

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan Negara yang masih bercorak Agraris di mana kehidupan dan perekonomian penduduknya masih bergantung pada tanah. Ada yang menggunakan tanah sebagai tempat pemukiman, di mana mereka semua beraktivitas di atasnya, dari mulai manusia lahir sampai mereka meninggal pun masih memerlukan tanah.

Setiap aktivitas manusia secara langsung maupun tidak langsung selalu berhubungan dengan tanah, sehingga tanah memiliki fungsi yang amat penting bagi masyarakat khususnya di Indonesia. Tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat Indonesia, di mana hal tersebut diatur didalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (UUD 1945) yang menyatakan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Sebagai realisasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, maka dibentuklah Undang-Undang Nomor 50 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan UUPA.

Setelah berlakunya UUPA, hak atas tanah barat dan hak atas tanah adat dikonversi menjadi hak atas tanah menurut UUPA, yang artinya adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA.

Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas.¹

Tanah girik merupakan istilah lain dari tanah adat atau tanah lain yang belum dikonversi. Girik sebenarnya adalah surat pajak hasil bumi yang merupakan bukti bahwa seseorang menguasai sebidang tanah tersebut dan bukan merupakan sertifikat.

Girik hanya merupakan bukti, bahwa pemegang girik tersebut diberikan kuasa untuk menguasai tanah dan sebagai pembayar pajak atas tanah yang dikuasainya. Karena menurut UUPA kepemilikan tanah harus dikuasai oleh suatu hak atas tanah berdasarkan sertifikat², dan merupakan cikal bakal lahirnya konsep hak milik perorangan atas tanah.³

Untuk saat ini pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangka Belitung sering mendapatkan jaminan perjanjian kredit berupa girik, terutama pada perjanjian Murabahah. Perjanjian murabahah adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual-beli di mana bank membiayai atau memberikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah keuntungan yang disepakati.⁴

¹ Erna Sri Wibawanti dan R Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, hlm.43.

² <http://www.Legalakses.com/tanah-girik-vs-tanah-sertifikat/>, *Tanah Girik Vs Tanah Sertifikat*, diakses pada 12 November 2016 Pukul 14:27.

³ Aslan Noor, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, CV Mandar Maju, Bandung, 2006, hlm.64.

⁴ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, UII Press, Yogyakarta, 2012, hlm. 26.

Sehingga, girik yang bukan merupakan suatu sertifikat hak atas tanah dijadikan sebagai agunan atas perjanjian pembiayaan murabahah yang diberikan oleh nasabah kepada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangka Belitung. Oleh karena itu, di dalam perjanjian murabahah yang mana jaminannya berupa girik harus kita ketahui dampak yang akan ditimbulkan dari adanya perjanjian dengan jaminan yang bukan sertifikat hak atas tanah, apakah akan menimbulkan masalah di dalam keberlangsungan perjanjian tersebut, baik di dalam eksekusi jaminan maupun penyelesaian perjanjian yang bermasalah.

Di Bangka Belitung, tidak semua masyarakat memiliki tanah dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat, tetapi hanya memiliki girik yang bukan merupakan suatu sertifikat, melainkan hanya bukti penguasaan fisik tanah. Sehingga masyarakat yang tidak mempunyai sertifikat hak atas tanah dan ingin melakukan pinjaman kepada bank tidak akan bisa mendapatkan pinjaman tersebut karena, Bank besar di Bangka Belitung hanya menerima jaminan berupa sertifikat.⁵

Murabahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian, bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan.⁶ Perjanjian ini dilakukan oleh Bank dengan nasabahnya melalui akad, yang

⁵Wawancara dengan Bapak Wahyu Pamungkas Nugraha, Pada 15 Desember 2016, Pukul 14.22.

⁶ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 82.

mana di dalam pembiayaan ini, bank sebagai pemilik dana membelikan barang dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan utangnya di kemudian hari secara tunai maupun cicil.⁷

Dalam perjanjian murabahah, bank akan menerima jaminan berupa girik, sehingga pembiayaan dapat dilakukan oleh bank kepada nasabah sesuai akad yang telah dilakukan dan dengan ketentuan yang telah disepakati sebelumnya oleh bank dan nasabahnya. Dari sini muncul beberapa masalah yang akan dihadapi oleh bank sebagai penerima jaminan.

Masalah yang akan dihadapi oleh bank yaitu pada saat nasabah yang menjaminkan girik sebagai jaminan dalam perjanjian murabahah tidak bisa melakukan pembayaran sesuai kesepakatan pada perjanjian yang telah dilakukan sebelumnya. Misalnya saja nasabah tersebut macet di dalam pembayarannya selama waktu yang cukup lama sehingga membuat bank akan mengalami kerugian karena nasabah selaku pemberi jaminan tidak bisa membayar.

Jika terjadi *Default* wanprestasi oleh nasabah dalam pembayaran yang jatuh waktu, harga tidak boleh dinaikkan. Namun demikian, jika dalam perjanjian awal disepakati bahwa nasabah harus memberikan donasi kepada lembaga sosial, maka nasabah harus memenuhi janji tersebut⁸.

⁷ *Ibid.*, hlm.83.

⁸ *Ibid.*, hlm.88.

Default atau kelalaian yaitu nasabah sengaja tidak membayar angsuran.⁹ Masalah wanprestasi ini sering terjadi dikarenakan tidak semua nasabah akan membayar tepat waktu sehingga bank juga mengalami kerugian akibat nasabah yang kreditnya macet.

Akibat yang ditimbulkan setelah perjanjian murabahah pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangka Belitung yaitu pada pihak bank tersebut, bagaimana bank yang menerima jaminan berupa girik bisa melakukan eksekusi terhadap girik yang dijamin tersebut.

Menurut Ketentuan Pasal 2 Undang-Undang nomor 10 Tahun 1998 dikemukakan, bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan Demokrasi Ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian juga dikenal dengan *Prudential Banking* merupakan suatu prinsip yang penting dalam praktek dunia perbankan di Indonesia sehingga wajib diterapkan dan dilaksanakan oleh bank dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Prinsip kehati-hatian tersebut mengharuskan pihak bank selalu berhati-hati dalam menjalankan kegiatan usahanya, dalam arti harus selalu konsisten dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan dibidang perbankan berdasarkan profesionalisme dan itikad baik. Prinsip itikad baik seharusnya sudah ada dan diperhatikan para pihak sebelum kontrak atau perjanjian dibuat.¹⁰

⁹ Bagya Agung Prabowo, *Op.Cit*, hlm.33.

¹⁰Rosa Agustina, dkk., *Hukum Perikatan*, Pustaka Larasan, Jakarta, 2012, hlm.83.

Pengertian prinsip kehati-hatian sendiri adalah prinsip pengendalian resiko melalui penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara konsisten.

Dalam dunia perbankan dikenal istilah 5C atau *Character, Capacity, Capital, Condition, dan Collateral*.

1. *Character*

Prinsip ini dilihat dari segi kepribadian nasabah. Hal ini bisa dilihat dari hasil wawancara *Customer Service* kepada nasabah yang hendak mengajukan kredit, mengenai latar belakang, kebiasaan hidup, pola hidup nasabah dan lain-lain.

2. *Capacity*

Prinsip ini adalah yang menilai nasabah dari kemampuan nasabah dalam menjalankan keuangan yang ada pada usaha yang dimilikinya. Apakah nasabah tersebut pernah menalami sebuah permasalahan keuangan sebelumnya atau tidak.

3. *Capital*

Yakni terkait akan kondisi aset dan kekayaan yang dimiliki, khususnya nasabah yang mempunyai sebuah usaha. *Capital* dinilai dari laporan tahunan perusahaan yang dikelola oleh nasabah.

4. *Collateral*

Prinsip ini perlu diperhatikan bagi para nasabah ketika mereka tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam mengembalikan pinjaman dari pihak bank. Jika hal demikian terjadi maka sesuai dengan ketentuan

yang ada, pihak bank bisa saja menyita aset yang telah dijanjikan sebelumnya sebagai sebuah jaminan.

5. *Condition*

Prinsip ini dipengaruhi oleh faktor di luar pihak bank maupun nasabah. Kondisi perekonomian suatu daerah atau Negara memang sangat berpengaruh kepada kedua belah pihak¹¹.

Adanya prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking*) pada Perbankan terutama pada jaminan (*Collateral*) maka perlunya penggunaan jaminan, Jaminan yang memiliki Hak Eksekutorial guna menjamin pelunasan hutang atau Pembiayaan pada Perbankan Syariah.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan membuat skripsi dengan judul “**Keabsahan Girik Sebagai Jaminan pada Perjanjian Murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangka Belitung**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka, permasalahan yang akan dibahas di dalam skripsi ini adalah :

1. Bagaimana Keabsahan girik sebagai Jaminan pada Perjanjian Murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangka Belitung?
2. Bagaimana Eksekusi Jaminan berupa girik pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangka Belitung?

¹¹ <https://www.cermati.com/artikel/prinsip-5c-bank/>, *Prinsip 5C Bank*, Diakses Pada 15 November 2016 Pukul 19:48.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Di dalam Penelitian ini Penulis mempunyai tujuan yang hendak dicapai yaitu untuk menjawab masalah yang terdapat di dalam rumusan masalah di atas. Adapun tujuan penulis di dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana Keabsahan girik sebagai Jaminan pada perjanjian murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangka Belitung.
2. Untuk mengetahui bagaimana Eksekusi jaminan berupa girik pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangka Belitung.

Sedangkan Manfaat Penelitian ini adalah:

1. Bagi Kalangan Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan lebih mengenai persoalan-persoalan terkait dengan jaminan pembiayaan berupa girik, dan juga diharapkan dapat memberikan tambahan referensi pustaka pada bidang hukum bagi akademisi terutama para mahasiswa Universitas Bangka Belitung.

2. Bagi Masyarakat

Penulis Berharap hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi kalangan masyarakat mengenai jaminan pembiayaan berupa girik, dan juga hasil penelitian ini bermanfaat bagi masyarakat umum sebagai informasi ataupun pengetahuan.

3. Bagi penulis

Penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi penulis untuk menambah khasanah keilmuan dan juga mempraktekkan apa yang telah dipelajari selama berada di bangku perkuliahan, dan mengaplikasikannya di masyarakat.

4. Bagi Perbankan Syariah

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan solusi bagi Bank Syariah di Bangka Belitung untuk menyelesaikan masalah-masalah yang terjadi di dalam perjanjian Murabahah.

D. Landasan Teori

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua orang atau lebih dengan kesepakatan antar kedua belah pihak atau lebih tersebut. Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Sehingga di dalam suatu perjanjian tersebut haruslah memenuhi beberapa syarat sahnya suatu perjanjian dimana hal tersebut diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.¹²

Ada beberapa asas di dalam suatu perjanjian yang dilakukan oleh pihak-pihak di dalam perjanjian tersebut, asas tersebut adalah¹³:

1. Asas Konsensualisme

Asas ini menyatakan bahwa perjanjian dapat dikatakan selesai dengan adanya kata sepakat atau persesuaian kehendak dari para pihak yang mengadakan perjanjian.

2. Asas Kekuatan mengikat

Asas ini menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak berlakunya akan mengikat dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Artinya, perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

3. Asas Kebebasan Berkontrak

Menurut asas ini, para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian yang dikehendakinya, tidak terikat pada bentuk tertentu. Akan tetapi kebebasan tersebut ada batasnya.

Pada dasarnya perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessior*, di mana kedua bentuk perjanjian ini saling berhubungan satu dengan yang lainnya.

¹²Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta, 2007, hlm.1.

¹³Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2011, hlm.136-

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerheidesstelling* atau *security of law*. Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Agunan adalah jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹⁴

Berdasarkan Undang-Undang hak tanggungan, objek yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.¹⁵

Adapun beberapa ciri dari hak tanggungan yaitu:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*
2. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut *droit de suit*.
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.¹⁶

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cetakan ke-17, Djambatan, Jakarta, 2006, hlm.158.

¹⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.51.

¹⁶ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm.98.

Adapun bunyi Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi: “Pemberian Hak Tanggungan harus didahului dengan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang yang pelunasannya dijamin dengan hak tanggungan tersebut”. Di dalam praktik perbankan, tidak selamanya di perjanjian kredit telah dicantumkan janji-janji yang menyatakan bahwa untuk menjamin pelunasan kredit yang diberikan oleh bank itu akan diberikan hak jaminan tertentu.¹⁷

Lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan dari setiap Negara, bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan usaha milik Negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana yang dimilikinya. Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.¹⁸

Selain Bank Umum, Bank Perkreditan Rakyat maupun Bank Pembiayaan Rakyat Syariah juga sudah makin banyak didirikan di Indonesia. Bank perkreditan rakyat adalah bank yang melaksanakan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.¹⁹

¹⁷ ST Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm.49-50.

¹⁸ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Cetakan Ke-4, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.7.

¹⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Cetakan Ke-3, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm.228-229.

Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.²⁰

Perbankan yang menggunakan sistem syariah diatur dengan Undang-undang yang berbeda yakni Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Hal ini lah yang membedakan antara perbankan konvensional dan perbankan syariah. Produk-produk yang ditawarkan ke Nasabah pada Perbankan Syariah lebih beragam dibandingkan Perbankan konvensional.

Produk dan jasa keuangan syariah yang ditawarkan Bank Syariah di Indonesia cukup bervariasi, produk dan jasa tersebut meliputi:

1. Produk dan jasa untuk pendanaan;
2. Produk dan jasa untuk pembiayaan;
3. Jasa produk;
4. Jasa operasional;
5. Jasa investasi²¹.

E. Metode Penelitian

Definisi metode adalah sebagai teknik dan prosedur pengamatan dan percobaan yang menyelidiki alam yang digunakan oleh ilmuwan untuk mengolah fakta-fakta, data dan penafsirannya sesuai dengan asas-asas dan aturan-aturan tertentu.²²

²⁰ Bagya Agung Prabowo, *Op.Cit.* hlm.7.

²¹ Ascarya, *Op.Cit.* hlm. 242.

²² Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, Hlm. 3.

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian yuridis empiris yaitu penelitian hukum yang mengkaji pelaksanaan atau implementasi hukum dalam kenyataannya di dalam kehidupan sosial kemasyarakatan. Sebagaimana hukum tidak terfokus pada Pasal-Pasal dalam perundang-undangan, melainkan sebagaimana pelaksanaan hukum itu mengamati praktik-praktik dan/atau hukum sebagaimana yang dilakukan oleh orang-orang di dalam kehidupan masyarakat dalam kehidupan sehari-hari.²³

2. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif. Pendekatan normatif diartikan sebagai pendekatan di dalam penelitian yang menggunakan studi kepustakaan atau buku-buku sebagai penunjang dalam pelaksanaan penelitian.

3. Sumber Data

Peneliti memerlukan data untuk menguji hipotesis, data yang merupakan fakta tersebut digunakan untuk menguji hipotesis.²⁴ Dalam penelitian ini sumber data adalah sebagai berikut:

- a. Data Primer merupakan data yang berasal dari data lapangan. Data lapangan tersebut diperoleh dari para responden. Responden

²³ Zainudin Ali, *Sosiologi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm.13.

²⁴ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm.53.

merupakan orang atau masyarakat yang terkait secara langsung dengan masalah.²⁵

- b. Data Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Dalam penelitian ini digunakan buku-buku tentang Hak atas tanah, Perikatan, Hukum Jaminan, Perbankan Syariah, Undang-Undang Perbankan Syariah, Undang-Undang Hak Tanggungan, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan Penelitian Wawancara. Data yang dikumpulkan di dalam penelitian ini dengan melakukan wawancara dengan pihak terkait. Wawancara dilakukan tentunya dengan tanya jawab secara langsung dimana semua pertanyaan disusun secara sistematis, jelas, dan terarah sesuai dengan isu hukum yang diangkat dalam penelitian.²⁶

5. Analisis Data

Metode analisa yang digunakan adalah yuridis kualitatif, artinya semua data dan informasi yang diperoleh kemudian diolah secara berurutan untuk dianalisa secara kualitatif menurut materinya sehingga mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

²⁵ Salim HS dan Erlin Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Thesis dan Disertasi*, Cetakan Ke-4, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm.25.

²⁶ Bahder Johan Nasution, *Op.Cit.* hlm.167.