

Perlindungan Hukum Bagi Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan dalam Sengketa Harta Bersama (Study Kasus Putusan Pengadilan Agama Trenggalek No 1510/Pdt.G/2017/PA.TL)

Maulana Ilham

*UIN Maulana Malik Ibrahim Malang
Ilhamaulana601@gmail.com*

Abstrak:

Dalam perjanjian kredit yang berkembang di masyarakat, Hak Tanggungan menjadi suatu kebutuhan yang penting untuk menjamin dilaksanakannya prestasi sesuai dengan perjanjian. Maka dari itu objek jaminan haruslah jelas kepemilikannya sebelum diajukan sebagai objek jaminan, tetapi akan menjadi masalah apabila objek jaminan tersebut merupakan harta bersama yang diajukan sebagai jaminan oleh salah satu pihak tanpa seizin pihak lainnya, peristiwa ini terjadi pada Putusan Pengadilan Agama No 1510/Pdt.G/2017/PA.TL. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Putusan Pengadilan terkait perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (*KHES*). Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Yuridis Normatif (*Normatif Legal Research*), dengan pendekatan perundang-undangan (*Statue Aproach*) dan bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil analisis dari penelitian ini terkait perlindungan hukum bagi pihak bank dalam Putusan Pengadilan Agama No 1510/Pdt.G/2017/PA.TL. Berdasarkan regulasi yang berlaku, terutama yang terdapat pada Undang-undang Hak Tanggungan dan *KHES*, dijelaskan bahwa selama belum ada pelunasan dari tergugat I (*Rahin*) kepada pihak Tergugat III (*murtahin*), maka bangunan rumah tersebut yang menjadi objek jaminan, tidak dapat dilakukan pembagian harta bersama melalui gugatan pada pengadilan. Sengketa tersebut baru dapat dilakukan pembagian jika hutang-hutang kepada Tergugat III telah dilunasi atau dinyatakan lunas oleh Tergugat III. Pernyataan tersebut juga telah sinkron dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (*KHES*) pasal 340 yang berbunyi “Penerima gadai boleh menahan harta gadai setelah pembatalan akad gadai sampai utang yang dijamin oleh harta gadai itu dibayar lunas.”

Kata Kunci: Hak Tanggungan; Jaminan; Perlindungan Hukum

Pendahuluan

Dalam perjanjian kredit yang berkembang di masyarakat, Hak Tanggungan menjadi suatu kebutuhan yang penting untuk menjamin dilaksanakannya prestasi sesuai dengan perjanjian. Hak Tanggungan merupakan bentuk hak jaminan atas tanah dan berikut benda lain yang ada di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Hak Tanggungan ini memberikan hak *Droit de preferent* kepada pemegangannya itu artinya pemilik Hak Tanggungan (*kreditor*) tersebut mempunyai

keutamaan apabila terjadi wanprestasi, ketentuan regulatif tersebut telah tertuang dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Keberadaan kredit bermasalah dalam dunia perbankan merupakan suatu kendala yang cukup mengganggu dan mengancam sistem perbankan, sehingga perlu perhatian khusus dalam mengantisipasi terjadinya masalah tersebut, dalam hal ini bank dituntut untuk menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*). Seperti halnya ketika terjadi masalah terhadap objek Hak Tanggungan apabila objek jaminan Hak Tanggungan tersebut merupakan harta bersama yang diajukan sebagai jaminan oleh salah satu pihak tanpa seizin pihak lainnya. Hal tersebut dapat mengakibatkan objek yang menjadi jaminan untuk pelunasan suatu pinjaman menjadi bermasalah dan berdampak besar apabila sampai terjadinya gagal bayar oleh *debitur*, yang itu artinya dana yang seharusnya bisa mengalir untuk mengembangkan sektor usaha lain menjadi tertahan sehingga akan mengganggu perekonomian secara umum.¹

Dari gambaran fenomena berdasarkan uraian tersebut, maka timbulah problematika yang cukup menarik untuk dikaji lebih dalam, yang terjadi pada Putusan Pengadilan Agama Nomor 1510/Pdt.G/2017/PA.TL. terkait sengketa harta bersama yang objek sengketanya menjadi Hak Tanggungan pihak Bank. Pembahasan dalam artikel ini difokuskan pada perlindungan hukum bagi pihak bank selaku pemegang Hak Tanggungan yang objek jaminannya sengketa harta bersama ditinjau dari Undang-undang Hak Tanggungan dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (*KHES*). Pembahasan ini diharapkan dapat lebih memperjelas kedudukan bank dan perlindungan hukum yang didapatkannya selaku pemegang Hak Tanggungan yang objek jaminannya menjadi sengketa harta bersama.

Metode Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam kategori Yuridis Normatif (*normative legal research*). Penelitian normatif juga dikenal dengan istilah penelitian doktrinal. Penelitian hukum normatif merupakan pengkajian konsep suatu norma atau kaidah yang berlaku bagi masyarakat.² Penelitian normatif adalah suatu penelitian yang difokuskan pada pengkajian asas-asas atau kaidah yang terdapat dalam norma hukum positif.³ Terdapat dua pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan konseptual dilakukan menggunakan cara memahami konsep-konsep hukum seperti sumber hukum, fungsi hukum, dan lembaga hukum secara umum.⁴ Setelah memahami substansi dari konsep-konsep hukum yang ada, untuk melakukan kajian lanjutan dalam memahami perkara yang terjadi pada Keputusan Pengadilan Agama Nomor 1510/Pdt.G/2017/PA.TL, terkait perlindungan hukum yang diberikan pada pihak bank selaku pemegang hak tanggungan dengan didasarkan pada regulasi yang berlaku di Indonesia. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah regulasi secara keseluruhan yang berkaitan tentang perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan, khususnya yang terdapat pada Undang-undang No 4 tahun 1996 tentang

¹ Agus Susanto, *Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang*, (Manado :Universitas Sam Ratulangi, 2015), h 2

² Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004),h 52

³ Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Bayumedia publishing,2010),h 295

⁴ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandang: Mandar Maju, 2008), h 92

Hak tanggungan dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (*KHES*). Bahan hukum yang digunakan adalah data yang sudah tersedia dan tertulis dalam bentuk dokumen yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Bahan hukum primer meliputi UUD 1945, UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (*KHES*), dan Keputusan Pengadilan Agama Trenggalek Nomor 1510/Pdt.G/2017/PA.TL. Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku yang berkaitan tentang Hak Tanggungan dan Perlindungan Hukum Bank, sedangkan bahan hukum tersier meliputi jurnal-jurnal hukum dan artikel-artikel yang berkaitan dengan Hak Tanggungan dan Perlindungan Hukum. Metode pengumpulan data dilakukan rekapitulasi bahan hukum dari hasil telaah pustaka (*Library reserch*) baik berupa buku dan sumber-sumber yang mendukung objek penelitian. Selanjutnya metode pengelolaan data dilakukan minutasasi atau pemilahan bahan hukum yang sesuai dengan objek penelitian guna untuk mendapatkan argumentasi akhir berupa jawaban dari permasalahan dalam penelitian. Setidak-tidaknya terdapat empat macam teknik analisis yakni deskripsi, komparasi, evaluasi, dan argumentasi. Kemudian disajikan dalam bentuk uraian deskriptif sesuai dengan gambaran problematika penelitian yang sedang dihadapi.⁵

Hasil Dan Pembahasan

Perlindungan Hukum Bagi Pihak Bank Sebagai Pemegang Hak Tanggungan dalam Keputusan Pengadilan Agama Nomor 1510/Pdt.G/2017/PA.TL Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Pemegang Hak Tanggungan memiliki Hak *Droit de preferent* bagi pemegangannya, artinya pemilik Hak Tanggungan (*kreditor*) mempunyai keutamaan apabila terjadi *wanprestasi*. Ketentuan regulatif tersebut telah tertuang dalam Ketentuan Umum butir 7 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Upaya perlindungan *prefentive* yang dapat dilakukan bank adalah dengan menerapkan prinsip kehati-hatian, Undang-undang Perbankan memperingatkan agar selalu berpegang pada prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan kegiatan usahanya terasuk dalam pemberian kredit, pernyataan tersebut didasarkan pada pasal 2 Undang-undang Perbankan.

Pada perkara ini, Putusan Pengadilan Agama Trenggalek No 1510/Pdt.G/2017/PA.TL telah dijelaskan, bahwa pihak bank PT. Bank Mandri (Persero) Tbk sebagai tergugat III adalah kreditor dan sebagai pemegang Hak Tanggungan, pernyataan tersebut dibuktikan dengan jaminan SHM No.818/Kedunglurah atas nama Nurjannah selaku mantan istri dan tergugat I, sebagaimana yang tertuang dalam APHT No 1264/2015 dan dibuktikan dengan telah diikatkannya secara sempurna SHM No 818 tersebut dengan SHT Peringkat Pertama No 642/2016. Perkara ini terjadi ketika Yatini (*tergugat II*) merupakan saudara dari Nurjannah yang melakukan pinjaman sebagai kredit modal kerja, dengan tanpa persetujuan dari Kahnann (*penggugat*) kepada bank (*tergugat III*) sebesar Rp 800.000.000, dengan jaminan berupa tanah dan bangunan pada SHM 818, luas 955 Meter persegi atas nama Nurjannah, namun pada kenyataannya tanpa disadari dan tanpa sepengetahuan pihak bank nyatanya rumah tersebut tidak sepenuhnya

⁵Johnny Ibrahim, *Teori dan metodologi penelitian hukum normatif*, (Malang:Banyumedia publishing,2010), h 350

dikuasai oleh Nurjannah karna ternyata rumah tersebut merupakan harta bersama yang dimiliki oleh Nurjannah dan Kahnan (*mantan suami*).⁶

Dalam hal ini, perlu adanya perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak bank atas munculnya gugatan dari pihak lain yang berhak atas objek jaminan yang dibebani Hak Tanggungan memberikan kesulitan untuk bank sebagai kreditur. Namun terkait hal ini pihak bank selaku pemegang Hak Tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan atau didahulukan. Pernyataan tersebut dapat didasarkan dan telah sesuai dengan pasal 1 ayat 1 Undang-undang Hak Tanggungan yang berbunyi :⁷

“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 Per-aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesa-tuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”

Pelaksanaan pemberian kredit bank memiliki risiko tinggi, dalam perkara ini pihak bank sudah mengetahui hal tersebut. Adanya risiko gugatan pihak lain yang berhak terhadap kepemilikan objek Hak tanggungan debitur merupakan salah satu kasus yang banyak terjadi. Gugatan pihak lain yang berhak terhadap kepemilikan objek Hak Tanggungan debitur banyak terjadi ketika pelaksanaan eksekusi lelang. Eksekusi lelang merupakan upaya perlindungan kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutangnya apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasinya.⁸ Pernyataan tersebut telah ditetapkan pada pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang berbunyi :

”Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam kejadian yang terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberi-kan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”

Dalam permasalahan ini agar proses pemberian kredit dapat berjalan lancar dan mendapat pelunasan piutang kembali, setiap Bank harus menerapkan asas kehati-hatian dalam melaksanakan kegiatan usaha. Bank dalam pemberian pinjaman atau kredit bank, harus menerapkan prinsip 5P yaitu :⁹

⁶ Putusan Pengadilan Agama Trenggalek Nomor 1510/Pdt.G/2017/PA.TL, Tahun 2017

⁷ Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 42

⁸ Baidrun Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah: Solusi Hukum dan Alternatif Penyelesaian Segala jenis Kredit Bermasalah* (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2010), h 13

⁹ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung:PT Citra Aditya Bakti, 1996) h 24

1. *Party* (Para Pihak)

Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit. Untuk itu para pemberi kredit harus memperoleh suatu “kepercayaan” dari para pihak, yang dalam hal ini adalah debitur.

2. *Purpose* (tujuan)

Tujuan dari pemberian kredit juga sangat penting diketahui oleh pihak kreditur. Harus dilihat apakah kredit akan digunakan untuk hal-hal yang positif yang benar-benar dapat menaikkan pendapatan. Harus pula diawasi agar kredit tersebut benar-benar diperuntukkan untuk tujuan seperti yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian kredit.

3. *Payment* (Pembayaran)

Dalam pelaksanaan kredit harus diperhatikan sumber pembayaran kredit dari calon debitur cukup tersedia dan aman, sehingga dengan demikian diharapkan bahwa kredit yang akan diluncurkan tersebut dapat dibayar kembali oleh debitur yang bersangkutan. Jadi harus dilihat dan dianalisis kemungkinan mengenai setelah pemberian kredit nanti debitur mempunyai sumber pendapatan, dan pendapatan tersebut cukup atau tidak untuk membayar kembali kreditnya.

4. *Profitability* (Perolehan Laba)

Unsur perolehan laba dan hasil yang diperoleh debitur menjadi hal yang penting untuk diperhitungkan oleh pihak bank, agar dapat diketahui laba yang akan diperoleh lebih besar atau kecil dari bunga pinjaman sehingga dapat menutupi pembayaran kembali kredit yang dilakukan.

5. *Protection* (Perlindungan)

Diperlukan suatu perlindungan terhadap kredit oleh perusahaan debitur. Terutama untuk berjaga-jaga sekiranya terjadi hal-hal di luar prediksi semula.

Dalam hal ini perlindungan hukum sangatlah dibutuhkan untuk mengantisipasi adanya *itikad* tidak baik dalam peminjaman kredit atau terjadinya wanprestasi, maka dari itu Undang-undang Hak Tanggungan telah mengatur sedemikian rupa untuk melindungi dan melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing pihak yang berperkara, dalam hal ini kaitanya perlindungan hukum bagi kreditur antara lain : Pasal 2 ayat 1 Undang-undang hak Tanggungan memberikan perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur baru melunasi sebagian dari hutangnya (*Macet*), yang berbunyi :

”Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan

dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.”

Pasal tersebut menjelaskan apabila terjadi kredit bermasalah atau macet, karena meskipun telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijaminakan tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan. Kegiatan tersebut akan terus berlangsung hingga pelunasan oleh debitur terhadap kreditur. Pasal 6 undang-undang Hak Tanggungan memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal eksekusi jaminan, yang berbunyi :

“Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Pada pasal tersebut dijelaskan, bahwa pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah diperjanjikan menjelaskan pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan. Apabila debitur cedera janji, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat langsung menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dengan cara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).¹⁰ Pasal tersebut sejalan (*sinkron*) dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1178 ayat 2 tentang Hipotek. Pasal 14 ayat 1, 2, dan 3 Undang-undang Hak Tanggungan memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dalam penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan, yang berbunyi :

1. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”
3. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta Hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Pasal tersebut memberikan keautentikan guna sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, maka kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan. Penerbitan sertifikat ini berfungsi untuk melindungi kreditur yang hendak menjual objek Hak Tanggungan dengan menggunakan sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan ini mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim.

¹⁰ Dimas Nur Arif Putra Suwandi, *Perlindungan Hukum bagi Bank pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan*, (Surabaya: Universitas Airlangga, Jurnal Hukum) h 17

Pasal 20 ayat 1 sampai 5 Undang-undang Hak Tanggungan memberikan perlindungan hukum bagi kedudukan kreditur yang *preference* (memiliki hak istimewa atau hak prioritas), yang berbunyi:

1. Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan :
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
3. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Pasal tersebut memberikan perlindungan hukum bagi kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan, yang artinya kreditur berhak untuk mengajukan eksekusi dan lelang terhadap objek Hak Tanggungan demi memenuhi hak yang seharusnya didapatkan oleh debitur apabila pihak debitur terjadi cedera janji atau wanprestasi. Dalam permasalahan ini kreditur berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atau penjualan dibawah tangan.¹¹

Pasal-pasal tersebut yang telah ditulis dan dijelaskan mengatur mengenai eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan, dapat dijadikan sebagai bahan rujukan (*referensi*)

¹¹ Fransisca Kusuma Aryani, *Perlindungan Hukum bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan terhadap Sengketa Agunan yang mengakibatkan Batalnya Perjanjian Kredit*, (Jakarta: Universitas Tarumanegara, Jurnal Hukum) h 15

untuk perlindungan hukum bagi kreditur bila debitur tidak dapat memenuhi prestasinya. Regulasi tersebut dapat menguatkan pihak bank PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk selaku kreditor dan sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melindungi hak-haknya dalam pengadilan, sebagai tergugat dalam kasus putusan pengadilan agama Nomor 1510/Pdt.G/2017/PA.TL. Dalam hal ini pihak Bank Mandiri (*Persero*) Tbk telah menjadi tergugat III dalam kasus ini, sehingga dapat melakukan perlindungan hukum, dengan diwakili oleh kuasa hukumnya pihak bank berhak dan dapat mengambil langkah-langkah tersebut untuk mempertahankan hak-haknya selaku kreditur *preferen* dan sebagai pemegang hak tanggungan dalam sengketa harta bersama yang dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan.

Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap Perlindungan Hukum bagi Bank dalam Perkara Nomor 1510/Pdt.G/2017/PA.TL

Keputusan yang telah inkrah yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Nomor 150/Pdt.G/2017PA.TL dijelaskan bahwa tergugat III (*Bank*) merupakan pemegang hak tanggungan atas SHM No.818 atas nama Nurjannah, yang sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 642/2016 sebagai pelaksanaan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang ternyata belum lunas. Sehingga bangunan rumah tersebut tidak dapat diputuskan sebagai harta bersama antara penggugat dan tergugat I. Setelah memahami dan mengkaji lebih lanjut perkara tersebut dapat diketahui bahwasanya akad yang digunakan sama halnya seperti akad gadai (*Rahn*) dalam islam.

Secara terminologi *Ar-rahn* adalah menahan salah satu harta milik si peminjam atas pinjaman yang diterimanya atau dapat juga disebut sebagai gadai. Objek barang yang ditahan tersebut memiliki nilai ekonomis. Dengan demikian pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya. Secara sederhana dapat dijelaskan bahwa *rahn* adalah semacam jaminan hutang atau gadai. Pemilik barang gadai disebut *rahin* dan orang yang mengutangkan yaitu orang yang mengambil barang tersebut serta menahannya disebut *murtahin*.¹²

Berdasarkan hukum Islam, pegadaian merupakan suatu tanggungan atas utang yang dilakukan apabila pengutang gagal menunaikan kewajibannya, dan semua barang yang pantas sebagai barang dagangan dapat dijadikan jaminan. Barang jaminan itu baru boleh dijual/dihargai apabila dalam waktu yang disetujui kedua belah pihak, utang tidak dapat dilunasi oleh pihak yang berutang. Oleh sebab itu, hak pemberi piutang hanya terkait dengan barang jaminan, apabila orang yang berutang tidak mampu melunasi utangnya.¹³

Akad *Rahn* diperbolehkan oleh *syara'* dengan berbagai dalil yang telah ada dan tercantum dalam Al-Qur'an ataupun Hadits-hadits yang diriwayatkan oleh beberapa ulama.

¹² Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, Cetakan ke 1, 2001), 128

¹³ Nasrun Haroen, *Fiqih Mu'amalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, cetakan ke 1, 2000), 251

Salah satu ayat dalam Al-Qur'an yang membahas masalah Jaminan terdapat pada surat Al-Baqarah (2): 283, berikut ini :

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مِمَّنْ مَّقْبُوضَةٌ ...

Artinya: "Dan apabila kalian dalam perjalanan sedang kalian tidak memperoleh seorang juru tulis maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang ..."

Dalam Tafsir Al-Misbah dijelaskan Jika kalian sedang dalam perjalanan dan tidak ada yang dapat mencatat utang, maka jaminannya berupa barang yang diperoleh pihak yang mengutangi dari pihak yang berutang. Kalau seseorang menitipkan sesuatu kepada orang lain sebagai amanat, dan ia dipercayakan untuk itu, maka orang yang diamanatkan harus menyerahkannya saat diminta, hendaknya ia takut kepada Allah yang memelihara dan mengawasinya, sehingga nikmat-Nya di dunia dan akhirat tidak diputus. Janganlah menyembunyikan keterangan atau persaksian ketika diminta. Barang siapa menyembunyikannya, maka ia adalah orang yang berdosa dan buruk hati. Allah Maha Mengetahui segala apa yang kalian lakukan. Dan Dia akan memberi balasan sesuai hak kalian.¹⁴

Dalam Hadits Nabi akad gadai bisa dilihat dari perawi hadits yang terkemuka yang menjelaskan terkait diperbolehkan dan dilakukan gadai oleh Rasulullah SAW yaitu yang diriwayatkan oleh Imam Bukhori dan Muslim dari Aisyah R.A, Nabi Muhammad SAW bersabda :¹⁵

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

Artinya : "Sesungguhnya Rasulullah SAW pernah membeli makanan dengan berutang dari seorang Yahudi, dan Nabi menggadaikan sebuah baju besi kepadanya." H.R Bukhori dan Muslim

Menurut kesepakatan pakar fiqh, peristiwa Rasulullah SAW menggadaikan baju besinya itu, adalah kasus ar-rahn pertama dalam Islam dan dilakukan sendiri oleh Rasulullah SAW.¹⁶ Kisah yang sama juga diriwayatkan oleh Ahmad Ibnu Hanbal, al-Bukhari, al-Nasa'i dan Ibnu Majah dari Anas Ibnu Malik, dengan redaksi yang berbeda.

Dari beberapa penjelasan berdasarkan sumber hukum islam yang telah dipaparkan diatas dapat diketahui bahwasanya akad gadai (*Rahn*) tersebut telah dibenarkan atau dibolehkan dalam islam, karena banyak kemaslahatan yang terkandung didalamnya, yaitu sebagai sarana tolong menolong antar sesama manusia.¹⁷ Dalam perkara yang sedang dibahas ini masuk dalam bagian akad tesebut yaitu akad *Rahn Tasjili*.

¹⁴ Quraisy Shihab, *Tafsir Al-Misbah*, (Jakarta: Lentera Hati 2. 2002) h 59

¹⁵ Hadits Riwayat Al- Bukhori Muslim No 2513,

<http://zahrattunnihayah.blogspot.com/2015/03/pembahasan-hadits-ar-rahn-gadai.html>.

¹⁶ Nasrun Haroen, *Fiqh Mu'amalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, cetakan ke 1, 2000), 253

¹⁷ Ibnu Qudamah, *Al-Mugni*, Jilid IV, (Riyadh: Maktabah Ar-Riyadh Al-Haditsah, 1978), 337

Rahn Tasjili adalah bentuk pengembangan atau turunan dari akad *rahn* yang merupakan jaminan dalam bentuk barang atas hutang akan tetapi barang jaminan tersebut (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan orang yang berpiutang (*Rahin*) dan bukti kepemilikannya diserahkan kepada pemberi hutang (*murtahin*). Ini sesuai dengan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional nomor 92/DSN-MUIIV/2014 tentang pembiayaan yang disertai *Rahn*.¹⁸ *Rahn Tasjily* dapat disebut juga dengan *Rahn Ta'mini*, *Rahn Rasmi*, atau *Rahn Hukmi* merupakan jaminan dalam bentuk barang atas utang, dengan kesepakatan bahwa yang diserahkan kepada penerima jaminan (*murtahin*) hanya bukti sah kepemilikannya, sedangkan fisik barang jaminan tersebut (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan dan pemanfaatan pemberi jaminan (*rahin*).

Adapun terkait ketentuan-ketentuan dalam penyelesaian akad *Rahn* telah dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 92/DSN-MUI/IV/2014 yang berbunyi :

1. Akad *Rahn* berakhir apabila *Rahin* melunasi utangnya atau menyelesaikan kewajibannya dan *Murtahin* mengembalikan *Marhun* kepada *Rahin*;
2. Dalam hal *Rahin* tidak melunasi utangnya atau tidak menyelesaikan kewajibannya pada waktu yang telah disepakati, maka *Murtahin* wajib mengingatkan dan memberitahukan tentang kewajibannya;
3. Setelah dilakukan pemberitahuan/peringatan, dengan memperhatikan asas keadilan dan kemanfaatan pihak-pihak, *Murtahin* boleh melakukan hal-hal berikut:
 - a. Menjual paksa barang jaminan (*marhun*)
 - b. Meminta *Rahin* agar menyerahkan *marhun* untuk melunasi utangnya sesuai kesepakatan dalam akad, di mana penentuan harganya mengacu/berpatokan pada harga pasar yang berlaku pada saat itu.
4. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Dalam perkara ini orang yang berpiutang (*Rahin*) yaitu mantan istrinya Nur Jannah dan saudaranya Yatini meminjam kepada pihak Bank (*murtahin*), dengan memberikan jaminan (*marhun*) yaitu rumah tinggal dengan ukuran 7x24M persegi Hal ini dilakukan guna untuk mendapatkan pinjaman dari pihak bank senilai 800.000.000 (delapan ratus juta rupiah) yang telah tertulis dalam Sertifikat Hak Tanggungan No 642/2016 sebagai pelaksanaan UUHT. Perjanjian tersebut telah disepakati oleh para pihak karna telah memenuhi syarat rukun akad yang telah disepakati, bahwa syarat tersebut didasarkan pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (*KHES*) pasal 329 ayat 1

¹⁸ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional nomor 92/DSN-MUIIV/2014

yang terdiri atas: 1) Penerima gadai/Jaminan (*murtahin*), 2) Pemberi gadai/jaminan (*rahin*), 3) Harta gadai/jaminan (*marhun*), 4) Hutang dan 5) Akad. Kemudian setelah itu, tanpa sepengetahuan pihak bank ternyata rumah tersebut tidak sepenuhnya dikuasai oleh Nurjannah (*rahin*) karna ternyata rumah tersebut merupakan harta bersama yang dimiliki oleh Nurjannah dan Kahnann (*mantan suami*) dalam hal ini Nurjannah (*Mantan istri/tergugat I*) dan saudaranya yang bernama Yatini (*Tergugat II*) telah menjaminkan rumah yang berukuran 7x24M persegi guna mendapatkan pinjaman uang kepada pihak bank tanpa sepengetahuan Kahnann.

Dalam permasalahan ini, keputusan yang telah ditetapkan oleh pengadilan Agama Trenggalek untuk tidak mengabulkan gugatan penggugat, dalam melakukan sita jaminan terhadap rumah yang menjadi objek hak tanggungan pihak bank, karena pihak bank tidak ingin mengalami kerugian. Eksepsi yang dilakukan pihak bank tersebut sesuai pada ketentuan hukum mengenai objek hak tanggungan/gadai apabila terjadi masalah maka pihak bank selaku penerima gadai memiliki kuasa dan memiliki hak untuk menuntut pembayaran hutang yang telah diberikanya pernyataan tersebut dapat didasarkan pada KHES pasal 344 yang menjelaskan bahwasanya “adanya harta gadai tidak menghilangkan hak penerima gadai untuk menuntut pembayaran hutang”. Peristiwa tersebut juga bisa masuk dalam kaitanya pembatalan akad rahn yang tertulis pada KHES pasal 337 yang berbunyi “Akad gadai dapat dibatalkan bila harta gadai belum dikuasai sepenuhnya oleh penerima gadai”. Penerima gadai juga memiliki hak untuk menahan harta gadai selama hutang yang dijamin oleh harta gadai belum terlunasi pernyataan ini memiliki dasar yang cukup kuat yang terdapat pada KHES pasal 340 ayat dua yang berbunyi “Penerima gadai boleh menahan harta gadai setelah pembatalan akad gadai sampai utang yang dijamin oleh harta gadai itu dibayar lunas.”

Pada perkara ini setelah mengkaji dan menelaah lebih dalam terkait kasus tersebut, dengan merujuk pada regulasi hukum yang berlaku. Dalam hal ini pihak bank memiliki landasan yang cukup kuat untuk mempertahankan hak-haknya sebagai kreditur (*murtahin*), karena Hak Tanggungan tidak akan bisa dibatalkan sebelum hapusnya utang yang dijamin dengan objek hak tanggungan, dilepaskanya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan, pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan oleh Ketua Pengadilan, dan hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan telah dijelaskan pada pasal 18 Undang-undang Hak Tanggungan.

Berdasarkan hasil analisis dari perkara putusan nomor 1510/Pdt.G/2017/PA.TL terkait sengketa harta bersama ini, keputusan yang ditetapkan majlis hakim yang menyatakan bahwa selama belum ada pelunasan kepada pihak Tergugat III. Maka bangunan rumah tersebut tidak dapat dilakukan pembagian harta bersama, antara Penggugat (*mantan suami*) dan Tergugat I (*mantan istri*) melalui gugatan pada pengadilan. Sengketa tersebut baru dapat dilakukan pembagian jika hutang-hutang kepada Tergugat III telah dilunasi atau dinyatakan lunas oleh Tergugat III (*Bank*) telah sesuai pada ketentuan hukum atau undang-undang (*regulasi*) yang berlaku di Indonesia.

Kesimpulan

Setelah melakukan kajian analisis lebih lanjut dalam pembahasan, terhadap perlindungan hukum bagi pihak bank, dalam Putusan nomor 1510/Pdt.G/2017/PA.TL, dapat disimpulkan bahwa : Pemegang Hak Tanggungan memiliki hak *Droit de prefferent* terhadap pemegangnya, itu artinya pemegangnya memiliki hak untuk lebih didahulukan. Dalam hal ini PT Bank Mandiri (Persero) Tbk selaku sebagai pemegang Hak Tanggungan secara otomatis memiliki hak untuk lebih di prioritaskan untuk mempertahankan objek hak tanggungan atau menjual dengan cara lelang terhadap benda-benda yang dijadikan jaminan tersebut, ketentuan ini telah dijelaskan pada pasal 4 dan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Jadi, dalam perkara ini pihak bank sebagai pemegang hak tanggungan dapat menggunakan haknya melalui eksekusi apabila debitur cedera janji (wanprestasi). Keputusan yang ditetapkan oleh hakim untuk menerima eksepsi dari tergugat III yaitu pihak bank (*Murtahin*) telah sesuai dengan regulasi yang ada, setelah dikaji lebih dalam dapat dilihat bahwa akad yang digunakan masuk kedalam akad *rahn* (pinjam-meminjam).. Jika merujuk pada Kompilasi Hukum Islam (*KHES*) ketentuan tersebut telah sesuai dan sinkron terhadap pasal 341 yang berbunyi “Bahwasanya Penerima gadai boleh menahan harta gadai setelah pembatalan akad gadai sampai utang yang dijamin oleh harta gadai itu dibayar lunas.”

Daftar Pustaka

- Abdul, Kadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004)
- Antonio, Muhammad Syafi’I. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. (Jakarta: Gema Insani Press, Cetakan ke 1, 2001),
- Aryani, Fransisca Kusuma. *Perlindungan Hukum bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan terhadap Sengketa Agunan yang mengakibatkan Batalnya Perjanjian Kredit*. (Jakarta: Jurnal Hukum, Universitas Tarumanegara)
- Bahder, Johan Nasution. *Metode Penelitian Hukum*. (Bandang: Mandar Maju, 2008)
- Baidrun, Harun. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah: Solusi Hukum dan Alternatif Penyelesaian Segala jenis Kredit Bermasalah*. (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2010)
- Fuady, Munir. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. (Bandung:PT Citra Aditya Bakti, 1996),
- Fatwa Dewan Syari’ah Nasional nomor 92/DSN-MUIIV/2014, <https://bpsalsalaam.co.id/main/wp-content/uploads/2016/11/DSN-MUI-No.-92-Tahun-2014-Pembiayaan-yang-Disertai-Rahn-At-Tamwil-Al-Mautsuq-Bi-Al-Rahn>, Diakses Tanggal 11 Mei 2020
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 62/DSN-MUI/III/2008, Diakses Tanggal 8 Mei 2020

- Haroen, Nasrun. *Fiqih Mu'amalah*. (Jakarta: Gaya Media Pratama, cetakan ke 1, 2000),
- Hadits Riwayat Al- Bukhori No 2513, <http://zahrattunniyah.blogspot.com/2015/03/pembahasan-hadits-ar-rahn-gadai.html>, Diakses Tanggal 10 Mei 2020
- Hadits Riwayat Muslim No 1603, <http://zahrattunniyah.blogspot.com/2015/03/pembahasan-hadits-ar-rahn-gadai.html>, Diakses Tanggal 10 Mei 2020
- Johnny, Ibrahim. *Teori dan metodologi penelitian hukum normative*. (Malang: Banyumedia publishing, 2010)
- Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Buku II, Bab XIII, [https://www.academia.edu/20136225/Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah](https://www.academia.edu/20136225/Kompilasi_Hukum_Ekonomi_Syariah), Diakses Tanggal 5 Februari 2020
- Putusan Pengadilan Agama Trenggalek Nomor 1510/Pdt.G/2017/PA.TL, Tahun 2017
- QS. Al-Baqarah (2): 283
- Qudamah, Ibnu. *Al-Mugni*, Jilid IV. (Riyadh: Maktabah Ar-Riyadh Al-Haditsah, 1978)
- Quraishy, Shihab. *Tafsir Al-Misbah*. (Jakarta: Lentera Hati 2. 2002)
- Susanto, Agus. *Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang*. (Manado : Universitas Sam Ratulangi, 2015),
- Suwandi, Dimas Nur Arif Putra. *Perlindungan Hukum bagi Bank pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan*. (Surabaya: Jurnal Hukum, Universitas Airlangga)
- Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 42, <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/46093/uu-no-4-tahun-1996>, Diakses Tanggal 8 Januari 2020