

## **Surat Kuasa Menjual dalam Akad Pembiayaan Perbankan Syariah dan Dampaknya terhadap Eksekusi Jaminan Benda Tidak Bergerak**

**Ari Tri Wibowo,✉ Endang Ekowati**

Universitas Jenderal Soedirman, Universitas Nahdlatul Ulama Purwokerto  
aritriw@gmail.com,✉

Page |1

### **Abstract**

Plenty of uses power of attorney to sell in sharia banking financing contracts is a potential problem regarding the validity of the selling power of attorney made during the binding of the financing contract and also problems regarding the execution of immovable property guarantees using a power of attorney to sell as a basis. The power of attorney to sell in Islamic banking financing contracts and its impact on the execution of immovable property guarantees are discussed in this study. The legal research method used is normative research with a normative juridical approach. The study concluded that the validity of the agreement in the power of attorney to sell is also determined by whether the financing contract in Islamic banking uses a mortgage guarantee or not, and that the execution of immovable collateral objects using the basis of a power of attorney selling must go through a lawsuit to the Religious Court first and must wait for a court decision. (*inkracht*)

**Keywords:** *Power of Attorney to Sell; Syariah banking; Execution; Guarantee*

Received: 2021-12-23  
Accepted: 2022-06-06  
Published: 2022-06-20

### **Abstrak**

Banyaknya penggunaan surat kuasa menjual pada akad pembiayaan perbankan syariah merupakan suatu potensi munculnya permasalahan mengenai sahnyanya surat kuasa menjual yang dibuat saat pengikatan akad pembiayaan dan juga permasalahan mengenai pelaksanaan eksekusi jaminan benda tidak bergerak dengan menggunakan surat kuasa menjual sebagai dasar. Penelitian ini membahas mengenai surat kuasa menjual dalam akad pembiayaan perbankan syariah dan dampaknya terhadap eksekusi jaminan benda tidak bergerak. Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Bahan-bahan hukum dikumpulkan dengan studi kepustakaan dan studi dokumen, hasil penelitian menyimpulkan bahwa sahnyanya perjanjian dalam surat kuasa menjual juga ditentukan dari apakah akad pembiayaan pada perbankan syariah tersebut menggunakan jaminan hak tanggungan atau tidak, kemudian eksekusi benda jaminan tidak bergerak dengan menggunakan dasar surat kuasa menjual harus melalui gugatan ke Pengadilan Agama terlebih dahulu dan harus menunggu adanya putusan pengadilan dengan kekuatan hukum tetap (*inkracht*)

**Kata kunci:** *Surat Kuasa Menjual; Perbankan Syariah; Eksekusi; Jaminan*

## A. Pendahuluan

Ekonomi dapat diartikan sebagai perilaku manusia yang berhubungan dengan proses, cara memperoleh dan mendayagunakan produksi, distribusi, dan konsumsi. Ilmu ekonomi Islam baru muncul sebagai sebuah studi ilmu pengetahuan modern adalah pada tahun 1970-an, akan tetapi pemikiran tentang ekonomi Islam sudah ada sejak zaman Nabi Muhammad SAW, tentunya landasan utama dari ekonomi Islam adalah berdasarkan Al-Qur'an dan Hadits. Perkembangan ekonomi syariah di Indonesia adalah sangat cepat, khususnya dibidang perbankan, asuransi, dan pasar modal. Jika pada tahun 1990-an jumlah kantor perbankan syariah masih belasan, maka di tahun pada tahun 2000-an, jumlah kantor pelayanan lembaga keuangan syariah sudah melebihi enam ratus yang tersebar di seluruh Indonesia.<sup>1</sup>

Indonesia sudah mengenal prinsip syariah pada dunia keuangan sejak tahun 1988 yaitu dengan adanya fatwa Majelis Ulama Indonesia di Cisarua tahun 1998 yang salah satu butir kesepakatannya menyatakan bahwa bunga bank (konvensional) adalah haram dan merekomendasikan berdirinya bank-bank dengan pengelolaan berdasarkan prinsip Islam.<sup>2</sup> Secara yuridis diatur dalam perbankan nasional yaitu dalam Undang-Undang Perbankan Nomor 7 tahun 1992, yang secara implisit telah memperbolehkan pengelolaan bank dengan prinsip bagi hasil (*profit and loss sharing*), kemudian disusul dengan keluarnya peraturan Pemerintah nomor 72 tahun 1992 tentang Bank berdasarkan prinsip bagi hasil sebelum adanya Undang-Undang yang mengatur mengenai Perbankan Syariah. Dalam Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 (UU Perbankan) yang merupakan amandemen dari UU Perbankan sebelumnya, lebih tegas lagi membedakan bank yang pengelolaannya berdasar prinsip konvensional dan bank yang pengelolaannya berdasar prinsip syariah.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Zainuddin Ali, 2008, *Hukum Ekonomi Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 127

<sup>2</sup> Abdul Ghofur Anshori, 2008, *Hukum Islam Dinamika dan Perkembangannya di Indonesia*, Total Media, Yogyakarta, hlm. 263

<sup>3</sup> Abdul Ghofur Anshori, 2018, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hlm. 30

Prinsip syariah yang dilakukan oleh perbankan di Indonesia merupakan jawaban atas tantangan yang cukup berat, yaitu di satu sisi seorang muslim harus mengikuti perkembangan global di bidang teknologi dan ekonomi, sementara di sisi lain harus berpegang teguh juga terhadap ketentuan yang ada dalam syariah. Umat islam harus mampu di era globalisasi dengan tetap berpedoman pada nilai-nilai syariah.<sup>4</sup> Ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (UU Perbankan Syariah) memberikan perubahan nyata dalam hukum yang mengatur ketentuan tentang perbankan syariah, salah satu ketentuan yang terlihat nyata perubahannya adalah ketentuan mengenai keberadaan Agunan dalam pembiayaan bank syariah. Berdasarkan pada ketentuan yang ada dalam UU Perbankan Syariah, praktik perbankan syariah dapat dilihat dalam pemberian pembiayaan pada nasabah, sangat menitikberatkan keberadaan agunan.<sup>5</sup> Agunan sudah dikenal sejak lama dalam Islam, hal mengenai agunan dapat kita lihat pada Firman Allah dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 283:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ مِنْكُمْ بَعْضٌ فَأَلِيَّوْا  
الَّذِي أُوْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ أَمُّ قَلْبِهِ  
وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Received: 2021-12-23  
Accepted: 2022-06-06  
Published: 2022-06-20

Artinya: Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian karena barangsiapa menyembunyikannya,

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 7

<sup>5</sup> Lihat Pasal 23 ayat 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas.

sesungguhnya, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.<sup>6</sup>

Berdasarkan ayat tersebut di atas dapat di fahami bahwa, apabila kita akan meminjam (berhutang) ataupun akan memberikan suatu pinjaman kepada orang, kita tidak boleh mengkhianati janji-janji yang telah di sepakati baik berbentuk tulisan ataupun berbentuk jaminan (angunan). Karena hal tersebut sangatlah di larang oleh Allah SWT. Hukum jaminan yang berlaku di Indonesia adalah hukum jaminan yang terdapat di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Jaminan dibedakan menjadi jaminan umum dan jaminan khusus, jaminan umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata,<sup>7</sup> sementara itu jaminan khusus dibagi menjadi jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan benda tetap. Jaminan benda tidak bergerak (tetap) adalah melalui jaminan Hak Tanggungan, kemudian jaminan benda bergerak adalah melalui gadai dan fidusia. Pengertian agunan terdapat pada Pasal 1 angka 26 UU Perbankan Syariah, Pasal tersebut menyatakan bahwa agunan mencakup benda bergerak maupun benda tidak bergerak.<sup>8</sup>

Jaminan kebendaan hanya melekat pada benda tertentu milik debitor yang telah disepakati dan diikat oleh perjanjian jaminan, karena diikat oleh perjanjian jaminan kreditur sebagai pemegang jaminan kebendaan diberikan hak kebendaan yang memiliki ciri-ciri yang diistimewakan. Adapun ciri pokok dari hak kebendaan itu adalah: (1) Merupakan Hak kebendaan bersifat mutlak,

---

<sup>6</sup> Kementerian Agama Republik Indonesia, 2013, *Al-Qur'an Tajwid Dan Terjemah (Alquran Tafsir Bil Hadis)*, Cordoba, Jakarta, hlm. 283

<sup>7</sup> Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menentukan bahwa "Segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan".

<sup>8</sup> Pasal 1 angka 26 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 menyatakan Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa bendab Bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas.

(2) Ada *droit de suite*, (3) Ada preferensi, (4) Mengandung asas prioritas.<sup>9</sup> Ada beberapa jenis produk yang dikenal dalam praktik perbankan syariah di Indonesia, dalam UU Perbankan Syariah dijelaskan ada beberapa produk perbankan syariah yaitu wadi'ah, mudarabah, musyarakah, murabahah, *salam (future delivery)*, *istishna'*, *qardh*, ijarah, *muntahiya bittamlik*, *kafalah*, *hawalah*, *letter of credit syariah*, bank garansi syariah, dan kegiatan perbankan di bidang sosial berdasarkan prinsip syariah.<sup>10</sup>

Prinsip syariah merupakan hal yang harus dijalankan oleh perbankan syariah dalam menjalankan kegiatannya, analisa terhadap jaminan atau agunan yang dilakukan bank syariah sebelum meyalurkan dana ke masyarakat adalah salah satu bentuk pelaksanaan prinsip kehati-hatian. Tujuan kehati-hatian tidak lain agar bank selalu dalam keadaan sehat, yaitu bank selalu dalam keadaan liquid dan solvent. Melalui pelaksanaan prinsip kehati-hatian, diharapkan kepercayaan masyarakat terhadap perbankan tetap tinggi, sehingga masyarakat bersedia dan tidak ragu-ragu menyimpan dananya di bank tersebut.<sup>11</sup> Dalam menjalankan usahanya perbankan syariah biasanya juga menerapkan adanya surat kuasa untuk menjual benda jaminan, yang dituangkan pada akad antara bank syariah dengan debitor, untuk itu pada penelitian ini akan diteliti mengenai kekuatan surat kuasa menjual dalam akad perbankan syariah, dan dampaknya kepada eksekusi benda jaminan pada saat debitor melakukan wanprestasi.

Berdasarkan latar belakang di atas terdapat dua permasalahan yang akan dipecahkan yaitu pertama, bagaimana keabsahan dari surat kuasa menjual benda jaminan tidak bergerak pada pembiayaan perbankan syariah, kedua bagaimana pelaksanaan eksekusi benda jaminan dalam penggunaan

Received: 2021-12-23  
Accepted: 2022-06-06  
Published: 2022-06-20

---

<sup>9</sup> I Ketut Oka Setiawan, 2016, *Hukum Perorangan dan Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 44

<sup>10</sup> Sutan Remy Sjahdeini, 2014, *Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Kencana, Jakarta, hlm. 181

<sup>11</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Sudah Memadainya Perlindungan yang Diberikan oleh Hukum kepada Nasabah Penyimpan dana*, Orasi Ilmiah dalam rangka Memperingati Dies NatalisXL/Lustrum VIII Universitas Airlangga, Universitas Airlangga, Surabaya: 1994, hlm. 13-14.

surat kuasa menjual pada pembiayaan perbankan syariah dengan jaminan benda tidak bergerak

## **B. Metode Penelitian**

Untuk dapat menjawab permasalahan diatas maka penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif Konsep ini memandang hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang dan meninjau hukum sebagai suatu sistem normatif yang mandiri, bersifat tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat yang nyata serta menganggap norma-norma lain bukan sebagai hukum.<sup>12</sup> Penelitian ini mengacu kepada ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan positif di Indonesia. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder. Berdasarkan sumber data tersebut maka dilakukan kegiatan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu melakukan studi kepustakaan (*Library Research*), kemudian mengkaji, menelaah, mengolah literatur, peraturan perundang-undangan, artikel-artikel atau tulisan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti. Setelah data-data diperoleh maka kegiatan selanjutnya yaitu menganalisisnya secara deskriptif, dikatakan deskriptif yaitu mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.

## **C. Hasil dan Pembahasan Penelitian**

Sah atau tidaknya surat kuasa menjual yang dilakukan oleh perbankan syariah dengan debitur pada dasarnya adalah mengacu pada sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato<sup>13</sup>, berdasarkan Pasal tersebut, terdapat beberapa syarat agar perjanjian dapat dikatakan sah, yaitu: kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Dua syarat yang pertama yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat (1) dan (2) KUH Perdata, disebut dengan syarat-syarat subjektif, kemudian dua syarat yang terakhir yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat (3) dan (4) KUH Perdata, dinamakan sebagai

---

<sup>12</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia. Jakarta, hlm. 13

<sup>13</sup> Herlien Budiono, 2016, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Buku Kesatu, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 415

syarat-syarat objektif karena berkaitan dengan isi perjanjian itu sendiri atau berkaitan dengan objek dari perjanjian. Keempat syarat sahnya perjanjian tersebut merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi secara keseluruhan dalam suatu perjanjian, karena apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka akan menyebabkan cacat dalam perjanjian.<sup>14</sup> Apabila syarat-syarat subjektif tidak terpenuhi, maka akan mengakibatkan perjanjian itu dapat dibatalkan (*voidable*). Artinya bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang sudah ia sepakati sebelumnya,. Kemudian jika yang tidak terpenuhi adalah syarat-syarat objektif, maka hal ini akan berakibat perjanjian menjadi batal demi hukum (*null and void*). Artinya bahwa sejak semula perjanjian itu dianggap tidak pernah dibuat atau tidak pernah ada.<sup>15</sup>

Kuasa diatur dalam KUHPerdara Pasal 1792,<sup>16</sup> ada beberapa pendapat mengenai pengertian surat kuasa. Subekti mendefinisikan surat kuasa sebagai perjanjian antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa atau perjanjian pemberian kuasa, yang mana seseorang memberikan kekuasaan atau kewenangan kepada orang lain yang menerimanya, untuk dan atas namanya melaksanakan atau mengerjakan sesuatu urusan, maksud melaksanakan atau mengerjakan sesuatu urusan adalah melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang mempunyai akibat hukum atau melahirkan suatu akibat hukum.<sup>17</sup> Hubungan hukum yang terjadi antara pemberi kuasa dan penerima akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum, yaitu timbulnya hak dan kewajiban para pihak. Kewajiban penerima kuasa sebagai berikut: (1) Melaksanakan tugas yang diberikan dengan sempurna, (2) Kuasa wajib mempertanggungjawabkan kerugian yang timbul akibat kelalaian atau ketidak sempurnaan pelaksanaan tugasnya, (3) Kuasa wajib

Received: 2021-12-23  
Accepted: 2022-06-06  
Published: 2022-06-20

---

<sup>14</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2014, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan ke-6, Raja Grafindo Persada, hlm. 94

<sup>15</sup> Salim H.S., 2017, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 31

<sup>16</sup> Pasal 1792 KUHPerdara menyatakan Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberi kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan

<sup>17</sup> Subekti, 1999, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm. 140-141.

memberikan laporan tentang apa yang diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada Pemberi Kuasa tentang segala hal yang diterimanya dalam melaksanakan tugas yang diberikan, (4) Kuasa wajib bertanggungjawab atas tindakan yang dilaksanakan oleh kuasa substitusi.<sup>18</sup>

Pembuatan surat kuasa menjual adalah sesuatu yang biasanya diminta oleh kreditur kepada debitur, pada saat pengikatan akad pembiayaan. Kuasa untuk menjual, masuk kedalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Oleh karena itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam akta.<sup>19</sup> Surat Kuasa Menjual akan sah apabila memenuhi syarat sah perjanjian baik yang subjektif maupun yang objektif, syarat subjektif sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan dan kecakapan, sedangkan syarat objektif sahnya perjanjian adalah suatu hal tertentu dan sebab yang halal.

Undang-Undang Perbankan Syariah mengatur secara khusus mengenai surat kuasa menjual yaitu dalam Pasal 40 yang menyebutkan " Dalam hal Nasabah Penerima Fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik Agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik Agunan, dengan ketentuan Agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. <sup>20</sup> Pasal 40 UU Perbankan Syariah membolehkan digunakannya surat kuasa menjual dengan syarat nasabah penerima fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, namun dalam pasal tersebut tidak diatur kapan surat kuasa menjual itu harus dibuat (bisa dibuat saat pengikatan akad pembiayaan). Membuat surat kuasa

---

<sup>18</sup> Habib Adjie, 1999, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 1

<sup>19</sup> Pasal 1796 KUHPer, dinyatakan bahwa pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Sehingga, surat kuasa umum hanya boleh berlaku untuk perbuatan-perbuatan pengurusan saja.

<sup>20</sup> Lihat Pasal 40 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah



menjual saat pengikatan akad pembiayaan berdasarkan UU Perbankan Syariah adalah tidak termasuk kedalam kategori melanggar suatu sebab yang halal seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, surat kuasa menjual dikatakan sah dibuat saat pengikatan akad, ini hanya berlaku pada akad pembiayaan perbankan syariah dengan jaminan benda tidak bergerak yang dilakukan tanpa menggunakan lembaga jaminan Hak Tanggungan. Tidak menggunakan jaminan Hak Tanggungan berarti menggunakan jaminan umum seperti yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara. Perjanjian utang-piutang sendiri jika tidak dilengkapi dengan perjanjian jaminan kebendaan untuk mendapatkan agunan, hak tagihnya hanya berposisi sebagai hak pribadi yang memiliki sifat gugat perorangan yang hanya dijamin oleh Pasal 1131 KUH Perdata dan tidak mempunyai hak gugat kebendaan.<sup>21</sup>

Berdasarkan apa yang telah dikaji di atas, menjadi pertanyaan adalah, bagaimana dengan akad pembiayaan yang menggunakan lembaga jaminan Hak Tanggungan, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan). Pasal 6 dan Pasal 20 UU Hak Tanggungan, membuktikan bahwa UU Hak Tanggungan tidak mengenal adanya surat kuasa menjual, Pasal 6 UU Hak Tanggungan menyatakan “ Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”, Pasal 6 Hak Tanggungan membolehkan pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri tidak memerlukan surat kuasa menjual, namun penjualan tersebut hanya diperbolehkan melalui pelelangan. Pengecualian atas pasal 6 Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 20 ayat 2 UU Hak Tanggungan yang menyebutkan “*Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak*”.

Received: 2021-12-23  
Accepted: 2022-06-06  
Published: 2022-06-20

---

<sup>21</sup> M. Isnaeni, 2016, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. PT. Revka Petra Media. hlm. 32.

Penjualan di bawah tangan hakikatnya dapat dilakukan jika terdapat kesepakatan diantara para pihak, serta harus diperhatikan bahwa tujuan utama dari penjualan dibawah tangan tersebut adalah untuk diperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan kedua belah pihak, untuk mencapai tujuan tersebut penjualan di bawah tangan bisa dilakukan melalui pemberi atau penerima hak tanggungan atau bisa juga melalui perantara pihak ketiga. Berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan penerima Hak tanggungan maka dapat juga dibuatkan suatu surat kuasa menjual kepada pemegang hak tanggungan agar pemegang Hak Tanggungan bisa menjual objek Hak Tanggungan, namun perlu diingat juga bahwa surat kuasa menjual tersebut hanya dapat dibuat setelah debitur melakukan cidera janji (adanya wanprestasi dari debitur).<sup>22</sup> Pembuatan surat kuasa menjual yang dibuat pada saat pengikatan akad pembiayaan (akad pembiayaan dengan jaminan menggunakan lembaga Hak Tanggungan) dan belum terjadi wanprestasi dari debitur akan melanggar ketentuan dari Pasal 20 ayat 2 UU Hak Tanggungan. Perjanjian yang melanggar ketentuan Per Undang-Undangan akan masuk kategori perjanjian yang melanggar suatu sebab yang halal, hal ini merupakan syarat objektif sahnyanya perjanjian. Melanggar syarat objektif dari sahnyanya perjanjian menyebabkan perjanjian yang dibuat akan menjadi batal demi hukum. Perjanjian tersebut batal demi hukum (*van rechtswege nietig*). Hal ini berarti sejak semula secara yuridis, perjanjian itu tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi perikatan antara para pihak yang membuat suatu perjanjian.<sup>23</sup>

Pihak bank lebih memilih kuasa menjual dibandingkan dengan menggunakan Hak Tanggungan karena dengan menggunakan kuasa menjual, penjualan objek jaminan tidak memerlukan waktu yang lama dan proses yang panjang, namun perlu kita kaji kembali pelaksanaan penjualan benda jaminan tidak bergerak dengan menggunakan dasar surat kuasa menjual terhadap benda jaminan yang diberikan oleh debitur. Surat kuasa menjual adalah termasuk dalam kuasa khusus, pengaturan tentang surat kuasa khusus dapat dilihat dalam Pasal 1795 KUHPerdara yang menyatakan pemberian suatu kuasa

---

<sup>22</sup> Lihat Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disitu ada penekanan kata " Apabila debitur cidera janji"

<sup>23</sup> J Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, Cintra Aditya Bakti, Bandung, hlm 307

dapat dilakukan secara khusus, yakni hanya tentang satu kepentingan tertentu atau lebih. Pemberian kuasa khusus adalah merupakan perjanjian yang tentunya juga menimbulkan perikatan diantara para pihaknya. Perjanjian membuat para pihak memiliki hak untuk bebas membentuk berbagai bentuk perikatan, baik bentuk perikatan bernama tercantum maupun perikatan tidak bernama, para pihak bebas membuat bentuk perjanjian dikenal dalam asas kebebasan berkontrak yang diatur KUHPerdara Pasal 1338 ayat 1.<sup>24</sup> Perkembangan kontrak-kontrak baru adalah karena adanya kebebasan para pihak dalam berkontrak sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.<sup>25</sup>

Anggapan dari lembaga perbankan bahwa surat kuasa menjual adalah merupakan jaminan yang kuat bagi perlindungan dirinya sebagai kreditur dalam menghadapi pembiayaan yang tidak berjalan lancar adalah suatu hal yang perlu dipertanyakan, surat kuasa menjual bukan merupakan jaminan khusus kebendaan seperti halnya jaminan hak tanggungan. Kuasa dapat berakhir dengan beberapa hal, yang sudah diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara yang menyatakan bahwa pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa, dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa, dengan meninggalnya, pengampunannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa dan dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa. Surat pemberian kuasa menjual pada dasarnya adalah pemberian kuasa yang dilakukan secara tertulis dalam bentuk surat, jadi surat kuasa menjual meskipun pada awal pembuatannya disepakati oleh kreditur dan debitur, namun surat pemberian kuasa tersebut dapat kapan saja ditarik kembali oleh pemberi kuasa yaitu debitur. Kita bisa bandingkan dengan berakhirnya Hak Tanggungan. Hak tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan, pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan

Received: 2021-12-23  
Accepted: 2022-06-06  
Published: 2022-06-20

---

<sup>24</sup> Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara menyatakan semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya

<sup>25</sup> Salim H.S., 2014, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1

penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri dan hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.<sup>26</sup>

Kepastian hukum dalam hal jaminan, sangat dibutuhkan oleh kreditur untuk memastikan piutangnya akan terbayar dengan baik. Eksekusi terhadap benda jaminan merupakan hal yang sangat diperlukan apabila debitur melakukan wanprestasi. Pasal 14 UU Hak Tanggungan menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", dan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Ketentuan Pasal 20 Ayat (1) huruf a dan b serta Ayat (2) UU Hak Tanggungan memberikan hak kepada Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi melalui 3 (tiga) cara, yaitu: (1) *parate executie*; (2) *title executorial*; dan (3) penjualan di bawah tangan. Dalam perspektif dunia perbankan, penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan Hak Tanggungan di pengadilan tanpa melalui proses gugatan yang berdasarkan titel eksekutorial sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UU Hak Tanggungan, merupakan bentuk penyelesaian yang sangat efektif dan efisien sehingga memberikan rasa keadilan bagi perbankan selaku kreditor. Proses eksekusi jaminan Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial memberikan perlindungan bagi perbankan dalam upaya pengembalian dana yang telah disalurkan kepada debitur dapat dilakukan secara pasti.

Surat kuasa menjual sendiri tidak mempunyai kekuatan eksekutorial yang lebih baik dibandingkan dengan eksekusi pada jaminan hak tanggungan, yaitu dapat dilakukan eksekusi dengan *parate executie*, kreditor tidak dapat mengeksekusi benda jaminan dengan tanpa campur tangan pengadilan (eksekusi sendiri), hal tersebut sangat tidak efisien bagi kreditur. Praktik di lapangan setelah terjadi cidera janji, pihak kreditur atau bank akan tetap melakukan gugatan ke pengadilan walaupun sudah disepakati adanya surat kuasa menjual dengan debitur, tidak ada bedanya

---

<sup>26</sup> Lihat Pasal 18 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

dengan eksekusi menggunakan *title eksekutorial* yang dikenal dalam hak tanggungan. Contoh perkara yang menggambarkan kreditur tetap mengugat wanprestasi walaupun sudah dibuat surat kuasa menjual oleh debitur dapat ditemukan dalam perkara antara bank BRI Syariah Cabang Purwokerto melawan debitur dan pemberi jaminan kepada debitur, gugatan mengenai perkara tersebut sudah menghasilkan putusan yang berkekuatan hukum tetap, yaitu dalam Putusan Nomor 0001/Pdt.G/2020/PA.Pwt. Gugatan dalam perkara tersebut diawali dengan adanya wanprestasi dalam akad *Murobahah bil wakalah*, disini Bank BRI Syariah bertindak sebagai penggugat dan debitur serta penjaminnya adalah sebagai tergugat I dan tergugat II, gugatan yang diajukan oleh BRI Syariah ke Pengadilan Agama (PA) Purwokerto adalah gugatan wanprestasi.<sup>27</sup>

Jaminan yang digunakan dalam akad *Murobahah bil wakalah* antara kreditur yaitu bank BRI Syariah cabang Purwokerto dengan debitur (tergugat I) adalah sebidang tanah dan bangunan yang merupakan hak milik atas nama tergugat II yang juga merupakan orang tua dari tergugat I. Kreditur dalam hal ini Bank BRI Syariah Cabang Purwokerto tidak menggunakan jaminan hak tanggungan dalam pengikatan akad pembiayaan. Kreditur meminta kepada debitur dan penjamin untuk membuat surat kuasa menjual atas sebidang tanah tersebut, ini lah salah satu bukti bahwa sudah adanya surat kuasa menjual tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, dan tidak menjamin juga kreditur akan dapat melakukan pembelian Sebagian atau seluruh dari benda jaminan, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 40 UU Perbankan Syariah, selain itu benda jaminan tersebut juga tidak bisa dijual di depan umum melalui lelang hanya dengan menggunakan surat kuasa menjual. Berbeda halnya pada jaminan hak tanggungan, dalam hak tanggungan penjualan dimuka umum ini masuk dalam parate eksekusi, Eksekusi berdasar penjualan umum atau parate eksekusi pada prinsipnya harus dilakukan dengan penjualan di muka umum atau pelelangan, meskipun tidak melalui pengadilan, dan hal

Received: 2021-12-23  
Accepted: 2022-06-06  
Published: 2022-06-20

---

<sup>27</sup> Putusan Nomor 0001/Pdt.G/2020/PA.Pwt, PT Bank BRI Syariah Tbk Cabang Purwokerto melawan Partini dan Cartam.

tersebut dilakukan melalui penyelenggara lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, Balai Lelang atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II.<sup>28</sup>

Lebih menarik lagi jika kuasa dari debitur kepada kreditur, yaitu kuasa untuk menjual benda jaminan ditarik oleh debitur sebagai pemberi kuasa, perlu diperhatikan bahwa kuasa dalam surat kuasa menjual adalah bukan merupakan suatu kuasa mutlak. Istilah kuasa mutlak tidak dikenal dalam KUH Perdata, melainkan diatur pertama kali dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 (Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982) tentang Larangan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Menurut Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tersebut, kuasa mutlak merupakan suatu kuasa yang mengandung unsur-unsur bahwa kuasa yang telah diberikan tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Sejak adanya Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982, penggunaan kuasa mutlak itu sudah dilarang. Selain itu, larangan penggunaan kuasa mutlak juga dapat ditemui pula dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997).

Surat kuasa menjual merupakan bukti yang sangat dibutuhkan ketika bank syariah sebagai kreditur menggugat debiturnya di Pengadilan Agama, dalam Putusan Nomor 0001/Pdt.G/2020/PA.Pwt, penggugat dalam hal ini kreditur memasukkan surat kuasa menjual menjadi bukti surat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, yang seringkali juga dibantah oleh tergugat. Hakim dalam perkara tersebut memutuskan bahwa penggugat berhak untuk menjual di muka umum sebidang tanah yang dijamin. Berdasarkan dari apa yang telah dibahas maka dalam praktik dilapangan kreditur harus mempunyai putusan pengadilan yang berkekuatan tetap (*inkracht*) agar bisa mengeksekusi jaminan yang hanya menggunakan surat kuasa menjual dari debitur saat akad pengikatan pembiayaannya. Pada Prinsipnya, pelaksanaan putusan pengadilan atau lazimnya disebut eksekusi hanya dapat dilaksanakan

---

<sup>28</sup> Lihat Pasal 7 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

apabila putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), proses eksekusi hanya mungkin timbul apabila pihak yang dikalahkan tidak mau melakukan secara sukarela. Menurut Sudikno Mertokusumo pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi berarti mencairkan bagian tertentu dari harta kekayaan pihak yang dikalahkan atau debitur dengan tujuan untuk memenuhi putusan guna kepentingan pihak yang dimenangkan atau kreditur.<sup>29</sup>

Penggunaan surat kuasa menjual dengan bantuan pengadilan dalam hal eksekusi benda jaminan sebenarnya hampir sama dengan penggunaan *title* eksekutorial pada jaminan hak tanggungan, namun secara hukum penggunaan hak tanggungan akan lebih menjamin perlindungan bagi kreditur dibandingkan dengan penggunaan surat kuasa menjual. Lebih menjamin perlindungan bagi kreditur karena kuasa dalam surat kuasa menjual seaktu-waktu dapat ditarik oleh debitur, selain itu dengan menggunakan lembaga jaminan hak tanggungan bank syariah akan menjadi kreditur yang diutamakan pelunasannya (*kreditur preferen*), sedangkan pada penggunaan surat kuasa menjual kreditur akan tetap menjadi kreditur konkuren yang kedudukannya sama dengan kreditur-kreditur konkuren lainnya. Penggunaan surat kuasa menjual menjadikan jaminan yang dipakai itu adalah jaminan umum seperti yang diatur dalam pasal 1131 KUHPerdata, sehingga jika terdapat jaminan terhadap objek jaminan benda tidak bergerak menggunakan hak tanggungan dari kreditur lain, maka kreditur lain tersebut akan lebih diutamakan pelunasannya.

#### **D. Simpulan**

Bedasarkan hasil pembahasan di atas maka menghasilkan beberapa kesimpulan bahwa surat kuasa menjual dalam akad pembiayaan pada perbankan syariah dengan jaminan benda tidak bergerak tanpa menggunakan hak tanggungan akan sah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata meskipun dibuat bersamaan dengan dibuatnya perjanjian akad pembiayaan, sedangkan akad pembiayaan dengan jaminan benda tidak bergerak memakai jaminan hak

---

<sup>29</sup> Amran Suadi, 2019, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Kencana, Jakarta, hlm 19-20

tanggung akan melanggar syarat objektif dari suatu perjanjian apabila dibuat bersamaan dengan dibuatnya perjanjian akad pembiayaan karena Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan hanya membolehkan kesepakatan untuk penjualan di bawah tangan apabila debitur cidera janji. Surat kuasa menjual diberikan dari debitur, dapat dibuat pada saat terjadi kesepakatan dari para pihak mengenai penjualan di bawah tangan objek jaminan hak tanggungan, pelanggaran syarat objektif sahnyanya perjanjian akan menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Eksekusi objek jaminan benda tidak bergerak dengan menggunakan surat kuasa menjual tetap harus diawali dengan melakukan gugatan terlebih dahulu ke pengadilan agama, agar mempunyai kekuatan eksekutorial berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, surat kuasa menjual tidak lebih baik dari penggunaan jaminan hak tanggungan karena kreditur akan menjadi kreditur konkuren dan kuasa dari debitur (pemberi kuasa) pada surat kuasa menjual bisa ditarik sewaktu-waktu oleh debitur karena bukan kuasa mutlak, dan hal tersebut sangat merugikan bagi kreditur atau perbankan syariah.



## DAFTAR PUSTAKA

Adjie,Habib, 1999, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*, Mandar Maju, Bandung.

Page | 17

Ali, Zainuddin, 2008, *Hukum Ekonomi Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Anshori, Abdul Ghofur, 2008, *Hukum Islam Dinamika dan Perkembangannya di Indonesia*, Total Media, Yogyakarta.

-----, 2018, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

Budiono, Herlien, 2016, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Buku Kesatu, Citra Aditya Bakti, Bandung.

H.S. Salim, 2014, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

H.S., Salim, 2017, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Received: 2021-12-23  
Accepted: 2022-06-06  
Published: 2022-06-20

Isnaeni, M. 2016. *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. PT. Revka Petra Media

Kementerian Agama Republik Indonesia, 2013, *Al-Qur'an Tajwid Dan Terjemah (Alquran Tafsir Bil Hadis)*, Cordoba, Jakarta.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2014, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan ke-6, Raja Grafindo Persada

Putusan Nomor 0001/Pdt.G/2020/PA.Pwt, PT Bank BRI Syariah Tbk Cabang Purwokerto melawan Partini dan Cartam

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Satrio, J, 1992, *Hukum Perjanjian*, Cintra Aditya Bakti, Bandung.

Setiawan, I Ketut Oka, 2016, *Hukum Perorangan dan Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Sjahdeini, Sutan Remy, *Sudah Memadahiakah Perlindungan yang Diberikan oleh Hukum kepada Nasabah Penyimpan dana*, Orasi Ilmiah dalam rangka Memperingati Dies Natalis XL/Lustrum VIII Universitas Airlangga, Universitas Airlangga, Surabaya: 1994

-----, 2014, *Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Kencana, Jakarta.

Soemitro, Ronny Hanitijo, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia. Jakarta.

Suadi, Amran, 2019, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Kencana, Jakarta.

Subekti, 1999, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung.

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan