahwa untuk meperkuat kedudukan kreditur dalam suatu perjanjian kredit, dibutuhkan jaminan-jaminan khusus untuk memperoleh kembalinya uang pinjaman. Nilai jaminan yang

¹¹ *Ibid.*, hal. 24

¹² Muljono & Tunggal, *Eksekusi grose akta hipotek oleh bank*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1996), hal. 15

dijadikan jaminan harus lebih tinggi daripada kredit yang diberikan oleh kreditur.

4. Hak Tanggungan

a. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah bentuk hak jaminan atas tanah berikut benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Hak Tanggungan memberikan hak *preference* kepada kreditur pemegang Sertipikat Hak Tanggungan. Artinya, Kreditur mempunyai kedudukan yang diutamakan untuk mengeksekusi jaminan terlebih dahulu dari pada kreditur lainnya, jika suatu saat debitur wanprestasi. Hak Tanggungan adalah sebagai hak jaminan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah untuk yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 diamanatkan dari Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah sebagai pengganti Hipotik.¹³

b. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

i. Subjek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan di dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah :

¹³ Purnamasari, Irma devita, *Hukum Jaminan Perbankan*, (Bandung: Kaifa, 2011), hal. 41

- a) Pemberi Hak Tanggungan, dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan;
- b) Pemegang Hak Tanggungan, terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

2) Objek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat :

- a) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b) Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila cedera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum;
- d) Memerlukan penunjukkan dengan undang-undang.¹⁴

Menurut H. Salim HS, terdapat 5 (lima) jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan, yaitu :

- a) Hak Milik;
- b) Hak Guna Usaha;
- c) Hak Guna Bangunan;
- d) Hak Pakai, baik hak milik maupun hak atas Negara;

¹⁴ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada), hal. 103-104

e) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.¹⁵

c. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran dan Pembebanan Hak Tanggungan

1) Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

Prosedur pemberian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dilakukan dengan cara :

- a) Didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan yak terpisahkan dari perjanjian utang piutang;
- b) Dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c) Objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berada dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.¹⁶

2) Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan

¹⁵ *Ibid.*, hal 105

¹⁶ *Ibid.*, hal. 146

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu:¹⁷

- a) Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
- b) Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan. Berkas itu meliputi :
 - (1) Surat Pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuat dalam rangka 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - (2) Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan;
 - (3) Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
 - (4) Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan;
 - (5) Lembar kedua akta pemberian hak tanggungan;
 - (6) Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan untuk disahkan Kepala Kantor Pertanahan;
 - (7) Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan.

¹⁷ *Ibid.*, hal 179-181

- c) Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan; Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya, apabila hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya;
- d) Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya, apabila hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya;
- e) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- f) Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.¹⁸

3) Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu:

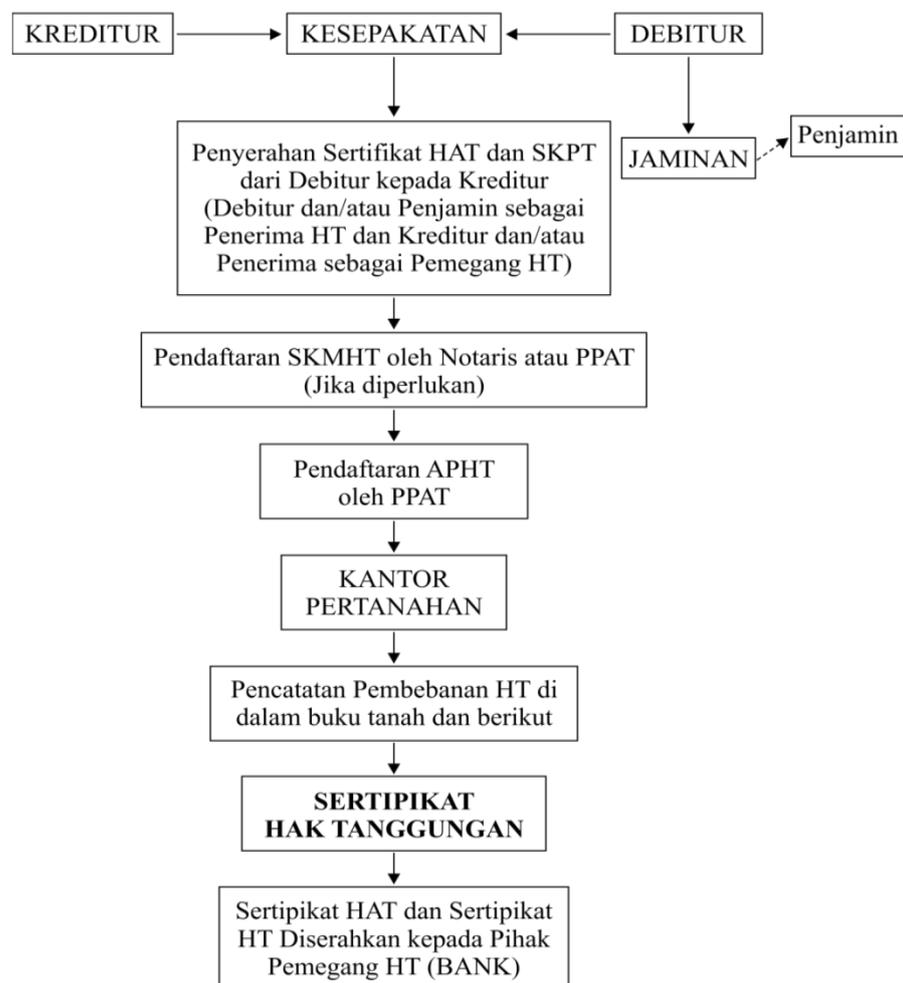
- a. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;

¹⁸ *Ibid.*, hal 182

b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya tanggungan yang dibebankan¹⁹

Secara umum prosedur pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang diajukan calon debitur kepada kreditur (bank) adalah sebagai berikut:²⁰

Gambar 2.1
Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan



¹⁹ Purwahid dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 2008), hal 62

²⁰ http://eprints.ums.ac.id/20167/8/10.Naskah_Publikasi.pdf (diakses tanggal 13 Juni 2016, pukul 07.00 WIB)

c. Hapusnya Hak Tanggungan

Hak Tanggungan yang membebani tanah dan/atau bangunan dapat hapus sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:

1. Utang yang dijamin sudah lunas;
2. Hak Tanggungan tersebut dilepaskan secara sukarela oleh pemegangnya;
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penghapusan penetapan peringat yang telah ditetapkan oleh ketua Pengadilan Negeri;
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan.²¹

C. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

1. Pengertian dan Tugas BPN

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Kementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala. (Sesuai dengan Perpres No. 63 Tahun 2013)

Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.²²

²¹ Purnamasari, Irma devita, *Hukum Jaminan Perbankan*, (Bandung: Kaifa, 2011), hal. 70-71

²² <http://www.bpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas> (diakses hari Senin, tanggal 6 Juni 2016 pukul 07.00 WIB)

2. VISI dan MISI BPN

VISI

Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia.²³

MISI:

Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:

- a. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan.
- b. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T).
- c. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari.
- d. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat.

²³ *Ibid.*

Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.²⁴

3. FUNGSI BPN

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN menyelenggarakan fungsi:

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
2. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
3. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
4. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.
5. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
6. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
7. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
8. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.
9. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.
10. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
11. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.
12. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.

²⁴ *Ibid.*

13. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
14. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.
15. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.
16. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
17. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
18. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.
19. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.
20. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
21. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundangundangan yang berlaku.²⁵

D. Konsep dan Operasional BMT

1. Pengertian BMT

Baitul maal wattamwil (BMT) terdiri dari dua istilah, yaitu *baitul maal* dan *baitut tamwil*. *Baitul maal* lebih mengarah pada usaha-usaha pengumpulan dan penyaluran dana yang non-profit, seperti : zakat, infaq dan shodaqoh. Sedangkan *baitut tamwil* sebagai usaha pengumpulan dan penyaluran dana komersial. Usaha-usaha tersebut menjadi bagian yang tidak

²⁵ *Ibid.*

terpisahkan dari BMT sebagai lembaga pendukung kegiatan ekonomi masyarakat kecil dengan berlandaskan syariah.

Secara kelembagaan BMT didampingi atau didukung oleh Pusat Inkubasi Bisnis Usaha Kecil (PINBUK). PINBUK sebagai lembaga primer karena mengemban misi yang lebih luas, yakni meneteskan usaha kecil. Dalam prakteknya, PINBUK meneteskan BMT dan pada gilirannya BMT meneteskan usaha kecil. Keberadaan BMT merupakan representasi dari kehidupan masyarakat di mana BMT itu berada, dengan jalan ini BMT mampu mengakomodir kepentingan ekonomi masyarakat.

Peran umum BMT yang dilakukan adalah melakukan pembinaan dan pendanaan yang berdasarkan sistem syariah. Peran ini menegaskan arti penting prinsip-prinsip syariah dalam kehidupan ekonomi masyarakat. Sebagai lembaga keuangan syariah yang bersentuhan langsung dengan kehidupan masyarakat kecil yang serba cukup (ilmu pengetahuan ataupun materi), maka BMT mempunyai tugas penting dalam mengemban misi keislaman dalam segala aspek kehidupan masyarakat.²⁶

2. Visi dan Misi BMT

c. Visi

Visi BMT harus mengarah pada upaya mewujudkan BMT menjadi lembaga yang mampu meningkatkan kualitas ibadah anggota (ibadah dalam arti yang luas), sehingga mampu berperan memakmurkan kehidupan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya. Titik

²⁶ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2007), hal. 96

tekan perumusan visi BMT adalah mewujudkan lembaga yang profesional dan dapat meningkatkan kualitas ibadah. Sehingga setiap kegiatan BMT harus berorientasi pada upaya mewujudkan ekonomi yang adil dan makmur.

Masing-masing BMT dapat saja merumuskan visinya sendiri. Karena visi sangat dipengaruhi oleh lingkungan bisnisnya, latar belakang masyarakatnya serta visi para pendirinya. Namun demikian, prinsip perumusannya harus dilakukan dengan sungguh-sungguh.

d. Misi

Misi BMT adalah membangun dan mengembangkan tatanan perekonomian dan struktur masyarakat madani yang adil berkemakmuran, berkemajuan, serta makmur-maju berkeadilan berlandaskan syariah dan ridho Allah SWT.

Dari pengertian tersebut diatas, dapat dipahami bahwa misi BMT lebih berorientasi pada pendistribusian laba yang merata dan adil, sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi Islam. Masyarakat ekonomi kelas bawah harus didukung untuk berpartisipasi dalam modal melalui simpan penyertaan modal, sehingga mereka dapat menikmati hasil-hasil BMT.

Struktur masyarakat madani yang adil merupakan cerminan dari struktur masyarakat yang dibangun pada masa Nabi Muhammad SAW di Madinah. Pada masa ini kehidupan umat (Islam dan non Islam) dapat berjalan secara damai. Hubungan masyarakatnya berjalan di bawah kendali Nabi. Kehidupan ekonominya dapat berkembang. Zakat yang

menjadi kewajiban umat Islam serta *jizyah*, yang menjadi beban warga non muslim dapat berjalan dengan baik. Pendistribusian keuangan Negara dapat dilaksanakan secara merata dan adil.²⁷

5. Tujuan BMT

Didirikannya BMT bertujuan untuk meningkatkan kualitas usaha ekonomi untuk kesejahteraan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya.

Pengertian tersebut diatas dapat dipahami bahwa BMT berorientasi pada upaya peningkatan kesejahteraan anggota dan masyarakat. Anggota harus diberdayakan (*empowering*) supaya dapat mandiri. Dengan sendirinya, tidak dapat dibenarkan jika para anggota dan masyarakat menjadi sangat tergantung kepada BMT. Dengan menjadi anggota BMT, masyarakat dapat meningkatkan taraf hidup melalui peningkatan usahanya.

Pemberian modal pinjaman sedapat mungkin dapat memandirikan ekonomi para peminjam. Oleh sebab itu, sangat perlu dilakukan pendampingan. Dalam pembiayaan, BMT harus dapat menciptakan suasana keterbukaan, sehingga dapat mendeteksi berbagai kemungkinan yang timbul dari pembiayaan. Untuk mempermudah pendampingan, pendekatan pola kelompok menjadi sangat penting. Anggota dikelompokkan berdasarkan usaha yang sejenis atau kedekatan tempat tinggal, sehingga BMT dapat dengan mudah melakukan pendampingan.²⁸

²⁷ Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), hal. 127-128

²⁸ *Ibid.*, hal. 128

6. Asas dan Landasan BMT

BMT berasaskan Pancasila dan UUD 1945 serta berlandaskan prinsip syariah Islam, keislaman, keterpaduan (*kaffah*), kekeluargaan, kebersamaan, kemandirian dan profesionalisme.

Dengan demikian keberadaan BMT menjadi organisasi yang sah dan legal. Sebagai lembaga keuangan syariah, BMT harus berpegang teguh pada prinsip-prinsip syariah. Keimanan menjadi landasan atas keyakinan untuk tumbuh dan berkembang. Keterpaduan mengisyaratkan adanya harapan untuk mencapai sukses di dunia dan akhirat juga keterpaduan antara sisi *maal* dan *tamwil* (sosial dan bisnis). Kekeluargaan dan kebersamaan berarti upaya untuk mencapai kesuksesan tersebut diraih secara bersama. Kemandirian berarti BMT tidak dapat hidup hanya dengan bergantung pada uluran tangan pemerintah, tetapi harus berkembang dari meningkatnya partisipasi anggota dan masyarakat, untuk itulah pola penelolaannya harus profesional.²⁹

7. Fungsi BMT

Dalam rangka mencapai tujuannya, BMT berfungsi :

- a. Mengidentifikasi, memobilisasi, mengorganisasi, mendorong dan mengembangkan potensi serta kemampuan potensi ekonomi anggota, kelompok anggota muamalat (Pokusma) dan daerah kerjanya.
- b. Meningkatkan kualitas SDM anggota dan pokusma menjadi lebih profesional dan Islami sehingga semakin utuh dan tangguh dalam menghadapi persaingan global.
- c. Menggalang dan memobilisasi potensi masyarakat dalam rangka meningkatkan kesejahteraan anggota.

²⁹ *Ibid.*, hal. 129-130

- d. Menjadi perantara keuangan (*financial intermediary*) antara *aghiya* dan *shohibul maal* dengan *du'afa* sebagai *mudhorib*, terutama untuk dana-dana sosial seperti zakat, infaq, sedekah, wakaf dan hibah.
- e. Menjadi perantara keuangan (*financial intermediary*), antara pemilik dana (*shohibul maal*), baik sebagai pemodal maupun penyimpan dengan pengguna dana (*mudhorib*) untuk pengembangan usaha produktif.³⁰

8. Prinsip Utama BMT

Dalam melaksanakan usahanya, BMT berpegang teguh pada prinsip utama sebagai berikut :

- a. Keimanan dan ketakwaan kepada Allah SWT dengan mengimplementasikannya pada prinsip-prinsip Syariah dan muamalah Islam ke dalam kehidupan nyata.
- b. Keterpaduan, yakni nilai-nilai spiritual dan moral menggerakkan dan mengarahkan etika bisnis yang dinamis, proaktif, progresif, adil dan berakhlak mulia.
- c. Kekeluargaan, yakni mengutamakan kepentingan bersama di atas kepentingan pribadi. Semua pengelola pada setiap tingkatan, pengurus dengan semua lininya serta anggota, dibangun rasa kekeluargaan, sehingga akan tumbuh rasa saling melindungi dan menanggung.
- d. Kebersamaan, yakni kesatuan pola pikir, sikap dan cita-cita antar semua elemen BMT. Antara pengelola dengan pengurus harus memiliki satu visi dan bersama-sama anggota untuk memperbaiki kondisi ekonomi dan sosial.
- e. Kemandirian, yakni mandiri di atas semua golongan politik. Mandiri berarti juga tidak tergantung dengan dana-dana pinjaman dan bantuan, tetapi senantiasa proaktif untuk menggalang dana masyarakat sebanyak-banyaknya.
- f. Profesionalisme, yakni semangat kerja yang tinggi yang dilandasi dengan dasar keimanan.
- g. Istiqomah, konsisten, konsekuen, kontinuitas/ berkelanjutan tanpa henti dan tanpa putus asa. Setelah mencapai suatu tahap, maka maju lagi ke tahap berikutnya dan hanya kepada Allah SWT kita berharap.³¹

9. Kegiatan Operasional BMT

BMT adalah sebuah lembaga yang memiliki fungsi sebagai lembaga penghimpun dana yang selanjutnya dana tersebut disalurkan kepada

³⁰ *Ibid.*, hal. 131

³¹ *Ibid.*, hal. 130-131

masyarakat yang membutuhkan. Dalam penghimpunan dan penyaluran dana, BMT menetapkan prinsip-prinsip sebagai berikut :

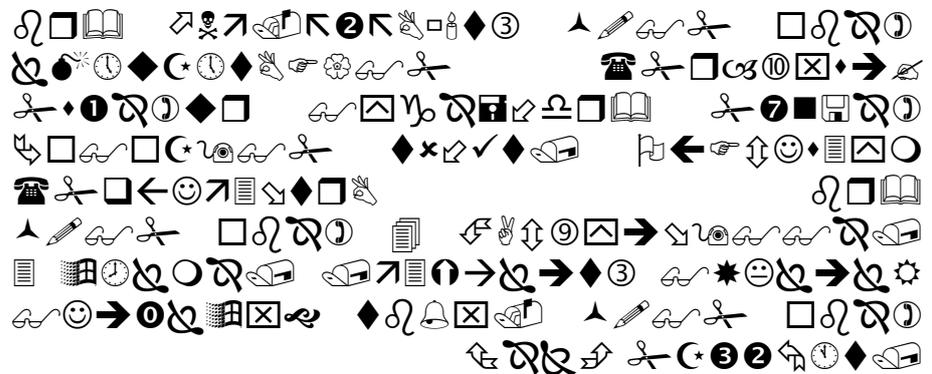
a. Prinsip penghimpunan dana

1) Prinsip Al-Wadi'ah

Al-Wadi'ah adalah titipan dari suatu pihak kepada pihak lain, baik individu maupun badan hukum, yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja penitip menghendaki.

Wadi'ah juga dapat diartikan sebagai amanat yang ada pada orang yang dititipi dan ia wajib mengembalikannya pada saat pemilik meminta.³²

Hal ini sesuai dengan firman Allah dalam surat An-Nisa' 58:



“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Mendengar lagi Maha Melihat.”³³

³² Nurul Hak, *Ekonomi Islam Hukum Bisnis Syari'ah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hal. 26-29

³³ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: PT Panca Cemerlang, 2010), hal. 87

Secara umum terdapat dua jenis Wadi'ah, yaitu:

(1) Wadi'ah Yad Al-amanah

Dalam konteks ini, pada dasarnya pihak penyimpanan sebagai penerima kepercayaan adalah *yad al-amanah* “tangan amanah” yang berarti bahwa ia tidak diharuskan bertanggung jawab jika sewaktu dalam penitipan terjadi kehilangan atau kerusakan pada barang titipan, selama hal ini bukan akibat dari kelalaian atau kecerobohan yang bersangkutan dalam memelihara barang titipan. Pihak penyimpan tidak boleh menggunakan atau memanfaatkan barang yang dititipkan, melainkan hanya menjaganya.

(2) Wadi'ah Yad Adh-dhamanah

Dalam konteks ini, pihak penyimpan sekaligus pihak penjamin keamanan barang yang dititipkan. Ini juga berarti bahwa pihak penyimpan telah mendapat izin dari pihak penitip untuk mempergunakan barang yang dititipkan tersebut untuk aktivitas perekonomian tertentu dengan catatan bahwa pihak penyimpan akan mengembalikan barang yang dititipkan secara utuh pada saat penyimpan menghendaki.³⁴

2) Prinsip Al-Mudharabah

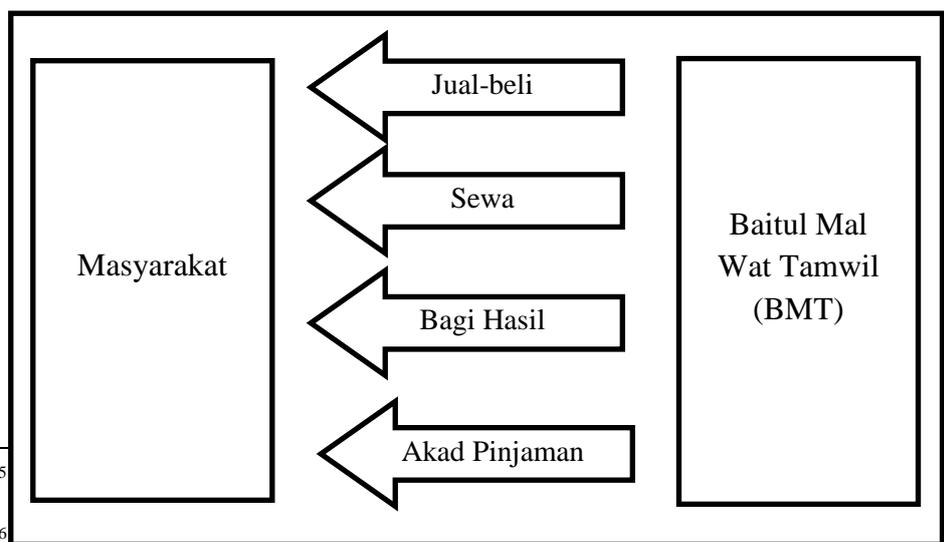
³⁴ Ascarya. *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 42-44

Mudharabah adalah salah satu bentuk kerjasama dalam lapangan ekonomi yang biasa pula disebut *qiradh* yang berarti *al-qath* (potongan). Kata *Mudharabah* berasal dari akar kata *dharaba* pada kalimat *al-dharab fi al ardh*, yakni bepergian untuk urusan dagang. Menurut Abdurrahman al-Jaziri. *Mudharabah* berarti ungkapan terhadap pemberian harta dari seseorang kepada orang lain sebagai modal usaha, dimana keuntungan yang diperoleh akan dibagi antara mereka berdua dan bila rugi ditanggung oleh pemilik modal.

Landasan syariah al-Mudharabah lenih mencerminkan anjuran untuk melakukan usaha. Hal ini tampak dalam surat Al-Muzzamil : 20 yang artinya: “... *Dan dari orang-orang yang berjalan di muka bumi mencari sebagian karunia Allah SWT...*”³⁵

b. Prinsip penyaluran dana

Penyaluran dana pada BMT dilakukan dengan berbagai metode, seperti jual beli, bagi hasil, pembiayaan syariah, pinjaman dan investasi khusus. Secara sederhana, metode penyaluran dana tersebut dapat diilustrasikan dalam gambar berikut:³⁶



Prinsip yang digunakan dalam penyaluran dana, antara lain:

1) Prinsip Al-Mudharabah

Mudharabah yaitu akad kerjasama dua orang atau lebih, salah satu pihak menyediakan modal secara penuh dan pihak lain menjalankan usaha. Mudharabah dibagi menjadi dua macam, yaitu:

a. Mudharabah Mutlaqah

Yang dimaksud dengan akad mudharabah mutlaqah yaitu akad kerjasama antara dua pihak atau lebih, atau antara *shohibul maal* selaku investor dengan *mudharib* selaku pengusaha yang berlaku secara luas.³⁷

b. Mudharabah Muqayyadah

Yang dimaksud dengan mudharabah muqayyadah yaitu kerja sama dua orang atau lebih atau antara *shohibul maal* dengan *mudharib*, investor memberikan batasan tertentu.³⁸

2) Prinsip Al-Musyarakah

Istilah dari masyarakat adalah *sharikah* atau *syirkah*. Musyarakah adalah kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan resiko.³⁹

³⁷ Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal...*, hal. 98

³⁸ *Ibid*, hal. 99

³⁹ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga...*, hal. 67

3) Prinsip Al-Murabahah

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah.⁴⁰

4) Prinsip Bai' Bitsaman Ajil

Bai' bitsaman ajil (BBA) adalah pembelian barang dengan pembayaran cicilan atau angsuran. Prinsip *Bai' bitsaman ajil* (BBA) merupakan pengembangan dari prinsip *murabahah*.⁴¹ Pada *Bai' bitsaman ajil* (BBA) juga terjadi tambahan keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah.

5) Prinsip Bai' As-Salam

Salam merupakan bentuk jual beli dengan pembayaran dimuka dan penyerahan barang dikemudian hari (*advanced payment* atau *forward buying* atau *future sales*) dengan harga, spesifikasi, jumlah, kualitas, tanggal, dan tempat penyerahan yang jelas, serta disepakati sebelumnya dalam perjanjian.⁴²

6) Prinsip Bai' Al-Istishna

⁴⁰ *Ibid*, hal. 62

⁴¹ Martono, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2002), hal. 101

⁴² Ascarya, *Akad & Produk Bank.....*, hal. 90

Memesan barang pada perusahaan untuk memproduksi barang atau komoditas tertentu untuk pembeli/pemesan. Istishna merupakan salah satu bentuk jual beli dengan pemesanan mirip dengan salam.⁴³

7) Prinsip Al-Ijarah

Ijarah adalah akad antara bank dengan nasabah untuk menyewa suatu barang/objek sewa milik bank dan bank mendapatkan imbalan jasa atas barang yang disewakan.⁴⁴

8) Prinsip Al-Qard

Merupakan pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih kembali. Dalam hasanah fiqih, transaksi *al-qard* tergolong transaksi kebajikan atau *tabarru'* atau *ta'awuni*.⁴⁵

9) Prinsip Hawalah

Hawalah adalah pengalihan utang/ piutang dari orang yang berhutang/ berpiutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya (menerima).⁴⁶

10) Prinsip Rahn

Ar Rahn adalah menahan salah satu harta milik peminjam sebagai jaminan atas pembiayaan yang diterimanya. Tentu saja barang yang ditahan adalah barang-barang yang memiliki nilai ekonomis sesuai dengan standar yang ditetapkan.⁴⁷

⁴³ *Ibid.*, hal. 96

⁴⁴ Ingrid Tan, *Bisnis dan Investasi Sistem Syari'ah Perbandingan dengan Sistem Konvensional*, (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2009), hal.73

⁴⁵ Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul...*, hal. 174

⁴⁶ *Ibid.*, hal. 107

⁴⁷ *Ibid.*, hal. 173

11) Prinsip Al-Wakalah

Wakalah/ wakilah berarti penyerahan, pendelegasian maupun pemberian mandate atau amanah. Dalam kontrak BMT, al-wakalah berarti BMT menerima amanah dari investor yang akan menanamkan modalnya kepada nasabah. Investor menjadi percaya kepada nasabah karena adanya BMT.⁴⁸

12) Prinsip Kafalah

Yaitu pemberian jaminan oleh bank sebagai penanggung jawab (*kafil*) kepada pihak ketiga atas kewajiban pihak kedua (yang ditanggung, *makfuul anhu* atau *ashil*).⁴⁹

13) Prinsip Sharf

Sharf adalah transaksi pertukaran antara emas dengan perak atau pertukaran valuta asing, dimana mata uang asing dipertukarkan dengan mata uang domestik atau dengan mata uang asing lainnya.⁵⁰

8. Pembiayaan Syariah pada BMT

Pembiayaan Syariah merupakan salah satu bentuk penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga BMT. Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau

⁴⁸ *Ibid.*, hal. 172

⁴⁹ Wirduyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hal. 162

⁵⁰ Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah....*, hal. 36

tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁵¹

Dalam Pasal 1 ayat (25) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menyatakan:

“Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;
- b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik;
- c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna’;
- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh; dan
- e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/ atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/ atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.”⁵²

Pembiayaan dalam konsep Syariah dibagi menjadi tiga, yaitu:

- 1) *Return bearing financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang secara komersial menguntungkan, ketika pemilik modal mau menanggung resiko kerugian dan nasabah juga memberikan keuntungan.
- 2) *Return free financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang tidak untuk mencari keuntungan yang lebih ditujukan kepada orang yang membutuhkan, sehingga tidak ada keuntungan yang dapat diberikan.
- 3) *Charity financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang memang diberikan kepada orang miskin dan membutuhkan, sehingga tidak ada klaim terhadap pokok dan keuntungan.

⁵¹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

⁵² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Produk-produk pembiayaan tersebut, khususnya pada bentuk pertama, ditujukan untuk menyalurkan investasi dan simpanan masyarakat ke sektor riil dengan tujuan produktif dalam bentuk investasi bersama yang dilakukan bersama mitra usaha menggunakan pola bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*) dan dalam bentuk investasi sendiri kepada yang membutuhkan pembiayaan menggunakan pola jual beli (*murabahah*, *salam*, dan *istishna*) dan pola sewa (*ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*).⁵³

Dalam menyalurkan dananya pada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi ke dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu:

- 1) Pembiayaan dengan prinsip jual-beli;
- 2) Pembiayaan dengan prinsip sewa;
- 3) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil;
- 4) Pembiayaan dengan akad pelengkap.

Pembiayaan dengan prinsip jual-beli ditujukan untuk memiliki barang, sedangkan yang menggunakan prinsip sewa ditujukan untuk mendapatkan jasa. Prinsip bagi hasil digunakan untuk usaha kerja sama yang ditujukan guna mendapatkan barang dan jasa sekaligus. Sedangkan pembiayaan dengan akad pelengkap ditujukan untuk memperlancar pembiayaan dengan menggunakan tiga prinsip diatas.⁵⁴

Dari sekian banyak produk pembiayaan ada tiga produk pembiayaan utama yang mendominasi, antara lain: pembiayaan modal kerja, pembiayaan

⁵³ Ascarya, *Akad & Produk...*, hal. 122-123

⁵⁴ Adiwarnan A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), hal. 97-98

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang (oleh yang berpiutang).”(Al-Baqarah: 283).⁵⁶

Dan Sabda Rasulullah SAW:

عَنْ أَنَسٍ قَالَ رَهَنَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ذِرْعًا عِنْدَ يَهُودِيٍّ بِالْمَدِينَةِ وَأَخَذَ مِنْهُ شَعِيرًا لِأَهْلِهِ
(رواه أحمد والبخاري والنسائي وابن ماجه)

Dari Anas. Ia berkata, “Rasulullah SAW telah merungguhkan baju besi beliau kepada seorang Yahudi di Madinah, sewaktu beliau mengutang sya’ir (gandum) dari seorang Yahudi untuk ahli rumah beliau.”(Riwayat Ahmad, Bukhari, Nasai, dan Ibnu Majah).

Menurut keterangan dalam hadits lain, banyaknya biji gandum yang diutang Rasulullah SAW dari seorang Yahudi adalah tiga puluh *sa’* atau lebih kurang 90 liter, dengan jaminan baju perang beliau.

Berdasarkan ayat Al-Qur’an dan hadits tersebut dapat disimpulkan bahwa agama Islam dalam urusan muamalat tidak membedakan antara pemeluknya dengan yang lain. Wajib atas muslimin membayar hak pemeluk agama lain seperti terhadap sesama mereka. Begitu juga tidak halal harta mereka selain dengan cara yang halal terhadap sesama muslim.

2. Rukun Jaminan

⁵⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahannya*, (Jakarta: PT Panca Cemerlang, 2010), hal. 49

- a. *Lafaz* kalimat akad, seperti: “Saya rungguhkan/ jaminkan ini kepada engkau untuk utangku yang sekian kepada engkau.” Jawab yang berpiutang, “Saya terima rungguhan ini.”
- b. *Ada yang merungguhkan da nada yang menerima rungguhan* (yang berutang dan yang berpiutang). Keduanya hendaklah ahli *tasarruf* (berhak membelanjakan hartanya).
- c. *Barang yang dirungguhkan*. Tiap-tiap zat yang boleh dijual boleh dirungguhkan dengan syarat keadaan barang itu tidak rusak sebelum sampai janji utang harus dibayar.
- d. *Ada utang*, disyaratkan keadaan utang telah tetap.

Apabila barang yang dirungguhkan diterima oleh yang berpiutang, tetaplah rungguhan, dan apabila rungguhan telah tetap, yang punya barang tidak boleh menghilangkan miliknya dari barang itu, baik dengan jalan dijual ataupun diberikan, dan sebagainya, kecuali dengan izin yang berpiutang.

Apabila barang yang dirungguhkan rusak atau hilang di tangan orang yang memegangnya, ia tidak wajib mengganti karena barang rungguhan itu adalah barang amanat, kecuali jika rusak atau hilangnya itu disebabkan kelalaiannya.

3. Manfaat Barang yang Dijaminkan

Orang yang punya barang tetap berhak mengambil manfaat dari barang yang dijaminkan, bahkan semua manfaatnya tetap kepunyaan dia, kerusakan barangpun atas tanggungannya. Ia berhak mengambil manfaat

barang yang dijaminan itu walaupun tidak seizin orang yang menerima jaminan. Tetapi usaha untuk menghilangkan miliknya dari barang itu atau mengurangi harga barang itu tidak dapat diperbolehkan kecuali dengan izin orang yang menerima jaminan. maka tidaklah sah bila orang yang menjaminkan menjual barang yang sedang dijaminan itu, begitu juga menyewakannya.

Sabda Rasulullah SAW:

لَا يَغْلُقُ الرَّهْنُ مِنْ صَاحِبِهِ الَّذِي هُنَا لَهُ عِلْمُهُ وَعَلَيْهِ غُرْمُهُ (روه الشافعي والدارقطني)

“Rungguhan tidak menutup pemiliknnya dari manfaat barang itu, faedahnyanya kempunyaan dia, dan dia wajib membayar dendanya.” (Riwayat Syafii dan Daruqutni).⁵⁷

4. Urgensi Jaminan dalam Pembiayaan Syariah

Jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi yaitu:

- a. Untuk pembayarang hutang seandainya terjadi waprestasi atau pihak ketiga yaitu dengan jalan menguangkan atau menjual jaminan tersebut.
- b. Sebagai akibat dari fungsi pertama, atau sebagai indikator penentuan jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada pihak debitur. Pemberian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijaminan.

Jaminan dalam pengertian yang lebih luas tidak hanya harta yang ditanggungkan saja, melainkan hal-ha seperti kemampuan hidup usaha yang dikelola oleh debitur. Untuk jaminan jenis ini, diperlukan kemampuan analisis dari *officer* pembiayaan untuk menganalisa usaha debitur serta

⁵⁷ Sulaiman Rasyid, *Fiqh Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 1994), hal 309-311

penambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan berdasarkan prinsip-prinsip syariah.

Menurut Prof. Soebekti, jaminan yang baik dapat dilihat dari:

- 1) Dapat membantu memperoleh pembiayaan bagi pihak ketiga;
- 2) Tidak melemahkan potensi pihak ketiga untuk menerima pembiayaan guna meneruskan usahanya;
- 3) Memberikan kepastian kepada bank untuk mengeluarkan pembiayaan dan mudah diuangkan apabila terjadi wanprestasi.

Jaminan dalam pembiayaan bank atau lembaga keuangan syariah menempati posisi pendukung atau penguat bagi bank untuk memberikan pembiayaan bagi pihak ketiga. Akan tetapi sebaiknya jaminan bukanlah syarat mutlak pemberian pembiayaan, melainkan sebagai penguat dari penilaian analisa kemampuan bayar dari pihak ketiga yang diperoleh dari penilaian aset dan usaha yang dijalankan oleh pihak ketiga (debitur).

Jaminan yang diberikan selanjutnya perlu dilakukan penilaian (*appraisal*) guna mengetahui seberapa besar nilai harta yang dijamin. Penilaian atau *appraisal* didefinisikan sebagai proses menghitung atau mengestimasi nilai harta jaminan. Proses dalam memberikan suatu estimasi didasarkan pada nilai ekonomis suatu harta jaminan baik dalam bentuk property berdasarkan hasil analisa fakta-fakta objektif dan relevan dengan menggunakan metode yang berlaku.

Adapun dasar penilaian sebuah jaminan didasarkan atas beberapa hal yaitu:

- a. Nilai pasar (*Market Value*) yaitu perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti pada tanggal penilaian antar pembeli yang berminat membeli dan penjual yang

berminat menjual dalam suatu transaksi bebass ikatan yang penawarannya dilakukan secara layak dimana kedua belah pihak masing-masing mengetahui dan bertindak hati-hati tanpa paksaan.

- b. Nilai baru (*Reproduction*) adalah nilai baru atau biaya penggantian baru adalah perkiraan jumlah uang yang dikeluarkan untuk pengadaan pembangunan/ penggantian properti baru yang meliputi biaya, upah,, buruh dan biaya-biaya lain yang terkait.
- c. Nilai Wajar (*Depreciated Replacement Cost*) adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya reproduksi baru dikurangi biaya penyusutan yang terjadi karena kerusakan fisik, kemunduran ekonomis dan fungsional.
- d. Nilai Asuransi adalah nilai perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya pengganti baru dari bagian-bagian properti yang perlu diasuransikan dikurangi penyusutan karena kekurangan fisik.
- e. Nilai Likuidasi adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari transaksi jual beli property dipasar dalam waktu terbatas dimana penjual terpaksa menjual.
- f. Nilai Buku adalah nilai aktiva yang dicatat dalam pembukuan yang dikurangi dengan akumulasi penyusutan atau pengembalian nilai-nilai aktiva.

Kedudukan jaminan atau kolateral bagi pembiayaan memiliki karakteristik khusus. Tidak semua properti atau harta dapat dijadikan jaminan pembiayaan, melainkan harus memenuhi unsur MAST yaitu:

a. *Marketability*

Adalah adanya pasar yang cukup luas bagi jaminan sehingga tidak sampai melakukan banting harga.

b. *Ascertainably of value*

Adalah jaminan harus memiliki standar harga tertentu.

c. *Stability of value*

Adalah harta yang dijadikan jaminan stabil dalam harga atau tidak menurun nilainya.

d. *Transferability*

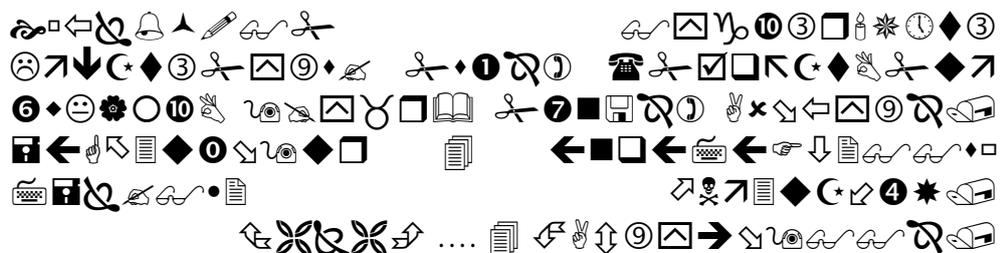
Adalah harta yang dijaminan mudah dipindah tangankan baik secara fisik maupun yuridis.

e. *Secured*

Adalah barang yang dijaminan dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku apabila terjadi wanprestasi.⁵⁸

5. Pendaftaran Jaminan dalam Islam

Adapun mengenai adanya pendaftaran jaminan, terdapat dalil Al-Qur'an yang membolehkan adanya pendaftaran jaminan, baik itu dengan cara manual ataupun online. Adapun dalil tersebut adalah sebagai berikut:



“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar...”⁵⁹

⁵⁸<http://rindaasyuti.wordpress.com/2009/08/29/jaminan-dalam-pembiayaan-di-lks/#ftn9>, (diakses pada Jum'at, 10 Juni 2016, pukul. 14:07)

⁵⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: PT Panca Cemerlang, 2010), hal. 48

Pemberlakuan Sistem Administrasi Pendaftaran Jaminan hak tanggungan atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam Islam dikenal dengan akad wakalah. Karena dalam hal ini pihak BMT mewakilkan kepada pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mendaftarkan APHT tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kota/Kabupaten mana BMT itu berada.

6. Fatwa DSN tentang Wakalah

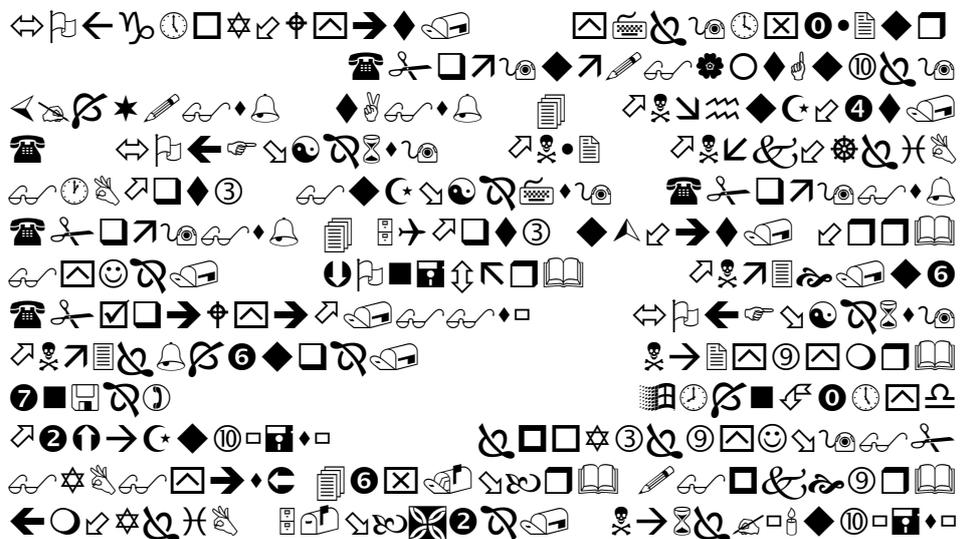
Dalam fatwa DSN disebutkan mengenai ketentuan akad wakalah, yaitu sebagai berikut:

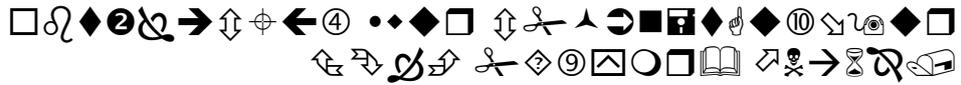
Dewan Syariah Nasional setelah Menimbang:

- a. bahwa dalam rangka mencapai suatu tujuan sering diperlukan pihak lain untuk mewakilnya melalui akad wakalah, yaitu pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan;
- b. bahwa praktek wakalah pada LKS dilakukan sebagai salah satu bentuk pelayanan jasa perbankan kepada nasabah;
- c. bahwa agar praktek wakalah tersebut dilakukan sesuai dengan ajaran Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *wakalah* untuk dijadikan pedoman oleh LKS.

Mengingat:

- 1. Firman Allah QS. Al-Kahfi [18]:19:





“Dan demikianlah Kami bangunkan mereka agar mereka saling bertanya di antara mereka sendiri. Berkatalah salah seorang di antara mereka: Sudah berapa lamakah kamu berada (disini?). Mereka menjawab: "Kita berada (disini) sehari atau setengah hari". Berkata (yang lain lagi): "Tuhan kamu lebih mengetahui berapa lamanya kamu berada (di sini). Maka suruhlah salah seorang di antara kamu untuk pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah dia lihat manakah makanan yang lebih baik, maka hendaklah ia membawa makanan itu untukmu, dan hendaklah ia berlaku lemah-lembut dan janganlah sekali-kali menceritakan halmu kepada seorangpun.”⁶⁰

2. Firman Allah dalam QS. Yusuf [12]: 55 tentang ucapan Yusuf kepada raja:



"Jadikanlah aku bendaharawan negara (Mesir); sesungguhnya aku adalah orang yang pandai menjaga, lagi berpengalaman"⁶¹

3. Firman Allah QS. Al-Baqarah [2]: 283:



“...Maka, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya...”⁶²

4. Firman Allah QS. Al-Ma'idah [5]: 2:



⁶⁰ Fatwa Dewan Syariah Nasional, No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah, (Jakarta: t.p, 2000), hal. 1

⁶¹ Ibid.

⁶² Ibid., hal. 2

haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”⁶⁶

7. Umat Islam ijma' atas kebolehan wakalah, bahkan memandangnya sebagai sunnah, karena hal itu termasuk jenis *ta'awun* (tolong menolong) atas dasar kebaikan dan taqwa, yang oleh al-Qur'an dan hadis.

8. Kaidah fiqh:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”⁶⁷

Memperhatikan: Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari'ah Nasional pada Kamis, tanggal 8 Muharram 1421 H / 13 April 2000 M.

Menetapkan: FATWA TENTANG WAKALAH yang berisi sebagai berikut:
Pertama: ketentuan tentang Wakalah:

1. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
2. Wakalah dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.

Kedua: Rukun dan Syarat Wakalah:

1. Syarat-syarat muwakkil (yang mewakilkan)
 - a. Pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan.
 - b. Orang mukallaf atau anak *mumayyiz* dalam batas-batas tertentu, yakni dalam hal-hal yang bermanfaat baginya seperti mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah, dan sebagainya.
2. Syarat-syarat wakil (yang mewakili)
 - a. Cakap hukum,
 - b. Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya,
 - c. Wakil adalah orang yang diberi amanat.
3. Hal-hal yang diwakilkan
 - a. Diketahui dengan jelas oleh orang yang mewakili,
 - b. Tidak bertentangan dengan syariah Islam,
 - c. Dapat diwakilkan menurut syari'ah Islam.

Ketiga: Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.⁶⁸

⁶⁶ *Ibid.*, hal. 3

⁶⁷ *Ibid.*

⁶⁸ Dewan Syariah Nasional MUI, *Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 10/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Wakalah*, (Jakarta: t.p.,2000), t.h.

7. Wakalah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

Pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Bab XVII tentang Wakalah pada Bagian Pertama disebutkan mengenai rukun dan macam wakalah, Bagian Kedua mengenai syarat wakalah, dan Bagian Ketiga mengenai ketentuan umum tentang wakalah. Untuk lebih lengkapnya, adalah sebagai berikut:

Bagian Pertama Rukun dan Macam Wakalah Pasal 457

- (1) Rukun wakalah terdiri atas:
 - a. Wakil;
 - b. Muwakkil;
 - c. Akad.
- (2) Akad pemberian kuasa terjadi apabila ada ijab dan kabul.
- (3) Penerimaan diri sebagai penerima kuasa bisa dilakukan dengan lisan, tertulis, isyarat, dan atau perbuatan.
- (4) Akad pemberian kuasa batal jika pihak penerima kuasa menolak untuk menjadi penerima kuasa.

Pasal 458

Izin dan persetujuan sama dengan pemberian kuasa untuk bertindak sebagai penerima kuasa.

Pasal 459

Persetujuan yang terjadi kemudian, hukumnya sama dengan hokum pemberian kuasa yang terdahulu untuk bertindak sebagai penerima kuasa.

Pasal 460

- (1) Suruhan tidak sama dengan pemberian kuasa.
- (2) Suatu perintah dapat bersifat pemberian kuasa, dan atau bersifat suruhan.

Pasal 461

Transaksi pemberian kuasa dapat dilakukan dengan mutlak dan atau terbatas.

Bagian Kedua Syarat Wakalah Pasal 462

- (1) Orang yang menjadi penerima kuasa harus cakap bertindak hukum.

- (2) Orang yang belum cakap melakukan perbuatan hukum tidak berhak mengangkat penerima kuasa.⁶⁹
- (3) Seorang anak yang telah cakap melakukan perbuatan hukum yang berada dalam pengampunan, tidak boleh mengangkat penerima kuasa untuk melakukan perbuatan yang merugikan.
- (4) Seorang anak yang telah cakap melakukan perbuatan hukum yang berada dalam pengampunan, boleh mengangkat penerima kuasa untuk melakukan perbuatan yang menguntungkannya.
- (5) Seorang anak yang telah cakap melakukan perbuatan hukum yang berada dalam pengampunan, boleh mengangkat penerima kuasa untuk melakukan perbuatan yang mungkin untung dan mungkin rugi dengan seizin walinya.

Pasal 463

- (1) Seorang penerima kuasa harus sehat akal pikirannya dan mempunyai pemahaman yang sempurna serta cakap melakukan perbuatan hukum, meski tidak perlu sudah dewasa.
- (2) Seorang anak yang sudah mempunyai pemahaman yang sempurna serta cakap melakukan perbuatan hukum sah menjadi seorang penerima kuasa.
- (3) Seorang anak penerima kuasa seperti disebut pada ayat (2) di atas, tidak memiliki hak dan kewajiban dalam transaksi yang dilakukannya.
- (4) Hak dan kewajiban dalam transaksi seperti disebut pada ayat (3) di atas dimiliki oleh pemberi kuasa.

Pasal 464

Seseorang dan atau badan usaha berhak menunjuk pihak lain sebagai penerima kuasanya untuk melaksanakan suatu tindakan yang dapat dilakukannya sendiri, memenuhi suatu kewajiban, dan atau untuk mendapatkan suatu hak dalam kaitannya dengan suatu transaksi yang menjadi hak dan tanggungjawabnya.

Bagian Ketiga

Ketentuan Umum tentang Wakalah

Pasal 465

- (1) Suatu transaksi yang dilakukan oleh seorang penerima kuasa dalam hal hibah, pinjaman, gadai, titipan, peminjaman, kerjasama, dan kerjasama dalam modal/usaha, harus disandarkan kepada kehendak pemberi kuasa.
- (2) Jika transaksi tersebut seperti disebut pada ayat (1) di atas tidak merujuk untuk diatasmakan kepada pemberi kuasa, maka transaksi itu tidak sah.

Pasal 466

Transaksi pemberian kuasa sah jika kekuasaannya dilaksanakan oleh penerima kuasa dan hasilnya diteruskan kepada pemberi kuasa.

Pasal 467

⁶⁹ Buku II Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), hal. 114-115

Hak dan kewajiban di dalam transaksi pemberian kuasa dikembalikan kepada pihak pemberi kuasa.⁷⁰

Pasal 468

Barang yang diterima pihak penerima kuasa dalam kedudukannya sebagai penerima kuasa penjualan, pembelian, pembayaran, atau penerima pembayaran utang atau barang tertentu, maka dianggap menjadi barang titipan.

Pasal 469

- (1) Jika seorang atau badan usahayang berutang mengirim sejumlah uang sebagai pembayaran utangnya melalui penerima kuasa kepada yang berpiutang dan uang itu hilang ketika ada di tangan penerima kuasanya sebelum diterima oleh yang berpiutang, maka yang berutang itu harus bertanggung jawab mengganti kerugian.
- (2) Bila penerima kuasa berasal dari pihak yang berpiutang, maka yang berpiutang harus bertanggungjawab mengantii kerugian.

Pasal 470

Jika seseorang atau badan usaha menunjuk dua orang secara bersamaan untuk menjadi penerima kuasanya, maka tidak cukup satu orang saja yang bertindak sebagai penerima kuasa.

Pasal 471

- (1) Pihak yang telah ditunjuk sebagai penerima kuasa untuk suatu masalah tertentu, tidak berhak menunjuk yang lain sebagai penerima kuasa tanpa izin yang memberikan kuasa.
- (2) Pihak yang ditunjuk oleh penerima kuasa pada ayat (1) akan menjadi penerima kuasa dari yang memberikan kuasa.

Pasal 472

Penerima kuasa yang diberi kuasa untuk melakukan perbuatan hokum secara mutlak, maka ia bisa melakukan perbuatan hokum secara mutlak.

Pasal 473

Penerima kuasa yang diberi kuasa untuk melakukan perbuatan hokum secara terbatas, maka ia hanya bisa melakukan perbuatan hokum secara terbatas.

Pasal 474

- (1) Jika disyaratkan upah bagi penerima kuasa dalam transaksi pemberi kuasa, maka penerima kuasa berhak atas upahnya setelah memenuhi tugasnya.
- (2) Jika pembayaran upah tidak disyaratkan dalam transaksi, dan penerima kuasa itu bukan pihak yang bekerja untuk mendapat upah, maka pelayanannya itu bersifat kebaikan saja dan ia tidak berhak meminta pembayaran.⁷¹

F. Penelitian Terdahulu

⁷⁰ *Ibid.*, hal. 116-117

⁷¹ *Ibid.*, hal. 117-118

Beberapa penelitian juga telah membahas mengenai perlindungan hukum kreditur baik dari segi pemegang hak tanggungan, pembebasan hak tanggungan, maupun eksekusi hak tanggungan.

Pertama, skripsi yang ditulis oleh Aretha Nurtagita, Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, dengan judul, "Perlindungan hukum bagi Pihak Kreditur dalam Pembebasan Hak Tanggungan atas Objek yang masih dalam Proses Turun Waris". Bahwa pihak kreditur belum mendapatkan perlindungan hukum sepenuhnya dalam pembebanan Hak Tanggungan atas obyek yang masih dalam proses turun waris. Perlindungan hukum akan diperoleh pihak Bank selaku kreditur penerima Hak Tanggungan apabila kedudukannya preferen. Kedudukan preferen tersebut didapatkan dari proses peralihan hak atas tanah serta pendaftaran Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan menjadi poin penting yang menentukan lahirnya Hak Tanggungan. Oleh karena itu dokumen yang menyertai proses peralihan hak atas tanah dan pendaftaran Hak Tanggungannya harus lengkap dan sesuai, supaya permohonan peralihan hak atas tanah dan pendaftaran Hak Tanggungannya dapat diterima oleh Kantor Pertanahan.⁷²

Kedua, skripsi yang ditulis oleh Puguh Indro Paksiko, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, dengan judul, " Perlindungan Hukum Kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan Objek milik Pihak Ketiga di BPR Purwa Artha Purwodadi". Lembaga perbankan mempunyai peranan penting dalam kehidupan perekonomian nasional, karena lembaga tersebut mempunyai

⁷² <http://e-journal.uajy.ac.id/2935/1/0HK09361.pdf> (diakses tanggal 13 Juni 2016, pukul 07.00 WIB)

kemampuan untuk pengadaan dana bagi masyarakat dengan memberikan pinjaman uang untuk masyarakat dalam suatu perjanjian kredit. Dalam memberi pinjaman kredit kepada nasabah sebagian besar mewajibkan adanya jaminan, sebagai aspek keamanan. Salah satu jaminan satu perjanjian kredit di bank adalah hak milik atas tanah atau disebut dengan hak tanggungan. Tidak jarang di PD. BPR Purwa Artha Purwodadi nasabah menggunakan objek hak tanggungan milik pihak ketiga. Sebagai kreditur PD. BPR Purwa Artha Purwodadi membutuhkan suatu perlindungan hukum, jika nanti pihak debitur wanprestasi, pihak bank tetap dapat mengeksekusi hak tanggungan yang milik pihak ketiga sebagai jaminan pelunasan utang debitur.⁷³

Ketiga, skripsi yang ditulis oleh Martha Novianditya, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret Surakarta, dengan judul, "Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan". Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur saat debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu perjanjian kredit yang dituangkan dalam bentuk akta, baik berupa akta di bawah tangan maupun akta autentik sesuai dengan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, yang memiliki irah-irah dan mempunyai kekuatan eksekutorial sama seperti putusan hakim berkekuatan hukum tetap, maka apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, dapat meminta bantuan secara langsung kepada Ketua Pengadilan Negeri

⁷³ http://eprints.ums.ac.id/20167/8/10.Naskah_Publikasi.pdf (diakses tanggal 13 Juni 2016, pukul 07.00 WIB)

setempat untuk melakukan eksekusi melalui pelelangan umum guna memperoleh pelunasan piutang kreditur.⁷⁴

Keempat, skripsi yang ditulis Husni, Fakultas Hukum, Universitas Wijaya Putra Surabaya, yang berjudul, ” Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Perlindungan Hukum bagi Kreditur”. Dengan adanya suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak, maka sangat di mungkinakan akan terdapat beberapa klausula-klausula akan hak-hak dan kewajibannya masing-masing pihak yang melakukan perjanjian kredit tersebut. Keberadaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang hak tanggungan kepada debitur. Apabila debitur cidera janji, tanah (hak atas tanah) yang di bebani dengan hak tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang hak tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut.⁷⁵

Berdasarkan pemaparan dari keempat penelitian terdahulu diatas, yaitu mengenai perlindungan hukum bagi pihak kreditur dalam pembebasan hak tanggungan atas objek yang masih dalam proses turun waris, perlindungan hukum kreditur pemegang hak tanggungan dengan objek milik pihak ketiga di BPR Purwa Artha Purwodadi, perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, hak tanggungan dan

⁷⁴ <https://core.ac.uk/download/files/478/12345418.pdf> (diakses tanggal 13 Juni 2016, pukul 07.00 WIB)

⁷⁵ <http://library.uwp.ac.id/digilib/files/disk1/6/--husni-278-1-03100000-h.pdf> (diakses tanggal 13 Juni 2016, pukul 07.00 WIB)

eksekusi hak tanggungan sebagai perlindungan hukum bagi kreditur. Dari beberapa penelitian tersebut memiliki persamaan, yaitu tentang perlindungan hukum kreditur, sehingga point tersebut menjadi persamaan dengan judul penelitian yang akan penulis teliti yaitu analisis yuridis bagi kreditur. Sedangkan perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan diteliti yaitu tinjauan yuridis tentang objek jaminan yang tidak dicatatkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung. Selain itu penulis akan meneliti faktor-faktor yang mendukung dan menghambat sehingga objek jaminan tidak dicatatkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional, serta upaya hukum yang ditempuh jika terjadi wanprestasi pada pembiayaan di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Tulungagung.