

# **Jaminan Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah Kajian Hukum Perdata**

**Nurma Khusna Khanifa**

Dosen Fakultas Syariah dan Hukum Jurusan Muamalah  
Universitas Sains al-Qur'an Wonosobo  
Email: Nurma\_Khusna@ymail.com

## **Abstrak**

*Murabahah merupakan perjanjian yang lazim terjadi di lembaga keuangan syariah sebagai pernyataan kehendak para pihak menjadi ijab dan kabul karena adanya rukun akad. Murabahah masuk dalam kategori penggunaan prinsip-prinsip syariah, akan tetapi dapat dikaji melalui Burgerlijk Wetboek yang ada di Indonesia lebih dikenal menjadi hukum perdata. Dengan demikian menjalankan bisnis dengan memakai prinsip syariah bisa disandingkan dengan hukum perdata yang notabene saling melengkapi adanya jaminan dalam perjanjian.*

**Kata kunci:** *murabahah, hukum perdata, jaminan.*

## **A. Pendahuluan**

Perkembangan ekonomi syariah di Indonesia khususnya dalam dunia perbankan semakin hari semakin mengalami kemajuan yang sangat pesat, dan seperti telah memulai kejayaannya. Hal ini terlihat setidaknya dari dua aspek, yakni aspek aset perbankan syariah dan regulasi. Dilihat dari aset perbankan syariah, saat ini industri perbankan syariah terus menggeliat. Berdasarkan data Bank Indonesia (BI), bulan Februari 2013 lalu aset perbankan syariah mencapai Rp 196,988 miliar.<sup>1</sup> Sedangkan dari aspek regulasi, dengan disahkannya UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, hal ini menjadi bukti bahwa perbankan syariah telah diakui oleh hukum positif di Indonesia.

Bila melihat sejarah perkembangan perbankan syariah di Indonesia, banyak sekali tantangan yang harus dihadapi, ini terjadi karena pada awal kemunculan perbankan syariah sekitar

---

<sup>1</sup> Bank Indonesia, *Statistik Perbankan Syariah Februari 2013*, Jakarta: Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, 2013, Hal.6.

tahun 80 an – 90 an, kondisi politik saat itu belum memungkinkan, karena pemerintahan saat itu belum sepenuhnya menaruh perhatian terhadap ekonomi syariah, sehingga perjuangan untuk menghidupkan perbankan syariah mengalami hambatan yang sangat berarti dari pemerintah pada waktu itu. Disamping itu, masyarakat masih sangat awam dengan istilah-istilah perbankan syariah (perbankan dengan sistem bagi hasil), ini karena masyarakat sudah terbiasa dengan bunga. Juga sebagian masyarakat memahami Islam secara parsial, yakni memahami Islam dalam aspek ibadah saja, sehingga aspek lain terutama muamalah kurang diperhatikan, dan pada akhirnya muamalah hanya dipahami sebatas teori tanpa aspek praktis yang tersentuh.

Salah satu tonggak perkembangan perbankan syariah adalah dengan didirikannya *Islamic Development Bank* (IDB) pada tahun 1975 yang berpusat di Jeddah. Berdirinya *Islamic Development Bank* juga memicu berdirinya bank-bank Islam di seluruh dunia. Di Indonesia, Bank Islam pertama adalah Bank Muamalat Indonesia (BMI) yang didirikan pada tahun 1991, namun baru mulai beroperasi pada tanggal 1 Mei 1992. Berawal dari rekomendasi Lokakarya MUI tentang Bunga Bank dan Perbankan tanggal 18-20 Agustus 1990 di Cisarua Bogor. Kemudian dipertegas dalam Munas VI MUI tanggal 22-25 Agustus 1990. Hasil Lokakarya ini didukung oleh Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI), sebagai tindak lanjut tahun 1991 ditandatangani akte pendirian PT. Bank Muamalat Indonesia sebagai Bank Umum Syariah pertama di Indonesia.

Bank Muamalat Indonesia lahir sebagai hasil kerja Tim Perbankan MUI, yang akte pendiriannya ditandatangani pada tanggal 1 November 1991.<sup>2</sup> Lahirnya Bank Muamalat Indonesia memicu pertumbuhan bank-bank syari'ah di Indonesia. Hal ini tidak dapat dipungkiri bahwa keberadaan bank syari'ah sudah menjadi sesuatu yang dibutuhkan oleh umat Islam, bahkan pada tataran praktis banyak kalangan non muslim yang bergabung di dunia perbankan syari'ah baik sebagai investor maupun sebagai nasabah. Mereka beranggapan bahwa bank syari'ah lebih memberikan jaminan keamanan terhadap uang mereka serta

---

<sup>2</sup> Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2007, Hal.59.

lebih tahan terhadap resesi ekonomi, kendati motif mereka didasarkan hanya pada keuntungan belaka.

Dalam bank syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam. Produk apapun yang dihasilkan semua perbankan, termasuk di dalamnya perbankan syariah, tidak akan terlepas dari proses transaksi yang dalam istilah fiqh muamalahnya disebut dengan *aqad*, kata jamaknya *al-'uqud*. Hukum Islam sebagai salah satu sistem hukum yang menjadi sumber bahan baku penyusunan hukum nasional mengandung cukup banyak asas yang bersifat universal. Asas-asas ini digunakan untuk menyusun perundang-undangan nasional, khususnya dalam bidang hukum kontrak. Hal ini berkaitan dengan fungsi kontrak sebagai bentuk nyata dari aktivitas perbankan syariah. Hal-hal yang dianggap penting dalam penerapan asas-asas hukum perikatan Islam ke dalam perundang-undangan negara yang mengatur perbankan syariah adalah penggunaan asas-asas tersebut dalam klausul kontrak, penerapan dan pelaksanaannya dalam kegiatan perbankan syariah sehari-hari yang tidak hanya sesuai dengan prinsip syariah tetapi juga tunduk pada hukum positif Indonesia.

Bank syariah sebagai suatu lembaga keuangan akan terlibat dengan berbagai jenis kontrak perdagangan syariah. Semua elemen kontrak sudah pasti mempunyai perbankan syariah dengan akad murabahah. Pembiayaan murabahah pada dasarnya adalah transaksi jual beli barang dengan tambahan keuntungan yang disepakati.<sup>3</sup> Berdasarkan uraian di atas, maka permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini tentang jaminan akad murabahah perbankan syariah dilihat dari hukum Perdata.

## **B. Pembahasan**

### **1. Murabahah**

Salah satu konsep *fiqh muamalah* yang banyak dipraktikkan oleh perbankan syariah adalah akad jual beli *murabahah*.<sup>4</sup> Akad ini banyak diminati oleh perbankan syariah

---

<sup>3</sup> Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan: Kebijakan Moneter dan Perbankan*, Jakarta: LPFEUI, 2005, Hal. 423.

<sup>4</sup> Jual beli *murabahah* masuk dalam kategori jual beli amanah, adalah jual beli yang dilakukan di mana penjual harus menyampaikan secara transparan harga pokok dan kemungkinan keuntungan yang akan didapatkan.

dikarenakan faktor keamanan dan minimnya resiko bagi bank syariah dibanding akad *mudlarabah* dan *musyarakah*.

Pengertian *murabahah* secara *lafdzi* berasal dari masdar *ribhun* (keuntungan). *Murabahah* adalah *masdar* dari *rabaha-yurabihu murabahatan* (memberi keuntungan).<sup>5</sup> Sedangkan secara istilah, Wahbah al Zuhailiy mengutip beberapa definisi yang diberikan oleh Imam mujtahid. Diantaranya: Ulama' Hanafiyah mengatakan, *murabahah* adalah memindahkannya hak milik seseorang kepada orang lain sesuai dengan transaksi dan harga awal yang dilakukan pemilik awal ditambah dengan keuntungan yang diinginkan. Ulama' Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat *murabahah* adalah jual beli yang dilakukan seseorang dengan mendasar pada harga beli penjualan ditambah keuntungan dengan syarat harus sepengetahuan kedua belah pihak.<sup>6</sup>

Sedangkan Wahbah al Zuhailiy sendiri mendefinisikan *murabahah* adalah jual beli yang dilakukan seseorang dengan harga awal ditambah dengan keuntungan. Penjual menyampaikan harga beli kepada pembeli ditambah dengan permintaan keuntungan yang dikehendaki penjual kepada pembeli. Seperti ungkapan penjual kepada pembeli: "*saya menjual barang ini kepada anda dengan harga beli sepuluh dinar. Mohon anda memberi kami keuntungan satu dirham*".<sup>7</sup>

Akad *murabahah* merupakan akad jual beli yang memiliki spesifikasi tertentu. Yaitu keharusan adanya penyampaian harga semula secara jujur oleh penjual kepada calon pembeli sekaligus keuntungan yang diinginkan oleh penjual. Keuntungan yang diinginkan oleh penjual tersebut harus atas kesepakatan kedua belah pihak. Hal spesifik seperti inilah yang membedakan *murabahah* dengan jual beli pada umumnya. Berangkat dari definisi, dapat dipahami bahwa sebenarnya dalam *murabahah*, pola pembayaran bisa dengan cara diangsur, *cash* atau tangguh. Selain itu, ketika akad *murabahah* sudah terjadi tetapi

---

Macam-macam jual beli amanah ada tiga yaitu, jual beli *tauliyah*, jual beli *wadli'ah*, dan jual beli *murabahah*, Lihat. Abdu al Rahman al Jaziri, *al Fiqh ala Mazahibi al Arba'ah*, Beirut: Dar al Fikr, 1999, Cet. II, Hal. 127-128.

<sup>5</sup> Ahmad Warson Munawwir, *Kamus Arab-Indonesia*, Hal. 489.

<sup>6</sup> Wahbah al Zuhailiy, *al Faqhu al Islam wa Adillatuhu*, Maktabah Syamilah, V, Hal. 420.

<sup>7</sup> Wahbah al Zuhayli, *al Fiqh al Islam wa adillatuhu*, Damaskus, Dar al Fikr: 1989, IV, Hal. 84.

pembayaran belum dilakukan, maka hubungan penjual dan pembeli menjadi hubungan hutang piutang. Pembeli mempunyai hutang kepada penjual yang harus diselesaikan (dilunasi).<sup>8</sup>

## **2. Jaminan**

### **a. Pengertian Jaminan**

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungjawaban debitur terhadap barang-barangnya.<sup>9</sup> Selain istilah jaminan dikenal juga istilah agunan, istilah jaminan dalam Pasal 1 Angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yaitu : “Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”.

Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*), dimana tujuan agunan ini adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur oleh pihak yang membutuhkan dana pada bank. Unsur-unsur dari suatu agunan adalah : merupakan jaminan tambahan diserahkan oleh debitur pada bank untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan. Jaminan menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan diberi arti sebagai “keyakinan akan i'tikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.<sup>10</sup> Sedangkan dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, tidak ada menyebutkan tentang jaminan tetapi disebut dengan agunan. Dalam Pasal 1 disebutkan bahwa agunan merupakan jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.

---

<sup>8</sup> Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009, Hal.86.

<sup>9</sup> Salim Hs, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 1999, Hal. 21.

<sup>10</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pusaka Utama, Jakarta, 2001, Hal.282 .

Menurut ketentuan Pasal 2 Ayat 1 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan.<sup>11</sup> Dalam Seminar Pembinaan Badan Hukum Nasional yang diselenggarakan di Yogyakarta tanggal 20 sampai dengan 30 Juli 1977 disimpulkan pengertian jaminan. Jaminan adalah “Menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Oleh karena itu, hukum jaminan erat sekali dengan hukum benda.”<sup>12</sup>

Pengertian jaminan tersebut memiliki kesamaan dengan pengertian jaminan yang dikemukakan oleh Hartono Hadisoeparto dan M. Bahsan. Hartono Hadisoeparto berpendapat bahwa jaminan adalah “Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan”. Menurut M. Bahsan, jaminan adalah “Segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu hutang piutang dalam masyarakat”.<sup>13</sup> Dengan adanya pemberian jaminan oleh pihak debitur kepada kreditur, dimaksudkan dapat memberikan keyakinan bahwa pemberian fasilitas pembiayaan akan dilunasi sesuai dengan perjanjian. Untuk dapat memberikan keyakinan tersebut maka sesuatu yang menjadi jaminan harus memenuhi persyaratan baik secara hukum/ yuridis maupun secara ekonomis yang baik dan benar. Syarat-syarat hukum atau yuridis meliputi: jaminan harus mempunyai wujud nyata (*tangible*). Jaminan harus merupakan milik debitur dengan bukti-bukti surat-surat autentiknya. Jika jaminan berupa barang yang dikuasakan, pemilikinya harus ikut menandatangani akad kredit atau pembiayaan. Jaminan tidak dalam proses pengadilan. Jaminan bukan sedang dalam keadaan sengketa. Jaminan bukan yang terkena proyek pemerintah.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> Hermansyah, *Teori dan Praktek lembaga Mikro keuangan Syariah*, Yogyakarta : UII Press, 2002 Hal. 68.

<sup>12</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Bab-Bab tentang Kredit Perbankan, Gadai dan Fidusia*, Cetakan IV, Bandung, Alumni 1987, Hal. 227-265.

<sup>13</sup> Salim Hs. *Op.cit*, Hal. 22.

<sup>14</sup> H. Malayu SP Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001, Hal 110.

Syarat-syarat ekonomis jaminan: jaminan harus mempunyai nilai ekonomis pasar. Nilai jaminan kredit atau pembiayaan harus lebih besar dari pada pembiayaan. *Marketability* yaitu jaminan harus mempunyai pasar yang cukup luas atau mudah dijual. *Ascertainability of value* yaitu jaminan kredit atau pembiayaan yang diajukan oleh debitur harus mempunyai standar harga tertentu (harga pasar). *Transferable* yaitu jaminan kredit/pembiayaan yang diajukan debitur harus mudah dipindahtangankan baik secara fisik maupun hukum.<sup>15</sup>

Oleh karena lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit atau pembiayaan, maka jaminan yang baik (ideal) adalah: yang dapat secara mudah membantu memperoleh pembiayaan/kredit itu oleh pihak yang memerlukannya. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari pembiayaan atau kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi pembiayaan/kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima (pengambil) fasilitas pembiayaan atau kredit.<sup>16</sup>

Sebagai perbandingan, dalam sistem yang berlaku di Indonesia, jaminan digolongkan menjadi dua macam, yaitu jaminan materil (kebendaan) dan jaminan immateril (perorangan, *bortogh*). Jaminan kebendaan mempunyai 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, tapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.<sup>17</sup>

#### **b. Dasar Hukum Jaminan Di Indonesia**

Adapun yang menjadi dasar hukum jaminan di Indonesia yang merupakan sumber hukum jaminan tertulis adalah : *pertama*, buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

---

<sup>15</sup> *Ibid*, H. Malayu SP Hasibuan, Hal. 111.

<sup>16</sup> R.Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya bakti, Bandung, 1996, Hal. 3.

<sup>17</sup> Salim HS, *op.cit*, Hal. 23.

Jaminan yang masih berlaku dalam KUH Perdata hanyalah gadai (*pand*) dan hipotek kapal laut dan pesawat udara, sedangkan hipotek atas tanah tidak berlaku lagi karena telah diganti oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Gadai (*pand*) diatur dalam Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUH Perdata. Sedangkan hipotek diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUH Perdata. Ketentuan tentang hipotek atas tanah kini sudah tidak berlaku lagi karena telah diganti oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sedangkan ketentuan yang masih berlaku, hanya ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan hipotek kapal laut dan pesawat udara, yang muatannya 20m<sup>3</sup> lebih.

*Kedua*, Kitab Undang-Undang Hukum Dagang. Jaminan diatur dalam KUHDagang dalam Stb. 1847 Nomor 23. KUHDagang terdiri atas 2 Buku, yaitu Buku I tentang Dagang pada umumnya, dan Buku II tentang hak-hak dan kewajiban yang timbul dalam pelayaran. Jumlah Pasal KUHDagang sebanyak 754 Pasal dan Pasal-pasal yang erat kaitannya dengan jaminan adalah Pasal-pasal yang berkaitan dengan hipotek kapal laut, yaitu Pasal 314 sampai dengan Pasal 316 KUH Dagang.

*Ketiga*, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Ketentuan-ketentuan yang erat kaitannya dengan jaminan adalah Pasal 51 dan Pasal 57 UUPA. Pasal 51 UUPA berbunyi "Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan Undang-Undang". Sedangkan dalam Pasal 57 UUPA berbunyi "Selama Undang-Undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* tersebut dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan *credietverband* tersebut dalam Stb. 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937-190".

*Keempat*, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Undang-Undang ini mencabut berlakunya hipotik sebagaimana yang diatur dalam Buku II KUH Perdata, sepanjang mengenai tanah dan ketentuan mengenai *credietverband* dalam Stb. 1908-542 sebagaimana telah diubah



dalam Stb. 1937-190. Tujuan pencabutan ketentuan yang tercantum dalam Buku II KUHPerdara dan Stb. 1937-190 adalah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata perekonomian Indonesia.

*Kelima*, Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Undang-Undang ini terdiri atas 7 Bab dan 41 Pasal. Hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang ini meliputi pembebanan pendaftaran, pengalihan, dan hapusnya jaminan fidusia, hak mendahului, dan eksekusi jaminan fidusia. *Keenam*, Pasal 49 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1992 Tentang Pelayaran. Pasal 49 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran berbunyi: Kapal yang telah didaftar dapat dibebani hipotik. Ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah.

Terhadap tanah yang belum bersertifikat, tentu tidak bisa dijamin dengan lembaga jaminan yang berlaku di Indonesia, karena hanya tanah yang bersertifikat saja yang dapat dijamin, yaitu dengan lembaga Hak Tanggungan. Oleh karena itu, untuk mengatasinya biasanya pihak bank menggunakan Akta Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan Dan Kuasa Menjual untuk mengikat perjanjian tersebut. Akta tersebut didasarkan pada asas kesepakatan dalam mengadakan perjanjian.

Untuk tanah tidak bersertifikat, walaupun tidak ada lembaga jaminan yang mengaturnya, tetapi Bank Indonesia dalam Peraturan Bank Indonesia No.8/24/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Perkreditan Rakyat Berdasarkan Prinsip Syariah, bagian ketiga Pasal 19 tentang penilaian agunan, mengakui dan menerima tanah tidak bersertifikat menjadi barang jaminan. Dalam pasal 20 disebutkan, untuk agunan berupa tanah, gedung, dan rumah tinggal, nilai agunan yang dapat diperhitungkan paling tinggi sebesar: 80% dari nilai tanggungan untuk agunan berupa tanah bangunan dan rumah bersertifikat yang diikat dengan hak tanggungan. 60% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk agunan berupa tanah, bangunan, dan rumah bersertifikat, hak pakai, tanpa hak tanggungan. 50% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk agunan berupa tanah berdasarkan kepemilikan

surat girik (*letter C*) dilampiri Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) selama 6 bulan.

Untuk pengikatan atas jaminan dalam bentuk tanah dan bangunan tidak bersertifikat, dilakukan dengan pembuatan akta kuasa menjual. Akta tersebut dibuat dengan judul Akta Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan Dan Kuasa Menjual. Sebagai salah satu asas yang ada dalam kaedah hukum perjanjian, maka asas kesepakatan dalam mengadakan perjanjian adalah merupakan salah satu faktor yang sangat penting. Karena dalam setiap perjanjian harus ada kesepakatan atau persetujuan dari kedua belah pihak yang berjanji, sehingga tidak ada perjanjian kalau kesepakatan dan persetujuan tidak ada. Kesepakatan dalam mengadakan perjanjian ini didasarkan pada Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa: Semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Ketentuan mengikat bagi para pihak yang mengadakan perjanjian, baik terhadap materi perjanjian yang ada disebutkan dalam perjanjian, maupun terhadap segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang, semakin dipertegas lagi isinya dalam Pasal 1339 KUH Perdata yang menyebutkan, bahwa: Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.

Jadi, setiap orang yang membuat perjanjian, dia terikat untuk memenuhi isi daripada perjanjian tersebut. Karena isi suatu perjanjian mengandung janji-janji yang harus dipenuhi, dan janji-janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang yang isinya wajib dipatuhi dan harus dilaksanakan. Asas kesepakatan dalam mengadakan perjanjian ini, ada pula yang mendasarkannya pada Pasal 1320 KUH Perdata,<sup>18</sup> yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian.

---

<sup>18</sup> Pasal 1320 KUH Perdata menetapkan, bahwa untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal.

Asas kesepakatan dalam mengadakan perjanjian adalah merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang dalam melakukan perjanjian. Hal ini juga tidak terlepas dari sifat Buku III KUH Perdata, yang hanya merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat mengenyampingkannya, kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa. Tentang kebebasan untuk mengadakan perjanjian ini, Ahmadi Miru menyebutkan lagi dalam Bukunya sebagai berikut: Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, diantaranya : Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak. Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian. Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian. Bebas menentukan bentuk perjanjian, dan kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.<sup>19</sup>

Apabila terjadi wanprestasi, maka Akta Pengakuan Hutang Dengan Kuasa Menjual Dan Pemberian Jaminan menjadi dasar bagi bank untuk melakukan eksekusi. Hal ini juga didasarkan pada teori hukum perikatan atau perjanjian, undang-undang memberi hak dan kewenangan pada setiap orang untuk dapat memindahkan hak dan wewenangnya kepada orang lain melalui pemberian kuasa, dengan ketentuan, bahwa pemindahan hak dan wewenang itu harus berdasarkan pada kesepakatan dan persetujuan kedua belah pihak.

Dengan demikian, memang Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan Dan Kuasa Menjual yang digunakan untuk menjadikan tanah belum bersertifikat sebagai jaminan bukanlah merupakan sebuah lembaga jaminan. Tapi perjanjian antara kedua belah pihak yang memperjanjikan akan menjual barang jaminan yang diperkuat lagi dengan akta surat kuasa menjual yang dibuat dalam sebuah akta otentik oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang yaitu notaris, tentu ini adalah solusi terbaik yang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku apabila terjadi kasus ingkar janji dari pihak nasabah. Sehingga dengan pembuatan surat kuasa khusus untuk menjual barang jaminan, dapat menguatkan posisi bank guna menjamin kepastian pembayaran kembali dana yang telah dikeluarkannya

---

<sup>19</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, Hal.4.

pada nasabah. Hal ini diperlukan oleh bank untuk menjaga dana masyarakat yang disimpan dan dikelola oleh bank.

### **c. Fungsi Jaminan dalam Perjanjian Pembiayaan Murabahah**

Pentingnya jaminan dalam kredit ataupun pembiayaan bank adalah sebagai salah satu sarana perlindungan hukum bagi keamanan bank dalam mengatasi resiko yaitu agar terdapat suatu kepastian bahwa nasabah debitur akan melunasi pinjamannya.<sup>20</sup> Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang dijanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank melakukan penilaian atas jaminan (*collateral*) sebelum memberikan kredit kepada nasabah debitur dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian.<sup>21</sup>

Atas dasar beberapa pertimbangan tersebut, maka pengajuan pembiayaan di bank syariah yang menggunakan skim *murabahah* dikenakan kewajiban memberikan jaminan/ agunan. Kenyataan di atas, menunjukkan bahwa jaminan mutlak diperlukan untuk memberikan kepastian bahwa dana tersebut dapat dikembalikan, atau setidaknya bank tidak akan mengalami kerugian yang begitu besar, jika misalnya ternyata hanya dapat mengeksekusi jaminan yang telah diberikan, karena debitur bertindak semaunya atau asal-asalan dalam menjalankan usaha bisnisnya. Hal lain yang membedakan perbankan konvensional dengan perbankan syariah adalah adanya ketentuan-ketentuan agama yang tetap harus dipatuhi dan tidak boleh dilanggar, baik itu adalah objeknya maupun tujuannya. Dalam perbankan syariah, suatu pembiayaan tidak akan disetujui sebelum dipastikan beberapa hal pokok, diantaranya adalah sebagai berikut: apakah objek pembiayaan halal atau haram. Apakah proyek menimbulkan kemudharatan dalam masyarakat. Apakah proyek termasuk perbuatan yang melanggar kesusilaan. Apakah

---

<sup>20</sup> Tan Kamello, *Karakter Hukum Perdata dalam Fungsi Perbankan Melalui hubungan Antar Bank Dengan Nasabah*, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap dalam bidang Ilmu Hukum Perdata pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2006.

<sup>21</sup> *Ibid*, Tan Kamello.

proyek berkaitan dengan perjudian. Apakah usaha tersebut berkaitan dengan industri senjata yang illegal. Apakah proyek merugikan syiar Islam, baik secara langsung maupun tidak langsung.<sup>22</sup>

Dari hal-hal yang diuraikan diatas, tampak jelas bahwa jaminan bukanlah hal utama yang menjadi acuan dalam pemberian pembiayaan seperti yang dilakukan pada bank konvensional. Hal utama yang paling penting adalah bahwa pembiayaan tersebut tidak boleh bertentangan dengan apa yang telah diatur dalam syariah Islam. Pada bank konvensional, jaminan atau *collateral* adalah merupakan unsur yang sangat penting dalam pemberian kredit. Sebagian besar kredit bank yang diberikan adalah kredit yang disertai dengan jaminan atau agunan, baik itu jaminan atas benda bergerak ataupun benda tidak bergerak, berwujud ataupun tidak berwujud, hanya sebagian kecil saja kredit tanpa jaminan yang bisa diberikan. Kredit tanpa jaminan hanya dapat diberikan pada seseorang atau perusahaan tertentu dengan berbagai alasan. Pertama, orang tersebut sudah sangat dikenal, teruji dan terpercaya oleh pihak bank. Kedua prospek usaha debitur sangat baik dan biasanya juga terkait dengan penilaian bank tentang reputasi seseorang atau perusahaan tersebut. Namun kredit tanpa jaminan seperti ini sangat jarang diberikan oleh bank.

Hal ini sangat berbeda dengan pembiayaan pada bank syariah, baik itu bank umum maupun bank perkreditan rakyat. Pada bank syariah, walaupun dasar pertimbangan pembiayaan adalah hasil penilaian berdasarkan prinsip 5C, yaitu: *Character, Capital, Collateral, Capacity and Condition of Economy*. Dimana *collateral* atau njaminan adalah faktor yang penting dalam pemberian pembiayaan, namun unsur yang paling utama adalah prinsip kepercayaan. Bank Syariah dapat menyalurkan dananya dalam bentuk pembiayaan baik dengan ataupun tanpa adanya jaminan dari pihak yang membutuhkan dana. Hal ini tergantung pada penilaian bank terhadap pihak yang membutuhkan dana, apakah ia sanggup untuk melunasi ataupun mengembalikan dana yang telah diberikan padanya.

---

<sup>22</sup> Gemala dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2007, Hal. 109.

Walaupun biasanya pihak bank memberikan besarnya jumlah pembiayaan lebih kecil dari nilai jaminan yang diberikan, namun tidak jarang diberikan jumlah pembiayaan yang sama ataupun yang lebih besar dari nilai jaminan yang diberikan, bahkan pembiayaan dapat diberikan tanpa adanya jaminan sekalipun apabila pihak yang membutuhkan dana dianggap mampu untuk mengembalikan dana yang telah diberikan oleh bank. Hal ini disebabkan karena faktor yang terpenting dari pembiayaan tersebut adalah kepercayaan. Dengan demikian, jelaslah bahwa urgensi dalam perjanjian *murabahah* mutlak harus menggunakan jaminan, agar nasabah dalam melakukan pembelian barang yang pembayarannya dilakukan secara tangguh atau angsur, tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan yang ada di dalam perjanjian yang telah disepakati bersama. Jaminan menempatkan pembeli untuk bertanggung jawab sesuai dengan kesepakatan bersama.

#### **d. Analisis Jaminan Kontrak Murabahah Dalam Hukum Perdata**

Barang jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan hutang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran hutang si debitur.<sup>23</sup> Murabahah merupakan salah satu akad yang mana berdasarkan prinsip jual beli, di samping akad *salam* dan akad *istishna*. Pada Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 di atur tentang ketentuan umum dan khusus dari Murabahah, salah satu ketentuan itu ialah Jaminan di dalam Murabahah: Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya, bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Fungsi jaminan dalam murabahah untuk menjamin akan tertibnya pembayaran kembali atau pelunasan pembiayaan dan *margin* keuntungan tepat pada waktu yang telah disepakati keduabelah pihak berdasarkan akad ini, maka nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk kemudian menyerahkan jaminan dan juga membuat pengikatan jaminan kepada bank

---

<sup>23</sup> Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta, Djambatan, 1995, Hal. 56.

sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad ini. Jenis barang jaminan yang diserahkan pada kontrak murabahah Nomor: YGS.005.2003. MRA, mengikuti ketentuan Pasal 1813 KUH Perdata, untuk sewaktu-waktu tanpa persetujuan dari penerima pembiayaan bank berkuasa atas jaminan pada Pasal 8 Perjanjian Pembiayaan Murabahah.<sup>24</sup>

Dalam perjanjian murabahah merupakan perjanjian baku, perjanjian baku terkadang terdapat klausul eksemsi atau juga *exemption clause*, dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *exoneratie clause* dalam akad. Dimaksud dengan klausula eksemsi adalah suatu klausula dalam kontrak yang membebaskan atau membatasi tanggungjawab dari salah satu pihak jika terjadi wanprestasi padahal menurut hukum, tanggungjawab tersebut mestinya dapat dibebankan kepadanya.<sup>25</sup> Pemberlakuan kontrak baku memang sudah menjadi suatu keniscayaan bisnis yang dapat diterima keberadaannya oleh masyarakat dengan segala kelebihan dan kekurangannya. Istilah kontrak baku berasal dari terjemahan dari bahasa Inggris, yaitu *standard contract*. Kontrak baku merupakan perjanjian yang telah ditentukan dan dituangkan dalam bentuk formulir. Penggunaan kontrak baku adalah perwujudan dari efisiensi bisnis oleh para pelaku usaha.

Dalam praktik perbankan syariah, pembiayaan murabahah dituangkan dalam bentuk akad baku, bahwa nasabah penerima fasilitas pembiayaan tidak diberikan kesempatan untuk bernegosiasi tentang klausula yang ada dalam akad pembiayaan murabahah. Adanya klausula baku pada pembiayaan murabahah di bank syariah tidaklah bertentangan dengan prinsip syariah. Kontrak baku pada pembiayaan murabahah di beberapa bank syariah telah memuat klausula yang sesuai dengan karakteristik dari pembiayaan murabahah tersebut dan telah memuat syarat minimum yang harus ada dalam akad sebagaimana ditentukan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional yang dirumuskan dalam Peraturan Bank Indonesia.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Perjanjian Pembiayaan Murabahah, Nomor : YGS.005.2003. MRA.

<sup>25</sup> Fuady, Munir, 2007, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* Bandung: Citra Aditya. 2007, Hal. 98.

<sup>26</sup> Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1999, Hal. 99.

Dalam KUHPerdata, ketentuan umum mengenai jaminan diletakkan dalam Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1138. Di sana diatur prinsip tanggung jawab seorang debitur terhadap hutang-hutangnya dan juga kedudukan semua kreditur atas tagihan yang dipunyai olehnya terhadap debiturnya. Jaminan yang terjadi karena Undang-Undang merupakan jaminan yang keberadaannya ditunjuk Undang-Undang. Tanpa adanya perjanjian para pihak, yaitu yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari akan menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangannya. Dengan demikian berarti seluruh benda debitur menjadi jaminan bagi seluruh kreditur. Apabila debitur tidak dapat mematuhi kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada kreditur, maka segala kebendaan milik debitur dapat dijual kepada umum dan hasil penjualan benda tersebut dibagi kepada para kreditur seimbang sesuai dengan besar piutang masing-masing kreditur.

Dari Pasal 1131 dapat disimpulkan asas-asas hubungan ekstern debitur sebagai berikut: seorang debitur boleh mengambil pelunasan dari setiap bagian dari harta kekayaan debitur. Setiap bagian kekayaan debitur dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditur. Hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja, tidak dengan *persoon debitur*.<sup>27</sup> Debitur dalam perjanjian ini bersifat pasif karena debitur tidak perlu membuat perjanjian jaminan atas harta bendanya, karena perikatannya sudah diatur oleh undang-undang. Tanpa adanya perjanjian yang diadakan para pihak lebih dulu, para kreditur mempunyai kedudukan yang disebut dengan kreditur konkuren, dimana para kreditur konkuren ini semuanya bersama-sama memperoleh jaminan yang diberikan oleh undang-undang itu.<sup>28</sup>

Menurut Pasal 1132 KUHPerdata, hasil penjualan barang-barang itu dibagi-bagikan menurut keseimbangan, yaitu besar kecilnya piutang masing-masing kreditur, kecuali diantara kreditur mempunyai hak untuk didahulukan. Selain jaminan

---

<sup>27</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1999, Hal. 4-5.

<sup>28</sup> Gatot Supramono, *Op.cit*, Hal 58.



yang ditunjuk oleh undang-undang, sesuai dengan asas konsensualitas dalam hukum perjanjian, Undang-Undang memungkinkan para pihak untuk melakukan perjanjian penjaminan yang ditujukan untuk menjamin pelunasan atau pelaksanaan kewajiban debitur kepada kreditur. Perjanjian jaminan ini merupakan perjanjian aksesoir yang melekat pada perjanjian dasar atau perjanjian pokok yang menerbitkan hutang piutang antara debitur dengan kreditur.

Apabila dalam perjanjian yang dibuat oleh debitur dengan kreditur tidak ada suatu perjanjian tambahan apapun, maka sesuai dengan Pasal 1139 dan 1149 KUHPerdara, kreditur yang bersangkutan bukanlah kreditur yang diistimewakan. Karena jika debitur lalai memenuhi kewajibannya dan harta kekayaannya tidak mencukupi untuk melunasi semua hutangnya terhadap beberapa kreditur, maka sesuai dengan Pasal 1132 KUHPerdara, kreditur yang demikian hanya memiliki hak atau kedudukan sebagai kreditur konkuren, artinya semua kreditur mempunyai yang sama dan masing-masing memperoleh pembayaran yang proporsional dengan besarnya piutang masing-masing. Pemegang jaminan khusus mempunyai kedudukan sebagai kreditur preferen bisa karena memang telah ditetapkan oleh undang-undang, atau bisa juga karena kreditur memperjanjikannya dengan debitur atau pemberi jaminan, baik jaminan itu dalam bentuk gadai, hipotek, ataupun bentuk-bentuk jaminan lainnya.<sup>29</sup>

Timbulnya jaminan khusus ini karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditur dan debitur yang berupa jaminan yang bersifat kebendaan, yaitu adanya benda tertentu yang dijadikan jaminan (*zakelijk*), dan jaminan yang bersifat perorangan, yaitu adanya orang tertentu yang sanggup membayar hutang debitur apabila debitur wanprestasi. Jaminan khusus ini dapat berupa jaminan kebendaan, seperti gadai, hipotek atas kapal laut dan pesawat udara, hak tanggungan dan fidusia. Selain itu dapat juga berupa jaminan perorangan, seperti Penanggung (*borg*) yaitu orang lain yang dapat ditagih, tanggung-menanggung yang serupa dengan tanggung renteng, akibat hak dari tanggung renteng pasif, dan perjanjian garansi

---

<sup>29</sup> Lihat Pasal 1133 KUHPerdara. R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008, Hal. 291.

(Pasal 1316 KUHPerdara), yaitu bertanggung jawab guna kepentingan pihak ketiga.<sup>30</sup>

Timbulnya jaminan karena KUH Perdata Pasal 1457 adalah suatu perjanjian jual beli, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli dalam pembiayaan berdasar prinsip murabahah tidak jauh beda dengan jual beli yang ada dalam KUH Perdata dimana kedudukan bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, yang menjadi materi perjanjian adalah barang dan harga, bank berjanji menyerahkan hak milik atas barang yang telah dipesan oleh nasabah sedangkan pihak nasabah membayar harga yang telah disetujui.

Adanya kesepakatan para pihak tentang harga dan barang maka terjadilah jual beli meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harga belum dibayar (Pasal 1458 KUH Perdata). Ketentuan itu menunjukkan bahwa perjanjian jual beli bersifat konsensual obligatoir, sehingga berlaku asas konsensualisme, tidak mensyaratkan formalitas pada barang bergerak kecuali pada barang tak bergerak seperti tanah dengan formalitas tertentu.

Perjanjian yang terbentuk adalah perjanjian timbal balik karena isi perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik antara pihak bank syariah dan nasabah, juga merupakan perjanjian bernama karena telah diatur dalam KUHPerdara. Ketentuan dalam KUHPerdara bersifat pelengkap, artinya para pihak boleh membuat perjanjian yang lebih sempit atau lebih luas dari yang ditentukan, bahkan boleh disimpangi. Perjanjian yang terbentuk juga merupakan perjanjian riil apabila barang yang menjadi objek perjanjian adalah barang bergerak dan merupakan perjanjian formil apabila objeknya barang tidak bergerak. Adapun bentuk perjanjiannya adalah tertulis yakni dengan menggunakan perjanjian standar atau perjanjian baku, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Pasal 8 huruf b.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Sudikno Mertokusumo, *mengenal hukum suatu pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2001, Hal. 65.

<sup>31</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-aspek hukum Perbankan di Indonesia*, Cet. 1, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001, Hal. 236.

Dari penjelasan di atas maka timbul sebuah jaminan akibat perjanjian, salah satunya dalam Pasal 12 Perjanjian Pembiayaan Murabahah Nomor : YGS.005.2003.MRA, tanpa persetujuan pihak penerima pembiayaan bank dapat mendebet dan memindah bukukan rekening milik nasabah dan hak tanggungan atas tanah-tanah. Apabila nasabah lalai dan telah diperingatkan secara tertulis dan melebihi tiga kali dalam peringatan, bank dapat mengahiri perjanjian secara sepihak sesuai Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara dan mengecualikan Pasal 1238 KUHPerdara. Oleh karena itu jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya, bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Dalam Perjanjian Pembiayaan Murabahah Nomor: YGS.005.2003.MRA, bahwa pembiayaan dalam pemilikan rumah meminta bank menyediakan pembiayaan dengan prinsip murabahah untuk pembelian tanah. Dan jaminannya pembiayaan ini adalah tanah itu sendiri, dalam artian tanah belum bersertifikat atas nama nasabah. Dalam sistem hukum Indonesia dikenal ada beberapa lembaga jaminan. Namun, tidak satu lembaga jaminanpun yang mengatur tentang tanah yang belum bersertifikat di dalamnya. Pada prakteknya di lapangan, tanah yang belum bersertifikat sangat banyak dijadikan sebagai jaminan hutang oleh masyarakat, terutama pada kredit ataupun pembiayaan pada bank perkreditan rakyat, baik itu bank konvensional maupun syariah. Oleh karena itu, biasanya digunakan surat kuasa menjual untuk mengisi kekosongan hukum tersebut.

Surat kuasa menjual itu dapat dibuat tergabung dengan akta pengakuan hutang debitur, biasanya dibuat dengan judul Akta Pengakuan Hutang Dengan Memberikan Jaminan Dan Surat Kuasa Menjual, dimana surat kuasa ini adalah merupakan bagian dari akta tersebut. Bentuk lainnya, Akta Kuasa Menjual dibuat terpisah dengan Akta Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan, dimana Akta Kuasa Menjual tersebut bukanlah bagian dari Akta Pengakuan Hutang, namun tetap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang itu sendiri.

Bank Indonesia juga melihat kebutuhan ini, dan oleh karena itu, dalam Pasal 20 Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/24/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank

Berdasarkan Prinsip Syariah, diatur tentang nilai agunan yang dapat diperhitungkan adalah 50% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terhadap agunan tanah berdasarkan kepemilikan surat girik (*letter C*) dilampiri Surat Pemberitahuan pajak Terhutang (SPPT) selama 6 bulan.<sup>32</sup>

Dalam praktek perbankan, penggunaan surat kuasa menjual merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam eksekusi barang jaminan karena hutang tidak dibayar. Apabila menggunakan lembaga jaminan semisal hak tanggungan atau fidusia, disamping prosesnya panjang, juga nasabah atau debitur mengeluarkan dana yang cukup besar. Hal ini justru akan memberatkan nasabah. Kondisi inilah yang menjadi alasan bagi Bank tidak menggunakan lembaga jaminan semisal Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia untuk menjamin hutang-hutang nasabahnya.<sup>33</sup>

Langkah yang paling efisien dan efektif adalah dengan menggunakan Akta Surat Kuasa Menjual. Hal ini dilakukan oleh bank, adalah untuk menghindari biaya administrasi ataupun biaya-biaya lainnya yang terlalu tinggi. Karena biaya yang dikeluarkan tersebut adalah merupakan tanggungan nasabah. Selain menggunakan Akta Surat Kuasa Menjual, bank juga meminta jaminan kepada nasabah berupa saldo tabungan dalam rekening piutang murabahah.<sup>34</sup>

### **C. Penutup**

Salah satu konsep fiqh muamalah yang banyak dipraktikkan oleh perbankan syariah adalah akad jual beli murabahah. Akad ini banyak diminati oleh perbankan syariah dikarenakan faktor keamanan dan minimnya resiko bagi bank syariah dibanding akad mudlarabah dan musyarakah. Dalam praktik perbankan syariah, pembiayaan murabahah dituangkan dalam bentuk akad baku, bahwa nasabah penerima fasilitas pembiayaan tidak diberikan kesempatan untuk bernegosiasi tentang klausula yang ada dalam akad pembiayaan murabahah. Adanya klausula baku pada pembiayaan murabahah di bank

---

<sup>32</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/24/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Berdasarkan Prinsip Syariah.

<sup>33</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, Hal. 56.

<sup>34</sup> Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan: Kebijakan Moneter dan Perbankan*, Jakarta: LPFEUI, 2005, Hal.75.

syariah tidaklah bertentangan dengan prinsip syariah. Kontrak baku pada pembiayaan murabahah di beberapa bank syariah telah memuat klausula yang sesuai dengan karakteristik dari pembiayaan murabahah tersebut dan telah memuat syarat minimum yang harus ada dalam akad sebagaimana ditentukan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional yang dirumuskan dalam Peraturan Bank Indonesia.

Perjanjian pembiayaan mengakibatkan adanya jaminan yang dikarenakan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah, karena itu bank boleh meminta jaminan kepada nasabah. Urgensi dalam perjanjian *murabahah* mutlak harus menggunakan jaminan, Oleh karena itu jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya, bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

### Daftar Pustaka

- Al Zuhailiy, Wahbah, *al Faqhu al Islam wa Adillatuhu*, Maktabah Syamilah, V
- Al Zuhayli, Wahbah, *al Fiqh al Islam wa adillatuhu*, Damaskus, Dar al Fikr: 1989, IV
- Abdu al Rahman al Jaziri, *al Fiqh ala Mazahibi al Arba'ah*, Beirut: Dar al Fikr, 1999, Cet. II
- Afandi, Yazid, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009
- Badruzaman, Mariam Darus, *Bab-Bab tentang Kredit Perbankan, Gadai dan Fidusia*, Cetakan IV, Bandung, Alumni 1987
- Bank Indonesia, *Statistik Perbankan Syariah Februari 2013*, Jakarta: Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, 2013
- Dewi, Gemala, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2007
- Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000
- Fuady, Munir, 2007, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* Bandung: Citra Aditya. 2007

- Hasibuan, H. Malayu SP, *Dasar-Dasar Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001
- Hermansyah, *Teori dan Praktek lembaga Mikro keuangan Syariah*, Yogyakarta : UII Press, 2002
- J. Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1999
- Kamello, Tan, *Karakter Hukum Perdata dalam Fungsi Perbankan Melalui hubungan Antar Bank Dengan Nasabah*, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap dalam bidang Ilmu Hukum Perdata pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2006
- Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007
- Mertokusumo, Sudikno, *mengenal hukum suatu pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2001
- Munawwir, Ahmad Warson, *Kamus Arab-Indonesia*
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/24/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Berdasarkan Prinsip Syariah.
- Perjanjian Pembiayaan Murabahah, Nomor : YGS.005.2003. MRA
- R.Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya bakti, Bandung, 1996
- R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008
- Siamat, Dahlan, *Manajemen Lembaga Keuangan: Kebijakan Moneter dan Perbankan*, Jakarta: LPFEUI, 2005
- Salim Hs, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 1999
- Sjahdeini, Sutan Remy, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1999
- Supramono, Gatot, *Perbankan Dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta, Djambatan, 1995
- Usman, Rachmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pusaka Utama, Jakarta, 2001