

**KEABSAHAN HUKUM SURAT KUASA SEBAGAI ALTERNATIF
PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM OBJEK HAK
TANGGUNGAN**

Oleh:

Muchlis Abdillah, Adnan Hamid

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

muchlis005@gmail.com

ABSTRAK

Bank membuat surat kuasa jual pada setiap kali mereka memberikan kredit untuk nasabah debitur. Maksud berasal dari surat kuasa ini yakni guna pada hal mempermudah penjualan objek jaminan di kemudian hari umpama debitur ingkar janji..Surat Kuasa Menjual ditujukan guna pada hal penyelesaian kredit macet melalui jangka waktu yang singkat dan biaya murah. Akan tetapi pada praktiknya banyak ditemukan jika surat kuasa jual tersebut melampaui ketentuan yang sudah ditetapkan pada Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Pada penelitian tesis ini, peneliti akan mengangkat permasalahan terkait melalui keabsahan surat kuasa menjual menjadi alternatif berasal dari sarana penyelesaian kredit macet pada Putusan No. 1/Pdt.G.S/2020/PA.Nph? dan Bagaimana Upaya Bank Pada Menyelesaikan Kredit Macet Melalui Surat Kuasa Jual Bawah Tangan Terkait Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Perjanjian pembiayaan Putusan?. Metode yang digunakan pada penelitian ini yakni metode penelitian normatif-yuridis melalui yang bersumber berasal dari data sekunder yang diperdari berasal dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Kesimpulan yang diambil berasal dari penelitian ini yakni jika surat kuasa menjual pada putusan no. 1/pdt.G.S/2020/PA.Nph yakni tidak sah dan upaya hukum bank pada menyelesaikan kredit macet melalui surat kuasa jual bawah tangan terkait objek jaminan hak tanggungan pada perjanjian putusan No.1/Pdt.G.S/2020/PA.Nph, karena surat kuasa jual tersebut tidak sah serta batal demi hukum, maka objek hak tanggungan dijual melalui lelang.

Kata Kunci: Surat Kuasa Menjual, Jaminan, Bank Syariah, Akad.

ABSTRACT

Banks make a power of attorney to sell every time they provide credit to debtor customers. The purpose of this power of attorney is to facilitate the sale of the collateral object in the future if the debtor breaks the promise. The Power of Attorney to Sell is intended to resolve non-performing loan through a short period and low cost. However, in practice, it is often found that the power of attorney to sell exceeds the provisions stipulated in the applicable laws and regulations. In this thesis research, the researcher will raise issues related to the validity of a power of attorney to sell as an alternative derived from the means of resolving non-performing loan in Decision No. 1/Pdt.G.S/2020/PA.Nph? and How are the Bank's Efforts to Resolve non-performing loan Through Underhand Power of Attorney to Sell Related to the Mortgage Collateral Object in the Decision Financing Agreement?. The method used in this research is the normative-juridical research method through which secondary data is sourced from primary, secondary, and tertiary legal materials. The conclusion drawn from this research is that if a power of attorney to sell in decision no. 1/pdt.G.S/2020/PA.Nph is invalid and the bank's legal efforts in resolving bad credit through an underhand power of attorney to sell related to the object of mortgage collateral in decision agreement No.1/Pdt.G.S/2020/PA.Nph, because the power of attorney to sell is invalid and null and void, the object of mortgage rights is sold through auction.

Keywords: *Power of Attorney to Sell, Collateral, Islamic Banks, Agreements.*

A. Pendahuluan

Surat Kuasa Menjual adalah surat kuasa yang sebelumnya sudah disiapkan dari bank. Pada tiap fasilitas kredit untuk nasabah debitur, surat kuasa jual sudah disusun sedemikian rupa dari bank jadi mempermudah penjualan objek jaminan dikemudian hari umpama debitur ingkar janji jadi berakibat untuk kredit macet. Semenjak diberlakukannya UUHT, mestinya pada praktek pengikatan kredit dari bank melalui nasabah debitur, bank tidak perlu lagi mempersiapkan surat kuasa jual, dari karena sudah ada yang namanya Hak Tanggungan. Akan tetapi, pada praktiknya ketentuan pada UUHT tidak diindahkan, sehingga surat kuasa jual masih tetap ada pada setiap pengikatan kredit melalui alasan jika bank membutuhkan surat kuasa jual tersebut. Berlandaskan Yahya Harahap jika suatu yang dilaksanakan dari penerima kuasa, yakni melaksanakan suatu perbuatan yang adalah urusan pemberi kuasa semata-mata demi si pemberi kuasa. Supaya penerima kuasa bisa melakukan perbuatan hukum yang dimaksud maka ia

diberikan kekuasaan dari pemberi kuasa, jadi ia berwenang guna pada hal melakukan perbuatan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa.¹

Pada mengurus hak tanggungan menjadi jaminan pelunasan hutang, tidaklah bisa dipungkiri jikasannya hal tersebut memakan waktu yang cukup lama, dan yang dilaksanakan dari bank terkait kuasa jual adalah tindakan yang lebih cepat dan praktis serta biaya yang ringan. Akan tetapi pada prakteknya surat kuasa jual tersebut hanyalah sebuah formalitas. Menjadimana pada kasus putusan Nomor 1/Pdt.G.S/2020/PA.Nph (selanjutnya disebut Putusan), yang pada pokok kronologisnya yakni PT. Bank BRI Syariah Tbk menjadi penggugat melawan tergugat Ade Yanti, dan Turut Tergugat I Rendi Ade Pratama, dan Turut Tergugat II Andri Iman Suherlis sudah mengajukan gugatan di Pengadilan Agama Ngamprah jika Penggugat menjadi lembaga pembiayaan yang diberikan undang-undang kewenangan Sebagai bagian dari pelaksanaan fungsi lembaga perbankan dalam menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat, Tergugat telah memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah melalui skema Murabahah bil Wakalah. Pertama, pembiayaan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang diperuntukkan bagi kegiatan investasi, dan kedua, pembiayaan dengan jumlah yang sama untuk kebutuhan modal kerja. Kedua pembiayaan tersebut didasarkan pada Akad Pembiayaan Murabahah bil Wakalah Nomor 263/Murabahah/UMS-Cimahi/I/2017 dan Nomor 264/Murabahah/UMS-Cimahi/I/2017, masing-masing tertanggal 17 Januari 2017, Dalam kesepakatan yang lahir dari kedua akad pembiayaan tersebut, Penggugat dan Tergugat menyetujui bahwa tidak terdapat kewajiban pembayaran uang muka oleh Tergugat. Konsekuensinya, Tergugat hanya berkewajiban untuk melunasi harga pokok pembiayaan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ditambah keuntungan sebesar Rp71.959.880,00 (tujuh puluh satu juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu delapan ratus delapan puluh rupiah). guna pada hal tiap pembiayaan, jadi total yang wajib dibayar dari tergugat untuk penggugat yakni senilai Rp.

¹ M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni) 1982.hlm 21

343.919.760,- (tiga ratus empat puluh tiga juta sembilan ratus sembilan belas ribu tujuh ratus enam puluh rupiah) kewajiban pembayaran dalam perjanjian tersebut dilaksanakan melalui skema angsuran bulanan sebesar Rp5.731.996,00 (lima juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah). Jangka waktu pembiayaan Murabahah bil Wakalah ditetapkan selama 60 (enam puluh) bulan sejak tanggal penandatanganan akad oleh para pihak, yakni 17 Juli 2017, dengan masa berakhir pada 17 Januari 2022, serta diberikan tenggang waktu pelunasan hingga paling lambat 21 Juni 2022. Apabila setelah melewati batas waktu tersebut Tergugat belum melaksanakan kewajibannya, maka Tergugat secara hukum dianggap telah melakukan wanprestasi atau cidera janji sesuai dengan ketentuan perjanjian.

Guna pada hal menjaminkan utang berasal dari fasilitas pembiayaan murabahah bil wakalah tersebut, tergugat sudah sepakat guna pada hal memberikan jaminan tanah dan/atau bangunan yang dalam perjanjian pembiayaan tersebut, jaminan yang digunakan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2774 yang berlokasi di Blok Pos Kulon, Kelurahan/Desa Kertamulya, Kabupaten/Kota Bandung Barat dengan luas 160 m² atas nama Nendi Suherli. Akan tetapi, terhadap objek tersebut tidak dilakukan pengikatan jaminan melalui lembaga Hak Tanggungan, sehingga secara yuridis tidak memberikan perlindungan kebendaan yang optimal bagi pihak kreditur.. Akan tetapi ketika memasuki cicilan ke sembilan sampai pada gugatan dibuat tergugat tidak kunjung melunasi utangnya tersebut menjadimana yang sudah disepakati sebelumnya melalui penggugat, yang rinciannya ada termaktub pada putusan terlampir. Sebagai bentuk itikad baik dalam penyelesaian kewajiban pembiayaan, Penggugat telah mengajukan skema restrukturisasi utang kepada Tergugat. Akan tetapi, Tergugat tidak menerima tawaran tersebut dengan alasan tertentu, yang pada akhirnya berimplikasi pada berlanjutnya kondisi wanprestasi, umpama utangnya akan dilunasi secepatnya yang bersumber berasal dari hasil penjualan asset lain milik tergugat. Berasal dari perbuatan tergugat ini penggugat sudah dirugikan melalui materil selama 24 bulan melalui

nominal Rp 205.416.682,53,00 (dua ratus lima juta empat ratus enam belas ribu enam ratus delapan puluh dua koma lima tiga rupiah).

Penggugat sudah berusaha guna pada hal bermusyawarah guna pada hal mencapai mufakat atas kondisi tersebut, yang berakhir untuk ketetapan tergugat guna pada hal mengabaikan kewajibannya, jadi penggugat sudah melayangkan somasi tertulis yang terlampir pada putusan. Pada gugatannya penggugat memohon untuk majelis hakim pengadilan agama Ngamprah guna pada hal mengabulkan eksekusi surat kuasa jual atas jaminan milik tergugat yang sudah disiapkan sebelumnya dari penggugat atas dasar pelunasan utang.

Berlandaskan uraian latar belakang di atas peneliti tertarik guna pada hal menulis penelitian ini melalui rumusan masalah menjadi berikut:

1. Bagaimana Keabsahaan Surat Kuasa Atas Objek Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Sarana Penyelesaian Kredit Macet Pada PT.Bank BRI Syariah (Studi Putusan No.1/Pdt.G.S/2020/PA.Nph)?
2. Bagaimana Upaya Bank Pada Menyelesaikan Kredit Macet Melalui Surat Kuasa Jual Bawah Tangan Terkait Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Perjanjian pembiayaan dalam kasus Putusan No.1/Pdt.G.S/2020/PA.Nph?.

B. Metodologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian normatif yang pada hakikatnya mengkaji hukum yang di konsepskan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, dan menjadi acuan perilaku setiap orang.²

C. Pembahasan

1. Keabsahaan Surat Kuasa Atas Objek Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Sarana Penyelesaian Kredit Macet Pada PT.Bank BRI Syariah (Studi Putusan No.1/Pdt.G.S/2020/PA.Nph)

Berlandaskan Pasal 49 huruf (i) Undang-Undang No.3 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1989 Tentang Pengadilan Agama jika Pengadilan agama berwenang guna pada hal

² Soerjono Soekanto, (*Pengantar Penelitian Hukum*), (Jakarta: UI-Press, 2010), hlm. 11.

memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama di bidang ekonomi syariah.

Permasalahan kredit macet dalam putusan a quo berakar pada pemberian fasilitas pembiayaan oleh Penggugat kepada Tergugat dalam bentuk Murabahah bil Wakalah, yang terdiri atas dua skema, yaitu pembiayaan untuk investasi dan pembiayaan untuk modal kerja, pembiayaan pertama diberikan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk tujuan investasi, sedangkan pembiayaan kedua dengan jumlah yang sama diperuntukkan bagi modal kerja. Kedua fasilitas pembiayaan tersebut didasarkan pada Akad Pembiayaan Murabahah bil Wakalah Nomor I dan II, yang sekaligus menegaskan kedudukan Tergugat sebagai nasabah berdasarkan kesepakatan para pihak. Dalam kalimat tersebut, tergugat tidak membayar uang muka atau urbun. Oleh karena itu, tergugat diwajibkan untuk membayar harga beli sebesar Rp. 100.000.000,- dan juga margin sebesar Rp. 71.959.880,-. Baik harga beli maupun margin tersebut harus dibayarkan secara keseluruhan. Semua fasilitas pembiayaan tersebut akan digunakan untuk kepentingan pengugat, kewajiban finansial Tergugat kepada Penggugat dalam perjanjian pembiayaan Murabahah bil Wakalah berjumlah Rp343.919.760,00 (tiga ratus empat puluh tiga juta sembilan ratus sembilan belas ribu tujuh ratus enam puluh rupiah), yang harus dilunasi melalui skema angsuran bulanan sebesar Rp5.731.996,00 (lima juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu sembilan ratus sembilan puluh enam rupiah). Fasilitas pembiayaan Murabahah bil Wakalah tersebut diberikan dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan, terhitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian oleh para pihak, yaitu 17 Januari 2017, dan berakhir pada tanggal 17 Januari 2022, dengan batas akhir pelunasan selambat-lambatnya pada tanggal 21 Juni 2022. Sebagai bentuk jaminan, Tergugat telah menyerahkan agunan yang dibebani Hak Tanggungan. Namun, ketidakpatuhan Tergugat dalam memenuhi kewajiban pembayaran sejak angsuran ke-9 hingga diajukannya gugatan menunjukkan adanya pelanggaran perjanjian yang secara yuridis dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi..

Padahal penggugat sudah menawarkan program restrukturisasi pembiayaan, akan tetapi Tergugat enggan menerimanya karena alasan umpama Pembiayaan akan dilunasi dengan sumber dana berasal dari hasil penjualan asset lain milik Tergugat..

Pada putusan menyatakan jika Penggugat yang intinya sudah memberikan dua fasilitas pembiayaan Murabahah bil Wakalah untuk Tergugat, melalui masing-masing pembiayaan senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) melalui Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah I dan II melalui jaminan agunan

Fasilitas pembiayaan Murabahah adalah produk bank syariah yang dilandaskan pada Akad jual beli dalam konteks ini dipahami sebagai transaksi antara para pihak atas suatu barang,³ di mana harga jual ditentukan berdasarkan harga perolehan barang yang ditambah dengan margin keuntungan sesuai kesepakatan bersama. Dan wakalah yakni perjanjian melalui pemberian kuasa berasal dari satu pihak ke pihak lain guna pada hal melaksanakan urusan, baik kuasa secara umum ataupun kuasa melalui khusus. Berlandaskan Hasanudin Rahman, melalui garis besar produk pembiayaan syariah terbagi pada 3 (tiga) kategori, yang dibedakan berlandaskan maksud penggunaannya, yakni menjadi berikut:⁴

- a. Transaksi pembiayaan, ditujukan guna pada hal memiliki barang yang dilaksanakan melalui prinsip jual beli.
- b. Transaksi pembiayaan yang ditujukan guna pada hal memperoleh jasa yang dilaksanakan melalui prinsip sewa-menyewa, serta
- c. Transaksi pembiayaan guna pada hal usaha kerja sama yang ditujukan guna pada hal memperoleh sekaligus barang dan jasa, melalui prinsip bagi hasil.”

Awalnya Tergugat memang sudah melakukan pembayaran guna pada hal cicilannya, Namun demikian, sejak memasuki angsuran ke-9 hingga

³ M.Syafii Antonis, *Bank Syariah berasal dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani press, 2001) hlm. 18.

⁴ *Ibid*

diajukannya gugatan ini, Tergugat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran sebagaimana telah diperjanjikan dalam Pasal 6 mengenai wanprestasi. Akibat dari pelanggaran tersebut, Penggugat menderita kerugian materiil yang berlangsung selama 24 (dua puluh empat) bulan, yang per Agustus 2020 berjumlah Rp205.416.682,53 (dua ratus lima juta empat ratus enam belas ribu enam ratus delapan puluh dua rupiah lima puluh tiga rupiah);

Sebelum menganalisis lebih lanjut mengenai tidak dilakukannya pembebanan Hak Tanggungan atas objek jaminan berupa Sertipikat Hak Milik serta keabsahan Surat Kuasa Menjual, analisis difokuskan terlebih dahulu pada petitum pertama Penggugat, yakni mengenai tuntutan agar Tergugat dinyatakan wanprestasi akibat tidak melaksanakan kewajiban pembayaran cicilan sesuai dengan ketentuan perjanjian yang berlandaskan pada Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah I dan II.

Dalam jawabannya, Tergugat mengakui telah menerima dana sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), namun mengemukakan bahwa belum terjadi penyerahan objek berupa tanah dan bangunan serta tidak adanya pembebanan Hak Tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, Tergugat juga menyatakan ketidakmampuan dalam memenuhi kewajiban pembayaran angsuran sesuai jadwal, meskipun telah berupaya menjual aset-asetnya sebagai langkah untuk melunasi kewajiban kepada Penggugat.

Tergugat telah menunjukkan adanya itikad baik dengan melakukan pembayaran kepada Penggugat, meskipun jumlahnya tidak sesuai dengan kewajiban yang diperjanjikan, dalam kurun waktu kurang lebih 2 (dua) tahun dengan total sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah). Selanjutnya, Tergugat juga mengajukan permohonan pelunasan dan restrukturisasi pada tanggal 27 Agustus 2020, namun tidak memperoleh persetujuan dari Penggugat. Dalam persidangan, Tergugat mengakui keberadaan dan keabsahan perjanjian pembiayaan Murabahah yang telah ditandatangani, sekaligus mengakui telah melakukan wanprestasi. Lebih lanjut, Tergugat secara eksplisit mengakui telah menandatangani perjanjian

pembiayaan Murabahah dan tidak memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana diperjanjikan, sehingga secara yuridis pengakuan tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat. Di sisi lain, Penggugat telah melakukan langkah persuasif melalui penyampaian Surat Teguran I hingga III, yang tidak direspons secara memadai oleh Tergugat hingga akhirnya ditempuh jalur litigasi.

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yakni berasal dari kata 'wan' yang artinya tidak ada, kata prestasi yang diartikan prestasi atau kewajiban. Jadi bisa diambil sebuah definisi jika wanprestasi yakni prestasi buruk atau tidak memenuhi kewajiban menjadimana yang sudah disepakati. Selain itu bisa pula diartikan menjadi ketiadaan suatu Prestasi.

Berdasarkan Buku Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (2016), wanprestasi dipahami sebagai kondisi di mana debitur atau nasabah tidak melaksanakan kewajiban kontraktualnya yang berdampak pada tidak terpenuhinya hak kreditur serta menimbulkan konsekuensi kerugian secara hukum.

Berdasarkan konstruksi normatif dalam Pasal 1234 KUH Perdata *jo.* Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, konsep wanprestasi dapat dianalisis berdasarkan kriteria-kriteria tertentu yang menunjukkan adanya kegagalan dalam pemenuhan prestasi oleh debitur dengan kriteria sebagai berikut:⁵

- a. Tidak melakukan hal yang dijanjikan guna pada hal dilaksanakannya;
- b. Melaksanakan hal yang dijanjikan akan tetapi, tidak sesuai melalui hal dijanjikan;
- c. Melakukan hal yang dijanjikan, tapi terlambat, atau
- d. Melakukan sesuatu hal yang berlandaskan perjanjian dilarang guna pada hal dilaksanakan.”

Dalam Yurisprudensi Nomor 573 K/Ag/2016 dinyatakan bahwa ketidakpatuhan debitur terhadap somasi atau teguran yang diajukan oleh kreditur menjadi dasar untuk mengkualifikasikan debitur sebagai pihak yang

⁵ Indonesia(d), Pasal 1234 jo. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 36.

melakukan wanprestasi, karena menunjukkan tidak dipenuhinya kewajiban sebagaimana diperjanjikan, pada petitumnya.⁶ Penggugat menuntut Tergugat guna pada hal dinyatakan sudah melakukan Wanprestasi untuk Penggugat untuk Majelis Hakim karena tidak memenuhi kewajiban guna pada hal membayar cicilan berlandaskan Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah I dan II sudah tepat.

Penggugat juga mengajukan tuntutan agar Tergugat membayar total kewajiban sebesar Rp205.416.682,53 (dua ratus lima juta empat ratus enam belas ribu enam ratus delapan puluh dua rupiah lima puluh tiga sen). Oleh karena itu, Majelis Hakim memiliki dasar untuk mempertimbangkan tuntutan tersebut sebagai bentuk pemulihan kerugian yang timbul akibat tidak dipenuhinya prestasi oleh Tergugat.

Apabila wanprestasi oleh debitur mengakibatkan kerugian bagi kreditur, terdapat berbagai pilihan tindakan hukum yang secara normatif dapat diambil oleh kreditur untuk melindungi hak-haknya:⁷

- a. Kreditur berhak menuntut pelaksanaan perjanjian oleh debitur meskipun pelaksanaan tersebut dilakukan setelah melewati waktu yang telah diperjanjikan;
- b. kreditur berhak menuntut ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat wanprestasi debitur, baik karena tidak melaksanakan prestasi, baik dalam bentuk tidak dipenuhinya prestasi sama sekali, keterlambatan dalam pemenuhan prestasi, maupun pemenuhan prestasi yang tidak sesuai dengan perjanjian;
- c. secara yuridis, keterlambatan dalam pemenuhan prestasi tidak hanya memberikan hak kepada kreditur untuk menuntut pelaksanaan perjanjian, kreditur berhak menuntut pemenuhan perjanjian sekaligus mengajukan ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat keterlambatan tersebut;
- d. pada perjanjian yang bersifat timbal balik, wanprestasi oleh salah satu pihak memberikan dasar hukum bagi pihak lainnya untuk menuntut

⁶ Yurisprudensi No.573 K/Ag/2016

⁷ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: PT.Intermasa, 1980) hlm.45

pembatalan perjanjian beserta ganti rugi melalui putusan pengadilan. Prinsip ini berlandaskan Pasal 1266 KUH Perdata yang menegaskan bahwa setiap perjanjian bilateral mengandung klausula syarat batal, namun pembatalannya tidak berlaku otomatis dan harus terlebih dahulu dimintakan serta diputuskan oleh hakim.

Dengan demikian, karena tergugat telah melanggar kontrak dan menyebabkan kreditnya menjadi macet, total jumlah yang harus dibayarkan oleh Penggugat adalah sebesar Rp205.416.682,53. Penggugat menuntut supaya Tanah dan/atau Bangunan melalui agunan

Bank diperbolehkan mengadakan jaminan untuk nasabah yang diberikan fasilitas pembiayaan pada rangka menghindari berasal dari pengaturan tersebut bertujuan untuk mengantisipasi potensi penyimpangan oleh pihak musytari (pembeli), serta sebagai instrumen untuk memastikan bahwa musytari bertindak secara serius dan konsisten dalam memenuhi kewajiban berdasarkan kesepakatan awal para pihak, jaminan juga bukan hal yang wajib ada atau suatu kewajiban pada pembiayaan Murabahah, dari karena itu objek tanah dan/atau bangunan melalui sertifikat hak milik tersebut di atas sah guna pada hal dijadikan menjadi jaminan.

Pada pembiayaan murabahah, tidak diwajibkan adanya jaminan atau agunan sebagai syarat utama. Begitu pula, pembebanan hak tanggungan pada jaminan juga bukan hal yang wajib dalam pembiayaan murabahah. Secara normatif, ketiadaan janji untuk memberikan Hak Tanggungan tidak mengakibatkan timbulnya Hak Tanggungan, mengingat pembebanannya harus dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan yang diatur dalam Pasal 10 ayat (1).

Dalam kata-kata yang lebih sederhana, Pemberian Hak Tanggungan dimulai dengan membuat janji untuk menggunakan aset tertentu sebagai jaminan pelunasan utang yang spesifik. Janji ini tertulis dan merupakan

bagian penting dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menyebabkan adanya utang tersebut.⁸

Hak Tanggungan merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) yang keberadaannya melekat pada perjanjian pokok, dalam hal ini akad Pembiayaan Murabahah bil Wakalah, sehingga tidak berdiri sendiri (*zelfstandig recht*). Konsekuensinya, eksistensi Hak Tanggungan sangat bergantung pada keberadaan perjanjian pokok sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) dan Penjelasan Umum angka 8 UUHT. Dengan demikian, tidak dipersyaratkannya pembebanan Hak Tanggungan dalam hubungan hukum para pihak merupakan pilihan kebijakan dari Penggugat yang didasarkan pada pertimbangan risiko pembiayaan yang dihadapi. Oleh karena itu, peneliti yang menentukan bahwa agunan tidak memiliki Hak Tanggungan adalah keputusan hukum yang sah dan tidak melanggar peraturan ukum yang berlaku.

Aspek hukum Surat Kuasa Menjual merupakan bagian penting dari perjanjian pembiayaan antara Penggugat dan Tergugat. Surat Kuasa Menjual ini menjadi dasar pelaksanaan penjualan aset jaminan, dan keberadaan kesepakatan antara Bank Syariah sebagai pihak penjual dan nasabah sebagai pembeli, termasuk dalam hal penjaminan, merupakan unsur fundamental yang harus dipenuhi guna menjamin validitas perjanjian serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak.. Penjualan harus dilakukan dengan harga yang adil dan menguntungkan bagi semua pihak yang terlibat. Dengan demikian, hasil penjualan tersebut lahir dari kesepakatan bersama para pihak, yang secara yuridis berfungsi tidak hanya sebagai dasar kepastian hukum, namun juga sekaligus menjamin perlindungan hukum bagi kedua belah pihak, baik perbankan maupun nasabah..

Pelaksanaan penjualan objek jaminan harus dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.⁹ Oleh karena itu, apabila penjualan dilakukan melalui surat

⁸ Indonesia (b) Pasal 10 ayat (1)

⁹ Indonesia (b)Pasal 20.

kuasa menjual yang tidak memenuhi mekanisme yang ditentukan, maka tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran terhadap ketentuan UUHT dan berpotensi menimbulkan cacat hukum, akan tetapi, Apabila surat kuasa jual yang digunakan oleh pihak perbankan telah mematuhi ketentuan undang-undang, maka baik pihak bank maupun pembeli obyek jaminan akan mendapatkan perlindungan hukum yang dijamin.

Apabila penjualan objek jaminan oleh pihak perbankan dilakukan melalui surat kuasa menjual yang tidak memenuhi atau bertentangan dengan ketentuan UUHT, maka hal tersebut dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran terhadap syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Khususnya terkait adanya sebab yang halal. Dengan demikian, perjanjian jual beli atas objek Hak Tanggungan tersebut dapat dinilai mengandung cacat hukum. Disamping itu, Pasal 1337 KUHPerdara juga menekankan bahwa suatu perjanjian dapat dianggap tidak sah jika dilakukan atas dasar yang dilarang. Konsekuensi yuridis dari tidak terpenuhinya syarat causa yang halal adalah batal demi hukum, sehingga perjanjian tersebut dianggap tidak pernah lahir secara hukum (*null and void ab initio*). Akibatnya, perjanjian jual beli objek Hak Tanggungan tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak dapat memberikan perlindungan hukum kepada seluruh pihak yang terlibat, termasuk pihak perbankan, Tergugat, maupun pembeli objek jaminan.

Berdasarkan isi Surat Kuasa Menjual yang telah ditandatangani oleh pihak bank syariah bersama Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat bahwa surat kuasa tersebut tidak sah karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara, yaitu melanggar undang-undang serta bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Selain itu, dengan berlakunya Pasal 29 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, ketentuan mengenai Credietverband tidak lagi memiliki kekuatan hukum, sehingga tidak dapat dijadikan dasar pembenaran terhadap penggunaan mekanisme yang menyimpang dari sistem Hak Tanggungan.

Walaupun Surat Kuasa Menjual telah dinyatakan batal, secara yuridis perjanjian tersebut tetap dikualifikasikan sebagai perjanjian tambahan (accessoir) yang eksistensinya tetap bergantung pada perjanjian pokok yang melandasinya. Oleh karena itu, pembatalan surat kuasa menjual tidak berdampak pada keabsahan akad utamanya. Untuk melindungi kepentingan Penggugat, Tergugat, dan calon pembeli obyek jaminan, secara normatif, pelaksanaan penjualan objek jaminan harus berpedoman pada prosedur yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam ketentuan berikut ini

- a. Secara normatif, penjualan objek jaminan melalui mekanisme di bawah tangan dimungkinkan sepanjang terdapat kesepakatan antara nasabah dan bank, khususnya dalam hal penentuan harga jual yang harus mencerminkan nilai tertinggi sehingga memberikan manfaat maksimal bagi kedua belah pihak;
- b. Penjualan objek jaminan dapat dilaksanakan melalui pelelangan umum dengan mengikuti mekanisme yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tata cara pelaksanaan lelang sebagai instrumen untuk menyelesaikan kewajiban pembiayaan debitur.

2. Upaya Bank Menyelesaikan Kredit Macet Melalui Surat Kuasa Jual Bawah Tangan Terkait Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Perjanjian pembiayaan dalam kasus Putusan No.1/Pdt.G.S/2020/PA.Nph

Surat kuasa menjual adalah sebuah perjanjian antara pemberi kuasa dan penerima kuasa yang memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk melakukan penjualan atas nama pemberi kuasa dalam urusan tertentu. Pemberian kuasa ini diatur dalam Buku III Bab XVI Pasal 1792 sampai Pasal 1819 KUH Perdata. Namun, perlu diketahui bahwa kuasa (volmacht) tidak diatur secara spesifik dalam KUH Perdata. Surat kuasa juga dapat mengandung perjanjian-perjanjian lainnya yang terkait dengan pemberian kuasa tersebut. pada KUHPerdata maupun di pada perundang-undangan lainnya, akan tetapi diuraikan menjadi salah satu bagian berasal dari

pemberian kuasa. Pasal 1792 KUHPdata berbunyi menjadi berikut melalui mana seorang memberi kekuasaan untuk orang lain, yang menerimanya, guna pada hal atas namanya. Dilandaskan untuk hal tersebut bisa dilihat, jika unsur-unsur berasal dari pemberian kuasa yakni:

1. Persemaksud;
2. Memberi kekuasaan untuk penerima kuasa;
3. Atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan.¹⁰

Sedangkan berlandaskan Subekti Surat kuasa merupakan sebuah perjanjian antara pemberi kuasa dan penerima kuasa, di mana pemberi kuasa memberikan kekuasaan atau kewenangan kepada penerima kuasa untuk melaksanakan atau mengerjakan suatu urusan atas namanya. Urusan tersebut biasanya berhubungan dengan melakukan perbuatan hukum yang memiliki akibat hukum atau melahirkan suatu konsekuensi hukum.

Dalam surat kuasa, pemberi kuasa memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk bertindak atas namanya dalam hal-hal tertentu, sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian tersebut. Mengacu pada pendapat R. Subekti, surat kuasa merupakan suatu perjanjian yang oleh karenanya harus tunduk pada ketentuan syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320.¹¹

Penggugat membuktikan jika benar sudah terjadi pemberian fasilitas pembiayaan dan berhak guna pada hal menjual benda yang sudah dijaminkan untuk Penggugat berlandaskan surat kuasa jual menjadi pelunasan utang tergugat yang sebelumnya sudah diupayakan penyelesaian melalui musyawarah mufakat, menjadi berikut:

- a. Unsur adanya perjanjian pembiayaan, akad Murabahah Bil Wakalah I dan II. Berdasarkan alat bukti yang diajukan, dapat diketahui bahwa Penggugat telah memberikan kewenangan kepada Tergugat I untuk melakukan pembelian barang yang menjadi objek dalam fasilitas Pembiayaan Murabahah senilai Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

¹⁰ Indonesia (d), Pasal 1792

¹¹ Indonesia (d), Pasal 1320

- b. Unsur adanya perjanjian pengikatan agunan sebagai perjanjian tambahan (accessoir) dibuktikan dengan adanya Bukti Serah Terima Jaminan Nomor 263/BSTJ/UMS Cimahi/01/2017 tertanggal 17 Januari 2017 (P.6). Dokumen tersebut menunjukkan bahwa telah terjadi penyerahan jaminan berupa tanah dan/atau tanah beserta bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2774 Blok Pos Kulon seluas 160 m² atas nama Nendi Suherli, yang terletak di Desa Kertamulya, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, sebagai bentuk pengikatan jaminan antara Tergugat I dan Penggugat;
- c. Unsur adanya pemberian kuasa guna pada hal menjual agunan
- d. Surat Kuasa Guna pada hal Menjual/Mengalihkan Hak Atas Jaminan I
Dokumen ini menjadi bukti bahwa terdapat fasilitas pembiayaan yang telah disediakan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah memberikan kuasa kepada Penggugat untuk melakukan penjualan atau pengalihan hak atas objek jaminan. Selain itu, hal tersebut juga mengindikasikan bahwa Penggugat telah menerima jaminan sebagai instrumen untuk menjamin pelunasan kewajiban Tergugat I. Unsur jika Penggugat sudah memberikan kesempatan dan peringatan untuk tergugat guna pada hal membayar kewajibannya.
 - 1) Penggugat telah mengirimkan Surat Peringatan I (Pertama) Nomor 502/KCP-CMH/UMS-CIMAHI/11/2017 kepada Tergugat I sebagai upaya awal untuk menegur dan mengingatkan kewajiban yang belum dilaksanakan;
 - 2) Penggugat kembali menyampaikan Surat Peringatan II (Kedua) Nomor 007/KCP-CMH/UMS-CIMAHI/1/2018 kepada Tergugat I sebagai upaya lanjutan untuk menegur dan menuntut pemenuhan kewajiban yang belum dilaksanakan

Surat kuasa dapat memiliki beberapa bentuk yang digunakan, salah satunya adalah surat kuasa bawah tangan. Surat kuasa bawah tangan adalah surat kuasa yang dibuat oleh pemberi kuasa dan penerima kuasa tanpa melibatkan pejabat umum atau notaris. Dalam surat kuasa bawah tangan, para pihak

secara mandiri menyusun dan membuat surat kuasa tanpa adanya keterlibatan pihak ketiga resmi.

Dalam surat kuasa bawah tangan, pemberi kuasa dan penerima kuasa dapat mengatur hak dan kewajiban mereka secara langsung tanpa melalui proses formalitas notaris. Namun, penting untuk diingat bahwa keabsahan surat kuasa bawah tangan juga harus memenuhi persyaratan hukum yang berlaku.

Surat kuasa di bawah tangan merupakan bentuk pemberian kuasa yang dibuat secara langsung antara pemberi kuasa dan penerima kuasa tanpa melibatkan pejabat umum atau notaris. Dengan demikian, keabsahan surat kuasa menjual bergantung pada terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, tanpa membedakan apakah dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan atau akta otentik.

Penjualan objek Hak Tanggungan atau eksekusi jaminan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, khususnya Pasal 6 yang menentukan bahwa apabila debitur wanprestasi, maka objek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum guna pelunasan piutang. Hal ini menegaskan bahwa pelaksanaan penjualan tidak dapat dilakukan secara sepihak di luar prosedur yang ditentukan. Alternatif penjualan di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT hanya dapat dilakukan atas dasar kesepakatan para pihak setelah terjadinya wanprestasi dan dengan tujuan memperoleh harga tertinggi. Dengan demikian, penggunaan surat kuasa menjual hanya dapat dibenarkan apabila lahir dari kesepakatan pasca wanprestasi. Surat kuasa menjual yang dibuat secara *ex ante* (sejak awal perjanjian kredit) tidak diakomodasi dalam UUHT, sehingga tidak memiliki legitimasi hukum dan tidak dapat dijadikan dasar pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan. Oleh karenanya, praktik tersebut bertentangan dengan rezim hukum eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT.

Berlandaskan kasus pada Putusan, dimana tergugat sudah terbukti wanprestasi jadi terjadilah kredit macet yang menimbulkan kerugian bagi penggugat, upaya restrukturisasi pembiayaan yang diajukan oleh Penggugat

tidak mendapatkan persetujuan dari Tergugat, dengan dasar bahwa pelunasan kewajiban akan dilakukan melalui hasil penjualan aset lain, sehingga restrukturisasi dianggap tidak diperlukan.. Akan tetapi, sampai melalui waktu yang ditentukan tergugat belum juga melunasi kewajibannya, dari karena itu penggugat melayangkan surat teguran I sampai melalui III akan tetapi masih belum juga diindahkan dari tergugat, karena tergugat sudah dinyatakan kredit macet dan umpama tidak diselesaikan maka akan mengganggu lalu lintas aktivitas usaha penggugat. Karenanya, penggugat mengajukan gugatan untuk tergugat ke Pengadilan Agama Ngamprah.

Merujuk untuk Berlandaskan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 yang mengubah Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989, Peradilan Agama memiliki hak untuk menguji, mengadili, dan menyelesaikan konflik di dalam ranah ekonomi syariah. Ini diterapkan berdasarkan bukti yang mencakup salinan surat perjanjian fasilitas serta foto-foto yang relevan. Januari nomor 264 2017 Dengan tidak dicantumkannya klausula arbitrase dalam perjanjian pembiayaan berbasis prinsip syariah sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, serta berdasarkan fakta bahwa para pihak sebagai subjek hukum berdomisili dalam wilayah hukum Pengadilan Agama Ngamprah, maka pengadilan tersebut memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili sengketa yang timbul dari akad Murabahah bil Wakalah Nomor 263/Wakalah/UMS-CIMAHI/01/2017 dan perjanjian terkait lainnya.

Berdasarkan surat kuasa tertanggal 24 Agustus 2020, Sudiana dan Yayan Fitriana, yang memperoleh kewenangan untuk mewakili Bank BRI Syariah dalam kapasitasnya sebagai Penggugat dalam perkara sengketa ekonomi syariah.

Dalam perspektif yuridis, kewenangan Hakim Pemeriksa untuk menilai dan mempertimbangkan aspek representasi perseroan dalam perkara ini berlandaskan pada Pasal 98 ayat (1) juncto Pasal 103 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang mengatur mengenai representasi dan tindakan hukum perseroan. Hal ini menegaskan bahwa

Sudiana dan Yayan Fitriana, sebagai karyawan perusahaan, memiliki legal standing atau kedudukan hukum yang sah untuk melakukan tindakan dan perbuatan hukum yang terkait dengan perkara tersebut.

Dengan demikian, berdasarkan surat kuasa tersebut, Sudiana dan Yayan Fitriana memiliki dasar hukum yang kuat untuk melakukan perbuatan yang diperlukan dalam rangka penyelesaian sengketa tersebut. Secara yuridis, penyelesaian sengketa ekonomi syariah dapat dilakukan melalui mekanisme gugatan sederhana yang diatur dalam beberapa ketentuan pasal dalam Peraturan Mahkamah Agung (Perma) No. 14 tahun 2016, yang kemudian diubah melalui ketentuan mengenai tata cara penyelesaian gugatan sederhana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 4 Tahun 2019.

Hakim Pemeriksa dalam proses persidangan berwenang untuk melakukan pemeriksaan dan penilaian dari proses pemeriksaan perkara guna memastikan dasar hukum dan fakta yang diajukan. Setelah melakukan analisis, Hakim Pemeriksa dapat menemukan fakta-fakta yang relevan terkait dengan subjek yang bersangkutan. Hal ini penting untuk menentukan arah penyelesaian sengketa yang adil dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Mengacu pada Pasal 130 HIR, Hakim Pemeriksa berkewajiban untuk mengupayakan perdamaian para pihak, yaitu Penggugat dan Tergugat, untuk menyelesaikan sengketa melalui mekanisme damai yang berlandaskan asas kekeluargaan. Namun, sayangnya upaya tersebut tidak membuahkan hasil yang diharapkan.

Dalam putusan tersebut, ketika debitur tidak melaksanakan kewajibannya meskipun telah diperingati, hakim memutuskan untuk menempatkan jaminan atas objek lelang dan melanjutkan proses lelang tersebut. Pelaksanaan lelang dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang berperan sebagai penyelenggara lelang yang didukung oleh Badan Peradilan. Apabila ada pihak yang tidak mau menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang, Pengadilan akan mengacu pada ketentuan yang berlaku.

Pelaksanaan Lelang melalui Pengadilan merupakan metode yang tepat dan efisien dalam memastikan kejelasan hukum dalam proses lelang hak tanggungan antara Bank dan debitur. Namun, pada kenyataannya, terkadang proses ini terlalu lambat dijalankan oleh Badan Peradilan, sehingga kepastian hukum antara Bank dan debitur juga terhambat.

Situasi di mana proses lelang berjalan lambat ini tentunya berdampak negatif bagi Bank karena menghambat arus kas dari kredit yang mengalami hambatan. Di sisi lain, debitur juga merasakan dampak buruk karena terpaksa membayar bunga dan denda akibat penundaan dalam eksekusi lelang atas jaminan hak tanggungan debitur.

Mengacu pada masalah ini, adalah sangat penting bagi Pengadilan untuk menerapkan sistem penanganan yang efisien dan biaya yang terjangkau dalam mengurus permohonan lelang Hak Tanggungan, dengan tujuan menciptakan kepastian hukum antara Bank dan Debitur.

Dengan adanya proses kepastian hukum yang cepat dalam kasus kredit macet perbankan, akan merangsang pertumbuhan ekonomi yang lebih cepat, yang pada gilirannya akan memberikan dampak positif pada perkembangan bisnis dan usaha secara keseluruhan. Keuntungan ini akan dirasakan oleh semua pihak yang terlibat.

D. Kesimpulan

1. Dalam penjelasan mengenai keabsahan Surat Kuasa Jual pada Putusan, penting untuk memastikan bahwa dalam pelaksanaan penjualan obyek jaminan, terdapat kesepakatan antara Bank Syariah selaku penjual dengan pembeli atau nasabah yang bertindak sebagai penjamin. Penjualan objek jaminan pada prinsipnya bertujuan untuk menghasilkan harga yang wajar serta menguntungkan para pihak yang terlibat. Dengan demikian, apabila mekanisme penjualan dilakukan melalui surat kuasa jual yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, maka tindakan tersebut tidak sejalan dengan ketentuan hukum eksekusi jaminan, maka penjualan tersebut dapat dianggap melanggar UUHT dan dinyatakan batal secara hukum.

2. Upaya Bank dalam menyelesaikan kredit macet melalui Surat Kuasa Jual Bawah Tangan terkait objek jaminan Hak Tanggungan pada Perjanjian pembiayaan Putusan adalah salah satu langkah yang diambil untuk menyelesaikan masalah tersebut. Surat Kuasa Jual Bawah Tangan merupakan dokumen yang memberikan wewenang kepada Bank untuk menjual objek jaminan yang terikat dengan Hak Tanggungan. Dengan menggunakan Surat Kuasa Jual Bawah Tangan, Bank dapat menjual objek jaminan tersebut dan menggunakan hasil penjualan untuk melunasi kredit yang masih belum terbayar. Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Perjanjian pembiayaan Putusan. Berlandaskan kasus pada Putusan, dimana tergugat sudah terbukti wanprestasi jadi terjadilah kredit macet yang menimbulkan kerugian bagi penggugat, penggugat sudah menawarkan restrukturisasi pembiayaan, akan tetapi Tergugat menolak untuk melaksanakannya dengan alasan bahwa pelunasan kewajiban direncanakan melalui penjualan aset lain, sehingga opsi restrukturisasi tidak dipilih sebagai mekanisme penyelesaian kewajiban. Akan tetapi, sampai melalui waktu yang ditentukan tergugat belum juga melunasi kewajibannya, dari karena itu penggugat melayangkan surat teguran I sampai melalui III akan tetapi masih belum juga diindahkan dari tergugat, karena tergugat sudah dinyatakan kredit macet dan umpama tidak diselesaikan maka akan mengganggu lalu lintas aktivitas usaha penggugat. Karenanya, penggugat mengajukan gugatan untuk tergugat ke Pengadilan Agama Ngamprah.

E. Daftar Pustaka

1. Buku

- Antonis, M.Syafii, Bank Syariah berasal dari Teori ke Praktek, Jakarta, Gema Insani Press, 1986.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia, 1986.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, PT.Intermasa, 1980

2. Jurnal

- Hendry Dwicahyo Wanda, Rusdianto Sesung, *Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter C*, (Al-Daulah: Jurnal Hukum dan Perundangan Islam,

Volume 7, Nomor 2, Oktober 2017, Surabaya: Universitas Narotama Surabaya).

3. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, . Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

_____, Undang-Undang Republik tentang Hak Tanggunga, Undang-Undang Indonesia Nomor 4 Tahun 1996.

_____, Undang-Undang Republik Indonesia tentang Perbankan Sebagaimana Diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diterjemahkan dari R.Subekti dan R.Tjitrosudibio. Cet.8. Jakarta, 1977.