KONKORDANSI SISTEM HUKUM LEMBAGA NOTARIS TERHADAP PERBANKAN SYARIAH

(Studi Penyelesaian Wanprestasi Praktek Perbankan Syariah Di Kota Padang Sumatera Barat)

TESIS

OLEH :

ANDIKA MAULANA

Nomor Mahasiswa : 14921004

BKU : MAGISTER KENOTARIATAN

Program Studi : Ilmu Hukum

PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM

PROGRAM PASCA SARJANA FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2016

KONKORDANSI SISTEM HUKUM LEMBAGA NOTARIS TERHADAP

PERBANKAN SYARIAH

(Studi Penyelesaian Wanprestasi Praktek Perbankan Syariah Di Kota Padang Sumatera Barat)

Oleh :

Nama Mhs.	:	**Andika Maulana**
Nomor Mhs	:	**14921004**
BKU	:	**Magister Kenotariatan**

Telah diajukan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan LULUS pada hari JUMAT, 21 Oktober 2016

Pembimbing 1

Drs. Agus Triyanta, S.H., M.H., Ph.D. Yogyakarta, 17/11 16

Pembimbing 2

Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn. Yogyakarta. .....

Anggota Penguji

Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum Yogyakarta, 17/11 2016

Mengetahui Ketua Program Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Drs. Agus Triyanta, S.H., M.H., Ph.D

MOTTO

“Tidaklah kamu diberi pengetahuan melainkan sedikit”

(QS. Al Isra : 85)

“Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat. Dan Allah mengetahui apa yang kamu kerjakan”

(QS. Al Mujadilah : 11)

“Saya punya keyakinan bahwa Tuhan benar-benar mengatur setiap orang untuk menjadi apa serta bagaimana nasibnya.”

(Moh. Mahfud MD)

“Mimpi adalah awal dari semuanya, setiap orang punya mimpi yang ingin diraih. Buatlah mimpi itu menjadi kenyataan dengan kerja keras dan pantang menyerah, dan jadikan kegagalan sebagai cambuk penyemangat dalam mewujudkan mimpi tersebut”

(Andika Maulana)

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirohmannirohim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama :**Andika Maulana**

No. Mahasiswa :**14921004**

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul: KONKORDASI SISTEM HUKUM LEMBAGA NOTARIS TERHADAP PERBANKAN SYARIAH(STUDI PENYELESAIAN WANPRESTASI PRAKTEK PERBANKAN SYARIAH DI KOTA PADANG SUMATERA BARAT)

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar Asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur "*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*"; dan
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan butir no. 1 dan no. 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan terhadap pembelaan hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, didepan "Majelis" atau "Tim" Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : 22 Nopember 2016

Yang membuat Pernyataan

ANDIKA MAULANA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Kupersembahkan Tesis ini kepada yang tercinta:

- Allah S.W.T
- Nabi Muhammad S.A.W
- Ayahanda dan Ibunda tercinta (H. Syafwan Zubir, S.H., M.Hum., dan Hj. Zuherlis, SKM)
- Kedua adikku (dr Anisa Azury dan Destha Alissa S.ked)
- Teruntuk tambatan hatiku Diah Permatasari, S.E
- Bapak dan Ibu Guru tercinta
- Sahabat-sahabat terbaikku
- Almamaterku

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas segala rahmat serta karunia berupa ide, kesehatan, waktu, kemudahan yang diberikanNya, setelah melalui sebuah perjalanan panjang menuju pencarian jati diri, cita dan cinta yang hakiki pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir untuk memperoleh gelar Master Hukum Kenotariatan (M.Kn) di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sholawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada sang revolusioner sejati, pembawa cahaya bagi umat manusia junjungan, kita Nabi Muhammad SAW.

Sebagai sebuah karya manusia biasa yang tidak luput dari salah dan lupa tentunya tesis ini bukanlah apa-apa. Lembaran kertas yang terdiri dari 4 (empat) Bab ini masih sangat mungkin terdapat beberapa kekurangan dan ketidaksempurnaan. Akan tetapi berangkat dari semua keterbatasan itulah penulis mencoba belajar dan terus belajar menjadi yang terbaik.

Walaupun hanya berupa karya sederhana penulis berharap ide-ide gagasan yang tertuang di dalamnya dapat bermanfaat serta menjadi konstribusi positif terhadap khasanah keilmuan khususnya dalam bidang Hukum Kenotariatan. Khususnya perbankan syariah di Indonesia ini dapat diterima oleh semua pihak baik dari kalangan akademisi hukum, praktisi hukum, lembaga swadaya masyarakat yang bergerak dibidang lingkungan hidup, instansi pemerintahan pusat dan daerah maupun masyarakat.

Lahirnya karya penulisan hukum ini tentu tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak sehingga dapat selesai sesuai target dan hasil yang maksimal. Untuk itu, ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Dr. Ir. Harsoyo, M.Sc, selaku Rektor Universitas Islam Indonesia
2. Bapak Dr Aunur Rohim Faqih, SH. M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum UII

3. Dr Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D selaku Ketua Pasca Sarjana Magister Hukum UII

4. Bapak Dr Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D selaku Pembimbing Tesis Penulis, yang telah berkenan memberikan bimbingan serta pengarahan progresif, dan konstruktif kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini. Walaupun beliau ditengah kesibukannya yang sangat padat sebagai akademisi hukum maupun sebagai praktisi hukum.

5. Bapak Dr.Agus Pandoman, SH, M.Hum selaku Pembimbing Tesis Penulis, yang telah berkenan memberikan bimbingan serta pengarahan progresif, dan konstruktif serta dengan penuh kesabaran dan ketulusan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini walaupun dengan kesibukan sebagai akademisi hukum.

6. Bapak Aunur Rohim Faqih S.H,. M.H,. Ph.D selaku penguji ujian proposal Tesis yang telah memberikan masukan yang konstruktif untuk penulisan tesis ini.

7. Bapak Bambang Sutiyoso S.H,.M.Hum selaku penguji ujian proposal dan ujian akhir Tesis yang telah memberikan masukan yang konstruktif untuk penulisan tesis ini.

8. Dosen di lingkungan Fakultas Hukum UII, Bapak Prof. Dr. H. Moh. Mahfud. MD, S.H,.S.U, Ibu Sri Hastuti Puspita Sari S.H,.M.Hum, Ibu Mila Karmila Adi, S.H, M.Hum, Ibu Dr. Ni'matul Huda, SH.,M.Hum, Bapak Dr. Mudzakkir, S.H,. M.H, Bapak H. Zairin Harahap, S.H,.M.Si, Bapak Ridwan, S.H,.M.Hum, Bapak Nandang Sutrisno, S.H,.LL.M,.Ph.D, Bapak Dr. Muntoha, S.H,. M.Ag, Bapak Dr. Syaifuddin, S.H,.M.Hum, Bapak Dr. SF. Marbun, SH., M.Hum, Bapak Dr. M. Busyro Muqoddas, S.H., M.Hum, Bapak Dr. Suparman Marzuki, S.H,.M.Si, Bapak Prof. Dr. Bagir Manan, S.H,.M.CL, Bapak Prof. Dr. Pratikno, M.Soc. Sc, Bapak Prof. Dr. Saldi Isra, S.H, MPA, Bapak Prof. Hikmahanto Juwana, S.H,.L.LM,.Ph.D, serta beberapa dosen lainnya yang telah memberi dan berbagi wawasan, ilmu pengetahuan, dan segenap pengalamannya.

9. Bapak/Ibu pengelola program lainnya di Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Jogyakarta, antara lain : Mas Yusri, Pak Zuri, Mbak Desi, Mas Bambang, yang telah membantu kelancaran kegiatan proses belajar mengajar, sehingga tidak ada hambatan yang berarti dalam proses belajar mengajar dan buat Mbak Ika selaku staff Perpustakaan Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Jogyakarta yang telah banyak membantu penulis dalam mencari referensi buku-buku untuk penulisan tesis ini.

10. Saya ucapkan terimakasih atas bantuannya kepada Notaris Yan Vinanda Notaris Dikota Padang, Notaris Yontri Faisal Notaris Dikota Padang,
    Notaris Hendri Final Notaris Dikota Padang.

11. Saya ucapkan terimakasih atas bantuannya kepada Ibu Ayu sebagai Administrasi BTPN Syariah, Bapak Cece sebagai Administrasi Bank Syariah Mandiri Sumatera Barat,
    Bapak Harry Al Ghazali Administrasi Bank Nagari Syariah Sumatera Barat.

12. Ibunda Zuherlis S.KM Tercinta yang selalu mencurahkan seluruh cinta dan kasih sayang kepada anak-anaknya tanpa batas. Makasih "Mak" sudah mengiringi langkahku dengan do'a tulusmu.

13. Ayahanda Syafwan Zubir S.H., M.Hum tercinta yang juga dengan caranya sendiri telah memberikan semangat, dorongan, motivasi serta mengiringi langkahku dengan do'a tulusmu untukku agar selalu menjadi orang yang lebih baik. Ayah memang terhebat dan terbaik. Ayah merupakan sosok yang aku kagumi, kemarin, sekarang, dan esok.

14. Untuk Saudara-saudariku, dr Anisa Azuri (adik), dan Destha Alisa S.ked(Adik). Penulis ucapkan terima kasih atas do'anya.

15. Kepada seluruh keluarga di Sumatera Barat yang telah ikut membatu lancarnya penelitian saya

16. Khusus kepada Bapak Sunu W. Ciptahutama, S.H saya ucapkan terima kasih karena beliaulah yang memberitahukan tentang program studi Magister Kenotariatan. Serta sebagai mentor saya dalam dunia advokat

17. Kepada rekan-rekan advokat, Mahardika Law Firm dan LBH Mahardika. Rojikin SHI, Elizabeth Mery Cristian, S.H., M.H., Tri Agus Gunawan, S.H., M.H dan Joko SHI saya ucapkan banyak-banyak terimakasih atas dukungan dan bantuannya.

18. Kepada rekan-rekan sejawat di kampus Cik Di Tiro, Magister Kenotariatan angkatan pertama, rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Teman sepermainan dan tempat mencurahkan segala kegalauan dalam menuntut ilmu dan atas bantuan moral maupun material, motivasi serta dorongannya, sehingga penulis bisa menyelesaikan studi dan penulisan tesis ini.

19. Kepada syeh Ardiyanto Wibowo, S.H., M.H., M.Kn dan mbak dewinya yang telah membatu dalam penyelesaian tugas akhir ini, saya ucapkan banyak-banyak terimakasih.

Semua orang yang telah membantu penulis selama menempuh studi di Magister Hukum UII. Semoga Allah SWT membalas kebaikan mereka. Demikian ungkapan terima kasih penulis, semoga tesis yang sangat sederhana ini berguna bagi penulis secara pribadi dan kepada perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya.

Yogyakarta, 22 Nopember 2016

Penulis

Andika Maulana

12. Ibunda Zuherlis S.KM Tercinta yang selalu mencurahkan seluruh cinta dan kasih sayang kepada anak-anaknya tanpa batas. Makasih "Mak" sudah mengiringi langkahku dengan do'a tulusmu.

13. Ayahanda Syafwan Zubir S.H., M.Hum tercinta yang juga dengan caranya sendiri telah memberikan semangat, dorongan, motivasi serta mengiringi langkahku dengan do'a tulusmu untukku agar selalu menjadi orang yang lebih baik. Ayah memang terhebat dan terbaik. Ayah merupakan sosok yang aku kagumi, kemarin, sekarang, dan esok.

14. Untuk Saudara-saudariku, dr Anisa Azuri (adik), dan Destha Alisa S.ked(Adik). Penulis ucapkan terima kasih atas do'anya.

15. Kepada seluruh keluarga di Sumatera Barat yang telah ikut membatu lancarnya penelitian saya

16. Khusus kepada Bapak Sunu W. Ciptahutama, S.H saya ucapkan terima kasih karena beliaulah yang memberitahukan tentang program studi Magister Kenotariatan. Serta sebagai mentor saya dalam dunia advokat

17. Kepada rekan-rekan advokat, Mahardika Law Firm dan LBH Mahardika. Rojikin SHI, Elisabeth Mery Cristian, S.H., M.H., Tri Agus Gunawan, S.H., M.H saya ucapkan banyak-banyak terimakasih atas dukungan dan bantuannya.

18. Kepada rekan-rekan sejawat di kampus Cik Di Tiro, Magister Kenotariatan angkatan pertama, rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Teman sepermainan dan tempat mencurahkan segala kegalauan dalam menuntut ilmu dan atas bantuan moral maupun material, motivasi serta dorongannya, sehingga penulis bisa menyelesaikan studi dan penulisan tesis ini.

19. Kepada syeh Ardiyanto Wibowo, S.H., M.H., M.Kn dan mbak dewinya yang telah membatu dalam penyelesaian tugas akhir ini, saya ucapkan banyak-banyak terimakasih.

Semua orang yang telah membantu penulis selama menempuh studi di Magister Hukum UII. Semoga Allah SWT membalas kebaikan mereka. Demikian ungkapan terima kasih penulis, semoga tesis yang sangat sederhana ini berguna bagi penulis secara pribadi dan kepada perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya.

Yogyakarta, 22 Nopember 2016

Penulis

Andika Maulana

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL i

HALAMAN JUDUL ii

HALAMAN PERSETUJUAN iii

HALAMAN PENGESAHAN iv

PERNYATAAN KEASLIAN v

CURRICULUM VITAE vi

MOTTO DAN PERSEMBAHAN vii

KATA PENGANTAR ix

DAFTAR ISI xiii

ABSTRAK xv

BAB I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Rumusan Masalah 14

C. Orisinil Penelitian..... 14

D. Manfaat Penelitian 17

E. Kerangka Teori 18

F. Tujuan Penelitian..... 31

G. Metode Penelitian 31

H. Sistematika Penulisan..... 34

BAB II. TINJAUAN TENTANG ASAS KONKORDANSI LEMBAGA NOTARIS TERHADAP PERBANKAN SYARIAH

A. Konkordansi Dalam Perbankan Syariah..... 35

B. Dualisme Perbankan..... 44

C. Lembaga Notaris 85

D. Regulasi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah..... 103

E. Budaya Islam di Minangkabau Dengan Perbankan Syariah..... 108

BAB III. IMPLEMENTASI ASAS KONKORDANSI DALAM PEEBANKAN SYARIAH DAN PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH DI SUMATERA BARAT

A. Instrumen Hukum Akad dan Perjanjian

1.1 Perbedaan Akad dan Perjanjian..... 115

1.2 Perjanjian..... 125

1.3 Akad..... 140

B. Pelekatan Asas Konkordansi Pada Lembaga Notaris Dalam Pembiayaan Syariah di Sumatera Barat

1. Akad Pembiayaan Kerjasamadi Bank Nagari Syariah..... 153
2. Akad Pembiayaan Kerjasama di Bank SyariahMandiri. 166

3. Akad Pembiayaan Kerjasama di BTPN Syariah……..... 175

4. Penerapan Asas Konkordansi dalam Praktek

Notaris Terhadap Akad di Bank Syariah..... 181

A. Hambatan Dalam Konkordansi..... 194

C. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah..... 197

BAB IV. PENUTUP

A. Kesimpulan 201

B. Saran 205

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

Abstrak

Perkembangan hukum Perdata di Indonesia tidak terlepas dari sejarah di terapkannya hukum Belanda di Indonesia. Penerapan hukum Belanda di Indonesia di terapkan Indonesia dengan cara Konkordansi. Dimana hukum Belanda yang berlaku di Belanda sana diselaraskan dengan hukum yang ada di Indonesia saat itu. Notaris adalah salah satu hasil konkordansi dari hukum belanda tersebut. Lemabaga notaris sangat berperan pentinga dalam perkembanga hukum di Indonesia. Jabatan dan wewenang notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Salah satu kewenangan Notaris adalah membuat akta otentik, yang mana akta tersebut mempunyai kepastian hukum dan dapat dijadikan sebagai alat bukti di persidangan. Dalam kewenangan tersebut akta otentik yang dibuat oleh notaris adalah perjanjian kredit dalam perbankan konvensional. Berbeda dengan bank konvensional perbankan syariah mempunyai regulasi peraturan sendiri dengan konvensional, yang mana aturan tersebut sesuai dengan syariah Islam, tidak mengenal bunga. Dalam hal perbankan syariah akadnya kebanyakan dibawah tangan, tetapi untuk perjanjianya berbentuk akta otentik, sehingaa adanya konkordansi sistem konvensional dalam perbankan syariah. Oleh karena itu notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta atau akad syariah harus lebih cermat dalam melihat permasalahan ini.

ABSTRACT

The growing of civil in Indonesia can't be separated from the implementation of Deutch / Netherland law (Europe Continental) system in Indonesia. Indonesia implemented Deutch / Netherland law system by concordance, where Netherlan law system was balanced with existed law in Indonesia. Public Notary is one of Netherland law concordance result. Public Notary organization takes important role in law development in Indonesia, position and authorization of public Notary is regulated in Act Number 2 of 2014. One of public Notary authority is making authentic deeds has certenty of law and can be used as court trial evidence. In that authority authentic deeds that is made by public Notary is loan agreetment in conventional banking. Different from conventional bank, Islamic banking has its own regulation whichis based on Islmic Sharia rules, which dont apply bank interest. Most of loan agreetment in sharia Islamic Banking are underhead contract, but the agreetment from is authentic deed, it can be concluded that concordance that accurs ti combine conventional anda sharia banking. Therefore public Notary as the authorized agency who are legally able to make authentic deeds and sharia agreetment should see this issue thoroughly

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di tanah air kita notariat sudah dikenal semenjak Belanda menjajah Indonesia, karena notariat suatu lembaga yang sudah dikenal dalam kehidupan mereka di tanah airnya sendiri. Tetapi lembaga ini terutama diperuntukan guna mereka sendiri dan guna mereka yang, baik karena undang-undang maupun karena sesuatu ketetntuan dinyatakan tunduk kepada Hukum yang berlaku untuk golongan Eropa dalam bidang Hukum Perdata, ialah Burgerlijk Wetbook (B.W.) atau sekarang umumnya disebut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kareana itu tidak mengherankan bahwa apabila ada orang-orang Indonesia yang tunduk kepada Hukum Adat, membuat sesuatu transaksi (perjanjian) dihadapan Notaris, maka dalam akte notaries yang bersangkutan disebut : "bahwa fihak-fihak yang mengadakan perjanjian ini menyatakan, untuk keperluan ini tunduk kepada hukum yang berlaku guna golongan Eropa." Jadi mereka tunduk untuk keperluan itu dianggap tunduk kepada hukum eropa untuk sebagian, atau dalam istilah belanda dinamakan : *"gedeeltelijk onderwerping vor bepaalde handelingen."* Teranglah bahwa notariat erat hubunganya dengan B.W, dan sesungguhnya merupakan suatu lembaga yang asing untuk mereka yang tidak tunduk kepada Hukum B.W (Hukum Perdata).

Bahwa dengan adanya jajahan Belanda timbulah azas *concordantie* (konkordasi) dari zaman penjajan dulu, masih tetap ada dualisme dalam sistem hukum di Indonesia, bahkan tidak hanya dualisme yang berarti dua saja, tetapi

pluralisme, dimaksud dengan pluralisme ialah banyak hukum yang berlaku berbagai macam golongan di tanah air ini. Adanya berlakunya berbagai macam hukum bagi berbagai macam golongan *(rechtesubject)* ialah bersumber pada pasal 131 Indishe Staatresregeling.

Dari 131 I.S. dapat diketahui bahwa penyimpangan dalam penerapan hukum Notariat untuk mereka yang tidak tunduk kepada B.W. mendapatkan dasar hukumnya pada pasal tersebut. Sebab hukum Notariatyang erat hubunganya dengan B.W. pada dasarnya hanya berlaku untuk mereka yang tunduk kepada B.W. Bukankah hukum notariat pada dasarnya mengatur kekuatan pembuktian dari akta notaris, hal mana dijumpai dalam pasal 1868 dan pasal 1870 B.W. yang termasuk pada hukum pembuktian *(bewijsrecht)* yang diatur dalam Buku IV dari B.W. Disamping itu banyak hal dalam B.W. yang pembuktiannya hanya dianggap sah dengan akta Notaris.

Sejarah notariat di Indonesia tidak bisa lepas dari sejarah notariat Nederland dan Perancis, karena bersumber pada hukum Notariat di Nederland atas dasar *azaz concordantie*, sedangkan yang tersebut belakangan ini mengoper ketentuan-ketentuan dari hukum Notariat di Perancis (*Loi organique du notariat*).

Semenjak Indonesia mencapai kemerdekaanya lembaga Notariat di zaman Belanda *(stilwijgend)* telah dioper dan menjadi lembaga hukum di Indonesia dan karena itu berlaku untuk semua golongan. Juga mereka yang tunduk kepada hukum adat tidak lagi harus menyatakan tunduk kepada hukum Eropa, bahkan perjanjianya sendiri boleh merupakan materi yang diatur dalam hukum Adat dan hukum Islam. Demikianlah hukum Notariat yang dimulai dalam

zaman Romawi dan tersebar diseluruh dunia telah diterima oleh bangsa Indonesia sebagai lembaga hukum nasional. Dengan sendirinya Notariat dalam alam Indonesia merdeka kan mengalami perkembanganya sendiri, lepas dari perkembangan Notariat di Nederland, meskipun mempunyai sumber yang sama.

Dalam perjalanan jabatan Notaris diatur oleh Peraturan Jabatan Notaris (PJN) yang diberlakukan sejak tahun 1860 (Statsblad 1860 Nomor 3) Namun karena PJN dianggap produk undang-undang peninggalan kolonial, maka akhirnya pada tanggal 06 Oktober tahun 2004, Dewan Perwakilan Republik Indonesia telah mengesahkan "Undang-Undang Jabatan Notaris nomor 30 Tahun 2004" untuk mengantikan PJN tersebut.[1] Serta kini peraturan tersebut telah diperbarui lagi yaitu Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 Tentang Undang-Undang Jabatan Notaris (yang selanjutnya akan disebut UUJN).

Peranan notaris sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian danperlindungan hukum bagi masyarakat, Karena notaris sebagai pejabat umum berwenang untuk membuat akta otentik, sejauh pembuatan akta otentik tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang selanjutnya diubah dengan Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 TentangUndang-Undang Jabatan Notaris (yang selanjutnya akan disebut UUJN). Notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya

[1] Henny Tanuwijaja, *Pranata Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*, Refika Aditama, Bandung, 2012, hlm 4.

sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.[2]

Akta notaris adalah akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis dengan kekuatanpembuktian sempurna. Dengan demikian apa yang dinyatakan dalam akta notaris harus dapat diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan. Tentang kekuatan pembuktian dari akta notaris sebagai alat bukti umumnya dapat dikatakan bahwa pada umumnya akta notaris dibedakan menjadi tiga macam kekuatan pembuktian, yakni kekuatan pembuktian lahiriah *(uitwendige bewijsracht)*, kekuatan pembuktian formal *(formele bewijskracht)*, dan kekuatan pembuktian material *(materiele bewijskracht).*[3]

Notaris sebagai pejabat umum produk akhirnya yaitu berupa akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian. Akta tidak memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual, dan final serta tidak menimbulkan akibat hukum perdata bagi seseorang atau badan hukum perdata, karena akta merupakan formulasi keinginan atau kehendak para pihak yang dituangkan dalam akta Notaris yang dibuat dihadapat Notaris.[4]

Jasa notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik sangat dibutuhkan dalam usaha dunia perbankan, salah satunya dalam pembuatan

---

[2]Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press, 2009, hlm. 13

[3] R. Sugondo Notodisoeryo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993,hlm. 55.

[4] Habib Adji, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm 31.

perjanjian kredit bank sebagai dasar hubungan hukum antara bank (kreditur) dan nasabah peminjam dana (debitur).

Fungsi utama perbankan di Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Penyaluran dana dari Bank kepada masyarakat pada umumnya disebut Kredit dan biasanya didahului adanya suatu permohonan yang diajukan oleh calon nasabah baik perorangan maupun badan usaha, untuk selanjutnya dianalisa oleh bank apakah akan disetujui atau tidak. Apabila disetujui permohonan kreditnya oleh bank, maka dibuatlah ketentuan-ketentuan maupun persyaratan yang telah disepakati kedua belah pihak, selanjutnya dituangkan dalam suatu bentuk perikatan secara tertulis yang disebut Perjanjian Kredit.

Praktik perbankan biasanya mendasarkan perjanjian kredit ini kepada Buku Kedua (mengenai jaminan kredit (bank) dan Buku Ketiga KUHPerdata.Hal-hal yang berkaitan dengan jaminan kredit bank tunduk kepada ketentuan hukum jaminan sebagaimana diatur dalam Buku Kedua KUHPerdata dan peraturan perUndang-Undangan lainnya. Hal-hal lain yang berkaitan dengan pejanjian kredit tunduk kepada ketentuan perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdata.[5]

Pada dasarnya bentuk dari suatu akta kredit bukan masalah, apakah itu akta dibawah tangan atau akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, selama para pihak tetap berkomitmen untuk melaksanakan kewajiban dan hak yang tertuang dalam akta tersebut.Menjadi suatu masalah tersendiri bagi para pihak bila nantinya salah satu pihak yang bersepakat mengingkari kesepakatan

[5]Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 319.

dan lahirlah suatu sengketa yang bisa merugikan banyak pihak.Masalah tersebut dapat terjadi karena adanya perbedaan kepentingan tiap individu, ketidakjelasan identitas, dan pengingkaran suatu prestasi yang akhirnya berujung pada konflik antara individu.

Konsep penalaran dari perekonomian ini jauh berbeda dengan apa yang disebut dengan perekonomian syariah, dalam perekonomian konvensional akumulasi modal menjadi motor penggeraknya dan unsur agama dikesampingkan. Dalam sistem ekonomi syariah adalah suatu usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh orang perorangan, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersial menurut agama (syariah).[6]

Bank syariah menganut sistem bagi-hasil dengan tidak memungut bunga dari nasabah. Berkenaan dengan pembentukan Unit Usaha Syariah, ketentuan dalam Pasal 5 ayat (9) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 menegaskan bahwa: *Bank Umum Konvensional yang akan melakukan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah wajib membuka UUS (Unit Usaha Syariah) di kantor pusat Bank dengan izin Bank Indonesia.* [7]

Bank Syariah adalah suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara bagi pihak yang berkelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana untuk kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum Islam. Selain itu, bank syariah biasa disebut Islamic banking atau intersest fee banking, yaitu suatu

---

[6] Agus Pandoman, *Sistem Lembaga Keuangan Syariah Bank dan Nonbank*,Diktat kuliah.

[7] Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta,2010, hlm 178.

sistem perbankan dalam pelaksanakan operasional tidak Menggunakan sistem bunga (riba), spekulasi (maisir), dan ketidakpastian atau ketidakpastian (gharar).

Bank syariah sebagai sebuah lembaga keuangan mempunyai makanisme dasar, yaitu menerima deposito dari pemilik modal (depositor) dan mempunyai kewajiban (liability) untuk menawarkan pembiayaan keinvestor pada sisi asetnya, dengan pola pembiayaan yang sesuai syariat Islam. Pada sisi kewajiban, terdapat dua kategori utama, yaitu interest-fee current saving accounts dan investment account yang berdasarkan pada prinsip.

Dalam kehidupan perekonomian hanya muncul bersifat konsumtif, untuk keperluan sehari-hari yang mendesak, sehingga lebih condong kontrak terhadap utang ini bersifat sosial.Disamping itu, terdapat utang non produktif tetapi yang diperlukan dalam kaitan dengan keperluan prestasi. Esensi utang dalam pengertian Bank Syariah adalah tindakan konsumtif yang menggunakan penghasilan yang akan datang diamasa depan yang masih dalam bentuk harapan. Sehingga dalam pengharapan tersebut orang yang berhutang mengalami beban psikologi berupa kewajiban untuk untuk membayarnya. Maka hukum Islam menginstruksikan :Qs Al-Baqorah (2); 280: bahwa kepada kreditur diharuskan memberikan kelonggaran bagi debitur, sampai ia memiliki kemampuan.

Perbangkan syariah sendiri memiliki produk atau akad yang dapat dipilih sesuai dengan kebutuhan. Tentu saja saja dalam hal melakukan kerja sama antara pihak bank dan nasabahnya, samal halnya bank konvensional perbankan syariah juga menggunakan jasa notaris dalam pembuatan akad-akad perbankan syariahnya.

Peranan notaris sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, Karena notaris sebagai pejabat umum berwenang untuk membuat akta otentik, sejauh pembuatan akta otentik tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang selanjutnya diubah dengan Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 TentangUndang-Undang Jabatan Notaris (yang selanjutnya akan disebut UUJN). Notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.[8]

Akta notaris adalah akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis dengan kekuatan pembuktian sempurna. Dengan demikian apa yang dinyatakan dalam akta notaris harus dapat diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan. Tentang kekuatan pembuktian dari akta notaris sebagai alat bukti umumnya dapat dikatakan bahwa pada umumnya akta notaris dibedakan menjadi tiga macam kekuatan pembuktian, yakni kekuatan pembuktian lahiriah *(uitwendige bewijsracht)*, kekuatan pembuktian formal *(formele bewijskracht)*, dan kekuatan pembuktian material *(materiele bewijskracht).*[9]

Merujuk kembali tentang perkembangan notaris ada asas konkordansi yang diterapkan dalam perjalanan profesi Notaris di Indonesia. Asas konkordansi

[8]Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press, 2009,hlm. 13.

[9] R. Sugondo Notodisoeryo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, , 1993 hlm. 55.

sendiri adalahAsas konkordasi/asas keselarasan (*concordantie begeinsel*) adalah asas yang menyamakan hukum yang ada di Belanda dengan hukum yang ada di Indonesia. Dasar hukum konkordasi adalah pasal 131 ayat (2) I.S.Konkordasi berbeda dengan resepsi , dalam hal konkordasi maka ketentuan lain diselaraskan, sedangkan dalam resepsi maka ketentuan lain itu benar-benar diterima.[10]Sehingga sangat pasti dirasakan bahwa hukum yang ada di Indonesia berasa kental dengan hukum yang dimiliki oleh kolonial Belanda, begitu juga dengan peraturan jabatan Notaris saat ini yang mana berasalkan dari hukum Belanda walaupun kini telah banyak perubahanya.

Notaris sendiri sebagai pejabat umum produk akhirnya yaitu berupa akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian. Akta tidak memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual, dan final serta tidak menimbulkan akibat hukum perdata bagi seseorang atau badan hukum perdata, karena akta merupakan formulasi keinginan atau kehendak para pihak yang dituangkan dalam akta Notaris yang dibuat dihadapat Notaris.[11]

Jasa notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik sangat dibutuhkan dalam usaha dunia perbankan, salah satunya dalam pembuatan perjanjian kredit bank sebagai dasar hubungan hukum antara bank (kreditur) dan nasabah peminjam dana (debitur).

Fungsi utama perbankan di Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Penyaluran dana dari Bank kepada masyarakat pada

[10]http://pandangandaditiawarmansh.blogspot.co.id/2013/05/pengantarhukumindonesia.html
[11] Habib Adji, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm 31.

umumnya disebut Kredit dan biasanya didahului adanya suatu permohonan yang diajukan oleh calon nasabah baik perorangan maupun badan usaha, untuk selanjutnya dianalisa oleh bank apakah akan disetujui atau tidak. Apabila disetujui permohonan kreditnya oleh bank, maka dibuatlah ketentuan-ketentuan maupun persyaratan yang telah disepakati kedua belah pihak, selanjutnya dituangkan dalam suatu bentuk perikatan secara tertulis yang disebut Perjanjian Kredit. Dengan adanya perjanjian kredit otomatis akan ada perjanjian hak tanggungan untuk jaminan terhadap hutang tersebut.

Praktik perbankan biasanya mendasarkan perjanjian kredit ini kepada Buku Kedua (mengenai jaminan kredit (bank) dan Buku Ketiga KUHPerdata. Hal-hal yang berkaitan dengan jaminan kredit bank tunduk kepada ketentuan hukum jaminan sebagaimana diatur dalam Buku Kedua KUHPerdata dan peraturan per Undang-Undangan lainnya. Hal-hal lain yang berkaitan dengan pejanjian kredit tunduk kepada ketentuan perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdata.[12]

Dalam membuat perjanjian kredit, bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan debitur untuk menjamin kredit yang diperolehnya itu. Oleh sebab itu, kalau menyalurkan kredit bank tersebut meminta kepada debitur untuk menyediakan agunan sebagai jaminan untuk mengamankan kreditnya. Berarti mengamankan dana masyarakat yang ditempatkan pada bank. Dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional dengan bertitik berat pada bidang ekonomi, yang

[12]Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman,2010, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 319.

membutuhkan penyedian dana yang cukup besar, untuk itu diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat serta mampu memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan.[13]

Hak Atas Tanggungan sendiri diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Atas Tangungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Serta Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang FIDUSIA.

Menjadi suatu masalah tersendiri bagi para pihak bila nantinya salah satu pihak yang bersepakat tersebut bila ada terjadi pembiayaan bemasalah, yang mana pihak pengguna dana (*mudharib*) tidak dapat melakukan kewajibanya dalam pembagian hasil usaha atau pengembalian dana tersebut kepada pihak bank syariah.

Dari penjabaran diatas akan timbul pergesekan permasalahan dimana dalam penerapan kredit terhadap bank konvesional (*loan*) antara kerja sama dalam akad-akad syariah di bank syariah (bukan *loan*). Dimana dalam regulasi peraturan hukum dalam kredit macet di perbankan konvensional telah diatur secara pasti mengikuti B.W. dan peraturan perbankan nomor 10 tahun 2008. Sedangkan di perbankan syariah yang berbetuk kerja sama antara pihak bank dan nasabah sebagai patner kerja samanya (mudharib) terjadi pemaksaan persamaan penerapan hukum antara syariah ke konvensional. Merunut perkembangan lembaga notaris yang mana hasil konkordansi dari hukum Belanda yang diterapkan di indonesia, apakah sama dengan perbankan syariah, yaitu peraturan dan penerapan hukum

[13] Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*,Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm 14-15

bank konvensional dikorkondesikan dalam perbankan syariah. Timbulnya pernyatan ini dikarenakan di dewasa ini melihat dimana dalam pembiayaan akad-akad bermasalah di perbankan syariah telah banyak diselesaikan dengan cara konvensional. Hal ini cukup menarik perhatian khususnya para Notaris yang termasuk dalam dunia perbankan, sehingga butuh kejelasan regulasi antara konvensional dan syariah apakah benar telah terjadi penerapan atau konkordansi konvensional yang bersumberkan B.W. dan Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 2008 sedangkan perbankan syariah menggunakan dari Fatwa DSN yang bersumber dari Al-Qur'an dan Hadist Rosul.

Masalah tersebut terjadi karena adanya perbedaan aturan perbankan konvensional dengan syariah mengenai pengaturan tentang hak tanggungan, dimana dalam undang-undang perbankan menyebutkan bahwa bagi kredit macet hak tanggunganya tersebut dapat dilelang melalui lembaga lelang negara, sedangkan syariah bukan berbentuk kredit melainkan kerja sama belum ada kepastian tentang hak tanggungan yang di wajibkan DSN dan pengaturan lelang syariah menjadi perbenturan hukum yang cukup kompleks. Sebagaimana dari penjelasan tersebut bahwa bank konvensional pada dasarnya penyaluran dananya kepada nasabahnya berbentuk kredit *(loan)* timbullah hak dan kewajiban atau dapat disebut obligatoir. Pihak nasabah mempunyai kewajiban untuk mendapatkan haknya dari bank berupa dana serta kewajibanya untuk mengembalikan dana tersebut kepada bank sesuai dengan tanggal yang telah disepakati beserta bunganya. Bila mana nasabah atau debitur tidak dapat mengembalikan sesuai dengan kesepakatan (kredit macet) dapat dianggap

wanprestasi. Lalu hak tanggunganya akan dilelang oleh bank untuk menutupi pinjamanya. Sedangkan dalam perbankan syariah mengedepan kan tolong menolong, hal tersebut dapat dilihat dalam proses penyaluran dananya berbentuk kerjama sama antara bank dan nasabah yang didasari tolong menolong, serta mengharamkan bunga melainkan bagi hasil untuk kedua belah pihak. Untuk itu kerja sama antara pihak bank syariah dan nasabah (mudharib) berlandaskan tolong menolong sesuai ajaran Islam, kenapa dalam penerpanya bila mana penerima dana bila tidak dapat mengembalikan dana (pembiayaan bermasalah) kerja sama dari bank syariah dianggap wanprestasi? Bukan seharusnya dalam kerjasama tolong menolong menjadi resiko berdua antara bank syariah dan patnernya (mudharib), tetapi pada penerapanya bila terjadi hal demikian, bank syariah melelang hak tanggungan milik patnernya (mudharib). Otomatis dengan demikian perbankan syariah tidak jauh berbeda dengan perbankan konvensional. Hal tersebut tentunya akan erat dengan notaris dimana dalam pelelangan seperti hak tanggungan yang menjadi jaminan akan dibuatkan Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah di perbankan sariah tersebut.

Bagaimana Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis ingin mengangkat permasalahan tersebut sebagai tesis dengan judul: **“KONKORDANSI SISTEM HUKUM LEMBAGA NOTARIS TERHADAP PERBANKAN SYARIAH (STUDY PENYELESAIAN WANPRESTASI PRAKTEK PERBANKAN SYARIAH DI KOTA PADANG SUMATERA BARAT)**.

Penelitian ini dibatasi hanya mengadakan penelitian terhadap akad syariah khusus untuk perbankan syariah yang melaksanakan kegiatan usaha secara bagi hasil dalam kerja sama perorangan saja, yang berbeda dengan sistem konvensional.

B. Rumusan Masalah

Masalah adalah suatu keadaan yang bersumber dari hubungan antara dua faktor atau lebih yang menghasilkan situasi yang menimbulkan tanda tanya dan dengan sendirinya memerlukan upaya untuk mencari sesuatu jawaban. [14] Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan, dapat dikemukakan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan asas konkordasi dalam sistim hukum konvensional terhadap sistim hukum syariah.
2. Apakah azas konkordasi dapat diterapkan diantara dua sistem yang berbeda.

C. Orisinalitas Penelitian

Untuk melihat keaslian penelitian telah dilakukan penelusuran penelitian pada berbagai referensi, kepustakaan dan hasil penelitian terdahulu. Dari hasil penelusuran penulis, ditemukan sejumlah tesis yang membahas topik kajian mengenai Peranan Notaris dalam Perjanjian Kredit, antara lain:

1. “PERANAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN SURAT KEPUTUSAN PENGANGKATAN PEGAWAI

[14]Lexi J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif,* Remaja Rosdakarya, Bandung, 2002, hlm. 93.

NEGERI SIPIL DI PT BANK PEMBANGUNAN DAERAH SUMATRA SELATAN BANGKA BELITUNG CABANG PANGKAL PINANG" oleh Muhammad Firdaus (2012). Penelitian ini membahas mengenai dasar pertimbangan pemberian kredit dengan jaminan Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai Negeri Sipil di PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Bangka Belitung Cabang Pangkalpinang, untuk mengetahui upaya yang ditempuh oleh bank dalam hal debitur wanprestasi dan peranan notaris dalam pemberian kredit dengan jaminan Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai Negeri Sipil di PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Bangka Belitung Cabang Pangkalpinang dan mengenai Peranan notaris dalam pemberian kredit dengan jaminan Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai Negeri Sipil di PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Bangka Belitung Cabang Pangkalpinang, yaitu dalam pelaksanaan legalisasi dan *waarmerking* akad perjanjian pemberian kredit yg dibuat dalam bentuk di bawah tangan.[15]

2. "PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN KREDIT USAHA MIKRO KECIL DAN MENENGAH (UMKM) PADA PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK DI KOTA SURABAYA" oleh Paulina Astarani Widya Yunaresti, 2013. Penelitian ini mengkaji peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian kredit khususnya Kredit Usaha Mikro, Kecil, dan

[15]Muhammad Firdaus, 2012, "*Peranan Notaris dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai Negeri Sipil Di PT Bank Pembangunan Daerah Sumatra Selatan Bangka Belitung Cabang Pangkal Pinang",* Tesis Magister Kenotariatan,Program Pascasarjana Universitas Gajah Mada: Yogyakarta.

Menengah (UMKM) di Bank Mandiri kota Surabaya, apakah sudah sesuai dengan UUJN dan Kode Etik Notaris, dan mengkaji berbagai bentuk hambatan yang ditemui oleh notaris di kota surabaya dan bagaimana upaya notaris mengatasi berbagai macam hambatan tersebut.[16]

Berdasarkan dari dua penulisan penelitian tersebut diatas yaitu Muhammad Firdaus dan Paulina Astarani Widya Yunaresti dapat disimpulkan bahwa permasalahan yang menjadi fokus penelitian ini berbeda dengan permasalahan yang pernah diteliti oleh kedua penulis tersebut. Di dalam penelitian berkaitan dengan "PERAN NOTARIS DALAM PENYUSUNAN AKTA PERJANJIAN KREDIT BANK SEBAGAI DASAR HUBUNGAN HUKUM ANTARA BANK DAN NASABAH PEMINJAM DANA DI KOTA YOGYAKARTA" penulis menganalisis mengenai peran notaris dalam penyusunan akta perjanjian kredit bank sebagai dasar hubungan hukum antara bank dan nasabah peminjam dana di Kota Yogyakarta dan apa saja hambatan yang dihadapi notaris dalam menjalanankan peranannya dalam pembuatan perjanjian kredit tersebut. Dengan demikian, permasalahan dalam penelitian ini dapat dijamin orisinalitasnya.

3. "PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH DALAM AKAD PEMBIAYAAN MUDHARABAH PADA PT. BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH BANGUN DRAJAT WARGA DI YOGYAKARTA"Tesis oleh Supatmi tahun, 2011 dengan judul dengan

[16]Paulina Astarani Widya Yunaresti, 2013*," Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM)",* Tesis Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Gajah Mada: Yogyakarta.

rumusan masalah :Bagaimana penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam akad pembiayaan mudharabah pada PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangun Drajat Warga? Faktor-faktor apa saja yang menghambat penyeleaian pembiayaan bermasalah dalam akad pembiayaan mudharabah pada PT. Bank Pembiayaaan Rakyat Syariah Bangun Drajat Warga.

4. "PENERAPAN BAGI-HASIL BERDASARKAN PRINSIP MUDHARABAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG PADANG"Tesis oleh Sadikin tahun, 2010 dengan judul dengan rumusan masalah :Bagimana penerapan bagi-hasil pada bank syariah mandiri cabang Padang yang sudah murni sesuai syariah?,Apa saja kedala dalam penerapan bagi hasil pada bank syariah mandiri cabang Padang secara murni sesuai syariah? Bagaimana solusi yang ditempuh pada bank syariah mandri cabang Padang terhadap kendala penerapan bagi-hasil tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka penelitian ini diharapkan memberikan manfaat secara:

1. Praktis, bagi Lembaga Perbankan dan Masyarakat hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam penyusunan perjanjian pembiayaan perbankan syariah.
2. Teoritis, bagi akademisi penelitian ini diharapkan memberi manfaat secara teoritis bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya bidang hukum perjanjian.

E. Kerangka Teori

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, pegertian perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya (Pasal 1 angka 1). Sedangkan yang dimaksud dengan bank ialah berupa badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Pasal 1angka 2). Namun ditinjau dari sudut pandang hukum, ruang lingkup pengertian perbankan itu masih bersifat umum sehingga belum sampai pada kesimpulan apakah jenis kegiatan usaha yang dilakukan di lembaga perbankan tersebut halal atau haram. Karena itu untuk menjamin kehalalan kegiatan usaha perbankan, maka dalam operasionalnya harus menggunakan prinsip-prinsip syariah. Dengan demikian lembaga perbankan yang kegiatan usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah maka dapat dikatakan sebagai perbankan syariah.

Sistem ekonomi syariah menekankan konsep manfaat kegiatan ekonomi yang lebih luas, bukan hanya pada manfaat di setiap akhir kegiatan, melainkan pada setiap proses transaksi. Setiap kegiatan proses transaksi dimaksud, harus selalu mengacu kepada konsep mashalat dan menjunjung tinggi asas-asas keadilan.

Selain itu, prinsip dimaksud menekankan bahwa para pelaku ekonomi untuk selalu menjunjung tinggi etika dan norma hukum dalam kegiatan ekonomi. Realisasi dari konsep syariah, pada dasarnya sistem ekonomi/perbankan syariah

memiliki tiga ciri mendasar, yaitu: prinsip keadilan, menghindari kegiatan dilarang, dan memperhatikan aspek kemanfaatan. Ketiga ciri sistem perbankan syariah yang demikian, tidak hanya memfokuskan perhatian pada diri sendiri untuk menghindari praktik bunga, tetapi juga kebutuhan untuk menerapkan semua prinsip syariah dalam sistem ekonomi secara seimbang. Oleh karena itu, keseimbangan antara memaksimalkan keuntungan dan pemenuhan prinsip syariah menjadi hal yang mendasar bagi kegiatan operasional bank syariah.[17]

Dalam hal pelaksanaan operasional sistem perbankan syariah akan tercermin prinsip ekonomi syariah dalam bentuk nilai-nilai yang secara umum dapat dibagi dalam dua perspektif, yaitu mikro dan makro. Nilai-nilai syariah dalam perspekti mikro menekankan aspek kopetensi/profesionalisme dan sikap amanah, sedangkan dalam perspektif makro nilai-nilai syariah menekankan aspek distribusi, pelarangan riba dan kegiatan ekonomi yang tidak memberikan manfaat secara nyata kepada sistem perekonomian.

Pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, ditegaskan asas perbankan syariah yang menentukan sebagai berikut: Perbankan Syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan Prinsip Syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Mengenai pengertian prinsip syariah dikemukakan dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang mengartikan sebagai berikut: *Prinsip Syariah adalah tautan aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai*

[17] Zainudin Ali, *Hukum Perbankan Syariah,* Sinar Grafika, Jakarta, 2008.hlm 20

dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah),pembiayaan bersarkan prinsip penyertaan modal (musharakah), prinsip jual-beli barang dengan memperoleh keuntungan (murabahah), atau pembiayaan modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (ijarah), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (ijarah wa iqtina).

Berkenaan dengan pengertian prinsip syariah dala perbankan syariah dalam Penjelasan Umum Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 antara lain dikemukakan seabagi berikut: *Sementara itu, untuk memberikan keyakinan pada masyarakat yang masih meragukan kesyariahan operasional Perbankan Syariah selama ini, diatur pula kegiatan usaha yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah meliputi kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur-unsur riba,maisir,gharar, haram dan zalim*.

Pembentukan perbankan syariah dimulai dengan adanya ketentuan hukum bahwa riba merupakan sesuatu yang telah diharamkan sehingga dilarang agama. Dengan adanya larangan tersebut kemudian timbul pemikiran mendirikan bank syariah yang bertujuan untuk menjauhkan umat dari praktik riba dalam kegiatan usaha perbankan. Karena dalam Al-Quran ditegaskan bahwa Allah telah menghapus riba dan menyuburkan shadaqah (Q.S.Al-Baqarah (2):276.[18] Allah telah memerintahkan kepada orang-orang yang beriman agar jangan saling memakan harta sesama manusia dengan jalan batil, kecuali melalui perniagaan yang dilakukan secara saling ridha (Q.S.An-Nisa (4):9). Kebatilan dalam

[18] Burhadudin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*,UII Press, Yogyakarta, hlm. 24

kehidupan ekonomi dan perbankan sangat beragam jenisnya, baik disebabkan oleh keharaman zat yang terdapat pada objek transaksi *(haram li dzatibi)* maupun keharaman selain zat *haram (haram li gharibi)* yang terkait dengan perbuatan. Namun dari berbagai jenis keharaman, salah satu di antaranya yang justru melembaga ke dalam kegiatan ekonomi dan perbankan adalah sistem riba.

Lain halnya dengan kegiatan usaha Bank Umum Konvensional disebutkan secara *enumeratif*, sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 6 dan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bahwa kegiatan usaha perbankan yang dapat dijalankan oleh Bank Umum Konvensional ialah, menhimpun dana dari masyarakat, memberikan kredit, menerbitkan surat pengakuan utang, membeli atau menjual/menjamin atas risiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya.[19]

Lembaga keuangan konvensional dibangun dari praktek ekonomi *capitalisme* yang menganut paham liberalism, yang berpikir pada bagaimana kegunaan secara maksimal *(utilitas)* sehingga manusianya lebih cenderung menjadi *homo economicus*. Sistem ekonomi paham ini, memiliki unsur-unsur seperti lembaga kepemilikan pribadi, pencarin keuntungan sebesar-besarnya, dan kopetensi dalam sistem pasar bebas. Konsep penalaran dari ekonomi ini jauh berbeda dengan apa yang disebut ekonomi syarah. Dalam sistem ekonomi konvensional akumulasi modal menjadi motor penggeraknya dan unsur agama dikesampingkan. Dalam sistem ekonomi syariah adalah suatu usaha atau kegiatan

[19]Djoni S. Gazali, Rachmad Usman, *Hukum Perbankan*, Jakarta,Sinar Grafika, 2010, hlm 153

yang dilakukan oleh perorang, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersial menurut agama (syariah).[20]

Jabatan Notaris diadakan atau dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat.Menurut arti dalam kamus, Jabatan berarti tugas dalam pemerintahan atau organisasi.[21]Arti Jabatan seperti ini yang dalam artian umum untuk dalam setiap pekerjaan sengaja dibuat untuk keperluan yang bersangkutan.Jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu serta bersifat kesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.Jabatan merupakan pendukung hak dan kewajiban.Agar suatu jabatan berjalan maka jabatan disandang oleh subyek hukum yaitu orang.Orang yang diangkat untuk melaksanakan jabatan tersebut disebut pejabat.Suatu jabatan tanpa adanya pejabat, maka jabatan tersebut tidak dapat berjalan.[22]

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Walaupun Notaris sebagai Pejabat umum, notaris tidak termasuk kedalam pegawai negeri menurut Undang-Undang

---

[20] Agus Pandoman, Sistem Hukum Lembaga Keuangan Konvensional Bank dan Non Bank Jilid 1(diktat kuliah S-2) Program Pasca Sarjana S-2 Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hlm. 4.

[21] *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. Jakarta. Penerbitan dan Balai Buku Ichtiar. 1963, hlm. 392.

[22] Habib Adjie. *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung, PT Refika Aditama, 2009., hlm. 17.

kepegawaian.Notaris sebagai pejabat umum mempunyai kedudukan yang mulia karena mengemban tanggung jawab yang berkaitan dengan alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan terkuat dan terpenuh sehingga memberikan kepastian dan perlindungan hukum dalam lalu lintas hubungan masyarakat.

Notaris merupakan jabatan yang sangat mulia karena merupakan jabatan yang mengemban dan mewakili negara untuk melayani masyarakat di bidang hukum keperdataan, khususnya untuk membuat akta otentik. Masyarakat hanya mengetahui bahwa notaris merupakan pejabat yang membuat akta otentik. Masyarakat tidak pernah mengetahui secara spesifik jenis akta yang dibuat oleh notaris.Dalam kenyataannya suatu akta adalah otentik dikarenakan akta itu dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdata.

Notaris berkedudukan sebagai pajabat umum merupakan bagian dari organ negara yang mendapat limpahan bagian tugas dan kewenangan negara yaitu tugas serta kewajiban, kewenangan dan tanggung jawab dalam rangka pemberian pelayanan kepada masyarakat umum di bidang keperdataan, khususnya dalam pembuatan akta otentik.Perjanjian lebih baik dibuat Notaris dalam bentuk akta otentik dimana para pihak yang menentukan isi perjanjian dan tidak bertentangan dengan peraturan perUndang-Undangan.Akta otentik disini merupakan akta yang dibuat dihadapan dan dimuka pejabat yang berwenang untuk itu, jenis akta

tersebut merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga. Ada tiga fungsi akta Notaris (akta otentik), yaitu:[23]

1) Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tersebut;
2) Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang ditulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
3) Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai kehendak para pihak.

Akta Notaris merupakan bukti *prima facie* mengenai fakta, yaitu pernyatan atau perjanjian yang termuat dalam akta Notaris, mengingat Notaris di Indonesia adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk memberikan kesaksian atau melegalisir suatu akta. Jika isi akta dari fakta semacam itu disangkal disuatu pengadilan maka pengadilan harus menghormati dan mengakui isi akta Notaris, kecuali jika para pihak yang menyangkal dapat membuktikan bahwa bagian tertentu dari akta telah diganti atau bahwa hal tersebut bukanlah yang disetujui oleh para pihak, pembuktian mana sangat berat.[24]

Berdasarkan Pasal 1 Stbl.1860 Nomor 3 tentang *Notaris Reglement* atau Peraturan Jabatan Notaris mengatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik,

[23] Salim H.S, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006, hlm. 43.

[24] *Ibid,.*

menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya, dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.[25]

Penunjang lainya adalah beberapa teori yang diperlukan dalam melakukan kerjasama pembiayaan yaitu:

1. Teori Akad

Akad atau *al-'aqd* = perikatan, perjanjian, dan permufakatan (*al-ittifaq*). Pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (*al-rabht*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu.[26] Kata *al'qadu* terdapat dalam Q.S Al Maidah (5): 1. Bahwa manusia diminta untuk memenuhi akadnya. Menurut Faturrahman Djamil, istilah *al-'qadu* ini dapat disamakan dengan istilah verbintenis dalam KUH Perdata.[27] Adapun istilah *al-'ahdu* dapat disamakan dengan istilah perjanjian atau *overeen-komst*, yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan orang lain.

Para ahli hukum Islam (jumhur ulama) memberikan definisi akad sebagai pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan syara' yang menimbulkan akibat

[25]G.H.S. Lumbun Tobing. *Peraturan Jabatan Notaris,* Jakarta. Erlangga, 1996, hlm.3.

[26]Ghufron A. Mas'adi, *Fiqih Muamalah Kontekstual*, Cet. 1, Bandung. Raja Grafindo Persada, 2002.hlm. 75.

[27] Faturrahman Darus Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah, dalam Kompilasi Hukum Perikatan oleh Mariam Darus Badrulzaman* et al., Cet 1, Citra Aditya Bakti, 2001 hlm. 247-248.

hukum terhadap objeknya. Terjadinya suatu perikatan (*al-aqdu*) melalui tiga tahap:[28]

a. *Al 'Aldu* (perjanjian), yaitu pernyataan dari seseorang untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautya dengan kemauan orang lain. Janji ini mengikat orang lain yang menyatakannya untuk melaksanakan janjinya tersebut, seperti yang difirmankan oleh Allah SWT dalam Q.S. Ali Imran (3):76
b. Persetujuan yaitu pernyataan setuju dari pihak kedua untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang dinyatakan oleh pihak pertama.
c. Apabila dua buah janji dilaksanakan maksudnya oleh para pihak, maka terjadilah apa yang dinamakan '*akdu*' oleh Al-Qur'an yang terdapat dalam Q.S. Al-Maidah (5):1. Maka, yang mengikatkan masing-masing pihak sesudah pelaksanaan perjanjian ini bukan lagi perjanjian atau '*ahdu'* itu tetapi 'akdu'.

Peroses perikatan dalam akad tidak terlalu berbeda dengan proses perikatan yang dikemukakan oleh Subekti yang didasarkan pada KUH Perdata. Subekti memberi pengertian perikatan adalah " suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesadalahuatu hal dari pihak yang lain. Sedangkan, pengertian perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.[29] Peristiwa perjanjian ini menimbulkan hubungan di antara orang-orang tersebut

[28]Abdoerraoef,Al-Quran dan Ilmu Hukum: A Comperaive Study, Bulan Bintan, Jakarta, 1970. hlm 122-123.

[2929] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet 14, Jakarta, Intermesa, 1992.hlm. 1

yang disebut dengan perikatan. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah perjanjian menerbitkan perikatan. Seperti yang tercantum dalam Pasal 1233 KUH Perdata, bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan.

Perbedaan yang terjadi dalam proses perikatan antara Hukum Islam dan KUH Perdata dan KUH Perdata adalah pada tahap perjanjiannya. Pada Hukum Perikatan Islam, janji pihak pertama terpisah dari janji pihak kedua (merupakan dua tahap), baru kemudian lahir perikatan. Sedangkan pada KUH Perdata, perjanjian antara pihak pertama dan pihak kedua adalah satu tahap yang kemudian menimbulkan perikatan di tantara mereka. Dalam hukum perikatan Islam titik tolak yang paling membedakannya adalah pada pentingnya unsur ikrar (ijab dan kabul) dalam setiap transaksi. Apabila dua janji antara para pihak tersebut disepakati dan dilanjutkan dengan ikrar (ijab dan kabul), maka terjadilah ‘aqdu (perikatan).

Definisi akad adalah pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan oleh syara’ yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Dari definisi tersebut dapat diperoleh tiga unsur yang terkandung dalam akad, yaitu sebagai berikut:[30]

a. Pertalian ijab dan kabul
b. Dibenarkan oleh syara’
c. Mempuyai akibat hukum terhadap objeknya

[30]*Op. Cit*, Mas’adi hlm. 76-77.

2. Teori Asas Konkordansi

Sebagai ilmu dasar dibidang hukum, PHI (Penghantar Hukum Indonesia) mempelajari tata hukum Indonesia juga untuk mengetahui lebih lanjut mengenai sistem hukum Indonesia. Tata hukum merupakan suatu keseluruhan yang bagian-bagiannya saling berhubungan dan saling menentukan dan saling mengimbangi. UUD 1945 merupakan inti tata hukum Indonesia. Di dunia , sistem hukum dibagi kedalam dua golongan : 1. Sistem Eropa Kontinental (*civil Law System*). 2. System Anglo Saxon (*common Law System*). Indonesia menganut sistem eropa kontinental tetapi dalam perkembangannya maka hukum Indonesia juga mengadopsi sistem Anglo saxon.

Asas konkordasi/asas keselarasan (*concordantie begeinsel*) adalah asas yang menyamakan hukum yang ada di Belanda dengan hukum yang ada di Indonesia. Hukum kodifikasi (misal Hukum Perdata, Hukum Dagang, Hukum Pidana) yang sekarang berlaku di Indonesia adalah selaras (*Konkordan*) dengan Hukum Kodifikasi yang berlaku di Belanda. Keselarasan Hukum Kodifikasi tersebut disebabkan berlakunya asas konkordansi (asas keselarasan-asas persamaan berlakunya sistem hukum) di Indonesia. Asas konkordansi diatur dalam I.S pasal 131 ayat 2 berbunyi: "untuk golongan bangsa Belanda untuk itu harus dianut (dicontoh) Undang-Undang di negeri Belanda".[31]

Hal itu berarti, bahwa hukum yang berlaku bagi orang-orang Belanda di Indonesia harus dipersamakan dengan hukum yang berlaku di negeri Belanda.

[31] Kansi C.S.T, *Penghantar Hukum Indonesia* Jilid II, Jakarta, Balai Pustaka, 2003, hlm. 11

Jadi selaras hukum kodifikasi di Indonesia dengan hukum kodifikasi di negeri Belanda adalah berdasarkan asas konkordansi tersebut.

Digunakanya teori konkordansi (keselarasan) ini dikarenakan, dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah atau gagal bayar dalam penyelesaianya perbankan syariah saat ini sama menerapkan hukum seperti bank konvensional. Sehingga bilamana memang penerapan hukumnya seperti itu otomatis perbankan syariah tidak murni lagi menggunakan hukum syariah tetapi telah diselaraskan dengan hukum perbankan konvensional. Hal tersebut terbukti dimana dalam perbankan syariah dalam pembiayaannya menggunakan hak tanggungan sebagai jaminan serta melelang hak tanggungan tersebut bila terjadi pembiayaan bermasalah. Memang pada awalnya dalam akadnya perbankan syariah telah sesuai dengan syariah Islam, serta pembiayaan yang berbentuk kerja (tolong-menolong) antara bank dan mudharib. Dengan melelang jaminan berupa hak tangggungan perbankan syariah dengan otomatis telah menganut hukum perbankan konvensional yang berbeda dasar dan tujuannya. Sehingga timbul pertanyaan apakah hukum perbankan syariah saat ini telah diselaraskan dengan hukum perbankan konvensional dalam penerapanya.

3. Teori asas Resepsi

Penerimaan hukum asing kedalam aturan-aturan hukum sendiri, kedalam Peraturan Perundang-Undangan negara sendiri, Resepsi hukum Romawi pada akhir abad pertengahan melalui Code Civil Perancis[32].

[32] Riduan Syahrani, *Kata-Kata Kunci Mempelajari Ilmu Hukum*, Bandung. PT. Alumni,2014, hlm. 370

Dalam penerapan di Indonesia terjadinya resepsi terdapat dalam hukum adat, hukum adat terdiri atas anasir-anasir yang terdapat dalam kedua kebudayaan asing, yakni kebudyaan yang bukan kebudayaan indonesia asli, itu. Juga lagi ada anasir-anasir hukum eropa yang lama-kelamaan diterima sebagai hukum adat, yaitu diterima sebagai unsur-unsur asli hukum adat itu. Bahkan, proses yang terakhir ini kini berjalan lebih hebat. Dalam hukum adat telah di resepsi anasir-anasir hukum hindu, anasir-anasir hukum islam, anasir-anasir hukum eropa. Sepertilah yang dahulu terjadi didunia eropa barat, yakni resepsi hukum romawi dalam hukum jermania. Boleh dikatakan bahwa bagian hukum adat yang merupakan hukum asing yang diresepsi, adalah kecil saja, hukum adat itu hukum indonesia yang asli. Pendapat yang dahulu pernah mengidentifikasi hukum adat sebagai hukum Islam.[33]

Menggunakan teori ini dikarenakan dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah atau pembiayaan gagal bayar, saat ini bank syariah menyelesaikan dengan melelang jaminan dari mudharib berupa hak tanggungan. Dengan melakukan penyelesaian seperti itu, bank syariah telah menerapkan secara tidak langsung *(resepsi)* hukum perbankan konvensional dalam penyelesaian pembiayaanya. Untuk itu diperlukan kajian apakah benar telah terjadi resepsi atau penyerapan pemberlakuan hukum perbankan konvensional kedalam hukum perbankan syariah dalam penyelesaian pembiayaanya, sehingga dapat dikatakan hukum syariah yang diterapkan saat ini tidak murni hukum syariah saja tetapi telah diresepsi hukum perbankan konvensional dalam regulasi hukumnya.

[33] C.S.T Kansil, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2003. hlm. 363.

F. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui peran notaris dalam Penyusunan Akad kerja sama perbankan syariah serta pembuatan akta hak tanggungannya, sebagai dasar hukum antara bank dan nasabah sebagai mitra di Kota Padang.
2. Untuk mengetahui bagaimana seharusnya penyelesaian pembiaayaan bermasalah yang memiliki hak tanggungan merunut bahwa dalam akadnya syariah berupa kerja sama antara mudharib dengan bank dengan perbedaan bank konvensional penyaluran kredit, faktor-faktor terjadinya korkordasi perbankan syariah dengan BW perannya dalam penyusunan akta akad kerja sama perbankan syariah sebagai dasar hukum antara bank syariah dan nasabah (mitra kerja sama) di Kota Padang.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah secara yuridis sosiologis. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang mengkonsepsikan hukum sebagai *law in doctrine* meliputi nilai-nilai, norma-norma hukum positif .[34]

Penelitian ini dimaksudkan agar dapat meninjau bagaiman proses pembuatan perjanjian pembiayaan atau akad pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Syariah yang ada dikota Padang Sumatra Barat telah sesuai dengan aturan

[34]Mustaqiem dkk, *Pedoman Penyusunan Tugas Akhir (Skripsi, Legal Memorandum dan Studi Kasus Hukum)*, Yogyakarta, Fakultas Hukum Universitas Islam elanjutnya akanIndonesia, 2008, hlm.11.

yang berlaku. Serta bagaimana tata cara penanganan pembiayaan bermasalah yang terjadi di bank tersebut, hal tersebut dilihat dari beberapa satu kasus yang terjadi dalam pembiyaan bermasalah yang terjadi.

2. Objek Penelitian

Objek penelitian ini berfokus kepada kontrak pembiayaan yang terjadi di Bank-Bank Syariah (sumbar) dimulai dengan hubungan Bank sebagai pemberi pembiayaan dengan nasabah sebagai penerima pembiayaan (penanggung hutang) yng diawali dengan perjanjian pembiayaan (kredit), dan notaris sebagai pihak penghubung kedua belah pihak dengan pembuatan akad atau kontrak kedua belah pihak, selanjutnya akan dicoba dibahas perjanjian pembiayaan yang telah dibuat tersebut apakah dalam pembuatannya terdapat hubungan yang seimbang antara bank dan nasabah telah sesuai dengan ketentuan syariah.

Membahas tersebut berpedoman kepada azaz kebebasan berkontrak serta sesuai dengan syariat Islam dimana posisi masing-masing adalah seimbang atau tidak, atau ada posisi lemah dari pembuatan perjanjian pembiayaan tersebut.

3. Subjek Penelitian

Subjek penelitian yang dapat memberikan pendapat, informasi atau keterangan berkaitan dengan permasalahan yang diteliti antara lain; pejabat Bank setempat,para nasabah yang melakukan perjanjian pembiayaan dengan Bank Syariah Sumatra Barat serta pejabat Notaris sebagai perancang atau pembuat akadnya.

4. Sumber Data

Data-data penelitian yang diperoleh bersumber dari:

a. Data primer, yakni data yang diperoleh secara langsung dari lapangan.
b. Data sekunder, yakni data yang diperoleh secara tidak langsung melalui studi pustaka. Data sekunder terdiri dari tiga (3) bahan hukum, yaitu:
    1. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis. Contoh: Peraturan Perundang-Undangan
    2. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang tidak mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis. Contoh: buku-buku, jurnal, makalah, dan Disertasi.
    3. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum sebagai pelengkap bahan hukum primer dan sekunder. Contoh: kamus

5. Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data-data penelitian dilakukan dengan carapraktek. studi pustaka/dokumen, yakni mengkaji berbagai peraturan Perundang-Undangan, literatur, jurnal, makalah, tesis, disertasi, dan hasil penelitian lainnya.

6. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam melaksanakan kegiatan penelitian normatif, berdasarkan studi lapangan.

7. Metode Analisis Data

Data-data yang dianalisis dalam kegiatan penelitian ini berupa studi kasus serta bahan tertulis (Undang-Undang, Dokumen, buku-buku, dan sebagainya) yang berupa ungkapan-ungkapan verbal.

H. Sistematika Penulisan

Penelitian tesis ini terdiri dari lima (4) Bab, yaitu:

1. Bab I dijabarkan tentang pendahuluan yang terdiri dari: Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.
2. Bab II dijabarkan tentang penjelasan umum tentang perbankan syariah, lalu perkembangan perbankan syariah dikota padang. Kemudian Tinjauan peranan notaris dalam pembuatan akad-akad di perbankan syariah di sumatera barat.
3. Bab III dijabarkan tentang kendala-kendala apa saja bagi notaris dalam pembuatan akad-akad kerjasama antara bank dan nasabah sebagai mitra kerja sama dalam perbankan syariah yang berbeda dengan nasabah perbankan konvensional. Serta bagaimana solusi terhadap permasalahan - permasalahan tersebut dintinjau secara akademik.
4. Bab IV dijabarkan tentang penutup yang terdiri dari: kesimpulan dan saran-saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN TENTANG ASAS KONKORDANSI LEMBAGA NOTARIS TERHADAP PERBANKAN SYARIAH

A. Konkordansi dalam Perbankan syariah

Sejarah Perkembangan hukum Perdata di Indonesia tidak terlepas dari sejarah perkembangan Ilmu Hukum di negara-negara Eropa lainnya, dalam arti perkembangan hukum perdata di Indonesia amat dipengaruhi oleh perkembangan hukum di negara-negara lain, terutama yang mempunyai hubungan langsung. Indonesia sebagai negara yang berada di bawah pemerintahan Hindia Belanda; Belanda,maka kebijakan-kebijakan dalam hukum perdata tidak terlepas dari kebijakan yang terjadi dan diterapkan di negara Belanda. Sementara itu Belanda pernah dijajah oleh Perancis, maka secara otomatis apa yang terjadi dalam perkembangan hukum di negara Perancis amat berpengaruh dengan kebijakan hukum di negara Belanda. Sarjana-sarjana Perancis banyak yang mempelajari hukumnya di negara Romawi, maka pengaruh hukum Romawi juga amat dominan.

Menurut Kansil, tahun 1848 menjadi tahun yang amat penting dalam sejarah hukum Indonesia. Pada tahun ini hukum privat yang berlaku bagi golongan hukum Eropa dikodifikasi, yakni dikumpulkan dan dicantumkan dalam beberapa kitab undang-undang berdasarkan suatu sistem tertentu. Dalam pembuatan kodifikasi dipertahankan juga asas konkordasi, resikonya hampir semua hasil kodifikasi tahun 1848 di Indonesia adalah tiruan hasil kodifikasi yang

telah dilakukan di negeri Belanda pada tahun 1838, tetapi diadakan beberapa perkecualian agar dapat menyesuaikan hukum bagi golongan hukum Eropa di Indonesia dengan keadaan istimewa.[1]

Adapun yang dimaksud dengan asas konkordasi adalah asas penyesuaian atau asas persamaan terhadap berlakunya sistem hukum di Indonesia yang berdasarkan pada ketentuan Pasal 131 ayat (2) I.S. yang berbunyi "Untuk golongan bangsa Belanda untuk itu harus dianut atau dicontoh Undang-Undang di negeri Belanda. Hal ini menurut Kansil berarti bahwa hukum yang berlaku bagi orang-orang Belanda di Indonesia harus disamakan dengan hukum yang berlaku di negeri Belanda. Jadi selarasnya hukum kodifikasi di Indonesia dengan hukum kodifikasi di negeri Belanda adalah berdasarkan asas konkordasi.[2]

Asas konkordasi/asas keselarasan (*concordantie begeinsel*) adalah asas yang menyamakan hukum yang ada di Belanda dengan hukum yang ada di Indonesia. Dasar hukum konkordasi adalah Pasal 131 ayat (2) I.S. Konkordansi tidak hanya dalam hukum dan aturan-aturan di Indonesia tapi juga terdapat dalam perkembangan dunia perbankan di Indonesia. Hal itu dapat dilihat dari perkembangan perbankan di Indonesia dari zaman Orde Lama, Orde Baru, hingga saat ini setelah terjadinya Reformasi.

---

[1] Kansil C.S.T, *Penhantar Hukum Indonesia Jilid 1*, Jakarta, Balai Pustaka, 1993, hlm. 63
[2] *Ibid.,* hlm. 115.

1. Asas Konkordansi Lembaga Keuangan

Seperti yang telah dijabarkan dalam bab 1 asas konkordansi telah diterapkan di Indonesia sejak zaman penjajahan. Dimana pada saat itu Belanda menjajah Indonesia, dengan otomatis Belanda menerapkan hukumnya kepada Indonesia. Konkordansi sendiri mempunyai arti adalah keselarasan, tidak saja dalam hukum materiil. Konkordansi yang berarti keselarasan juga terjadi dalam perbankan syariah pada saat ini. Hal tersebut tidak begitu diperhatikan sejak peraturan atau Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Dalam aturan Undang-Undang perbankan syariah tersebut memang mengatakan bahwa pembentukan perbankkan syariah dimulai dengan adanya ketentuan hukum bahwa riba merupakan sesuatu yang telah diharamkan sehingga dilarang oleh agama. Dengan adanya larangan tersebut kemudian timbul pemikiran mendirikan bank syariah yang bertujuan untuk menjauhkan umat dari praktik riba dalam kegiatan usaha perbankan. Karena dalam Al-Qur'an ditergaskan bahwa Allah telah menghapuskan riba dan menyuburkan shadaqah (Q.S. Al-Baqarah (2):276).[3]

Perbankkan syariah sendiri dalam hal operasionalnya sendiri dikatakan berbeda dengan bank konvensional yang mendapat keuntungan dari bunga pinjaman, sedangkan perbankan syariah tidak mengenal bunga karena diharamkan dan yang ada bagi hasil. Bagi hasil sendiri didapat bank syariah dari kerja sama

[3]Burhanudin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia* Yogyakarta,UII Press, 2008, hlm. 24.

pihak bank nasabah dengan akad-akadnya. Walaupun dikatakan berbeda dasarnya antara bank konvensional dan perbankan syariah, tetapi dalam prakteknya perbankan syariah masih saja tidak terlepas dengan aturan atau pola yang dilakukan oleh perbankkan konvensional. Sehingga antara hukum perbankan syariah yang berasalkan dari Al-Qur'an saling menyelaraskan dengan hukum perbankan konvensional. Terlebih lagi dalam pembuatan akad perbankan syariah serta akad bermasalah atau pembiayaan bermasalah menggunakan jasa lembaga notaris untuk pembuatan hak tanggungan atau pelelangan hak tanggungan tersebut. Terlihat tejadinya konkordansi antara aturan hukum perbankkan syariah yang dimasuki oleh hukum perbankan konvensional sehingga terjadi keselarasan antara keduanya atau berkonkordansi. Untuk itu lembaga notaris sebagai rekanan pihak bank hanya bisa mengikuti aturan yang diterapkan dalam perbankan syariah. Walaupun terlihat bahwa hukum perbankan syariah itu tidak benar-benar murni hukum syariah yang berlandaskan syar'i Islam. Jasa notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik sangat dibutuhkan dalam usaha dunia perbankan, salah satunya dalam pembuatan perjanjian kredit bank sebagai dasar hubungan hukum antara bank (kreditur) dan nasabah peminjam dana (debitur).

Sistem keuangan pada dasarnya adalah tatanan dalam perekonomian suatu negara yang memiliki peran terutama dalam menyediakan fasilitas jasa-jasa di bidang keuangan oleh lembaga-lembaga keuangan dan lembaga-lembaga penunjang lainnya. Sistem keuangan Indonesia pada prinsipnya dapat dibedakan dalam dua jenis, yaitu sistem perbankan dan sistem lembaga keuangan bukan bank. Lembaga keuangan yang masuk dalam sistem perbankan, yaitu lembaga

keuangan yang berdasarkan peraturan perundangan dapat menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dan dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Karena lembaga keuangan ini dapat menerima simpanan dari masyarakat, maka juga disebut *depositoy financial instituions*, yang terdiri atas Bank Umum dan Bank Perkereditan Rakyat. Adapun lembaga keuangan bukan bank adalah lembaga keuangan selain dari bank yang dalam kegiatan usahanya tidak diperkenankan menghimpun dana secara langsung dari masyarakat dalam bentuk simpanan. Lembaga keuangan bukan bank disebut *non depository financial institusions*.[4]

Perbedaan konsep pemikiran yang bermuara pada kegunaan kehidupan manusia tidak lepas dari landasan berpikir atau filosofinya, demikian dengan konsep lembaga keuangan konvensional dan lembaga keuangan syariah *(non konvensional).* Kedua lembaga ini dibangun pada landasan berfikir yang mengacu pada konsep dan paham satu sama lain sangat mengedepankan perekonomian umat tapi filosofi yang mengangkat kesejahteraan umat ini justru menimbulkan perbedaan pada penggunaan instrumen yang satu sama lain yang mengkonsentrasikan pada hasil dan sebutan mendapatkan hasil dalam tata kelola yang salah satunya mengesampingkan agama dan mengedepankan agama.

Sistem keuangan merupakan tatanan perekonomian suatu negara merupakan tatanan perekonomian dalam suatu negara yang berperan dan

[4] Dahlan Siamat, Manajemen Lembaga Keuangan: Kebijakan Moneter dan Perbankan, Jakarta, Universitas Indonesia, 2005, hlm. 280.

melakukan aktivitas dalam berbagai jasa keuangan yang diselenggarakan oleh lembaga keuangan. Tugas sistem keuangan adalah mengalihkan dana yang tersedia (*loanble funds*) dari penabung kepada pengguna dana untuk kemudian digunakan membeli barang dan jasa-jasa di samping untuk investasi sehingga ekonomi dapat tumbuh dan meningkat standar kehidupan. Sistem keuangan ini lebih dikenal dengan lembaga perbankan konvensional. [5]

Lembaga keuangan konvensional dibangun dari praktek ekonomi kapitalism yang menganut paham liberalisme, yang berpikir pada bagaimana kegunaan secara maksimal *(utilitas)* sehingga manusianya lebih cenderung menjadi *homo economicus*. Sistem ekonomi menurut paham ini, mememiliki unsur-unsur lembaga kepemilikkan pribadi, pencarian keuntungan sebesar-besarnya, dan kopetensi dalam sistem pasar bebas. Konsep penalaran dari ekonomi ini jauh berbeda dengan apa yang disebut dengan ekonomi syariah, dalam sistem ekonomi konvensional akumulasi modal menjadi motor penggeraknya dan unssur agama dikesampingkan. Dalam sistem ekonomi syariah adalah suatu usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh orang-perorang, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersial menurut agama (syariah). Pada paham kapitalisme dalam kaitanya dengan agama, dimulai pada setelah memasuki era renaisans, unsur agama (gereja) telah dipisahkan dari negara dan akal manusia tidak lagi terikat pada pola pikir liberalisme, segala aktifitas kehidupan umat manusia dalam perekonomian tidak lagi mengingat

[5] Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta, Kencana, 2009, hlm. 17.

agama. Sehingga pada akhir abad ke-13ketika pengaruh agama mulai melonggar, sistem pinjaman dengan pelipat gandaan mulai berlaku, dan uang kemudian dianggap sebagai modal. Modal yang dimanfaatkan untuk mencari keuntungan yang sebesar-besarnya, dan diinvestasikan dalam usaha yang yang produktif untuk menghasilkan kekayaan lebih besar.[6]

2. Konsep Perbankan

Konsep Kapitalisme dalam perkembangan ekonomi dunia dalam filosofinya menganut dua prinsip perdagangan terhadap modal dan uang yang diuraikan sebagai berikut:

a. modal melahirkan perdagangan modal sehingga akumulasi modal berbasis bunga ini melahirkan kelompok pemilik modal yang dalam perkembangannya berubah menjadi pasar uang dan modal. Pada pasar modal uang merupakan komoditas yang diperdagangkan dengan harga diwakili oleh itngkat suku bunga.
b. Uang yang dijual sebagai komoditas perdagangan uang disebut sebagai "Kredit" atau utang.

   Maka dengan adanya perdagangan uang yang dibentuk dalam isntrumen kredit/utang, sehingga pertumbuhan ekonomi negara ukurannya adalah seberapa besar kredit yang disalurkan. Paham ini sebenarnya merupakan pendapat John Meynard Keynes yang diadaptor oleh negara modern sekarang ini, oleh karena itu Keynes menganjurkan bahwa bila suatu

[6] Agus Pandoman, Sistem Hukum Konvensional Bank dan Non Bank jilid I (Diktat Kuliah S-2), hlm. 4.

negar ingin mencapai kemakmuran maka negara ingin mencapai kemakmuran maka negara harus mencetak uang dan memberikan kredit/pinjaman pada rakyatnya.

Instrumen yang digunakan dari perdagangan diatas adalah Laverege.

Laverage adalah Rasio (perbandingan) utang dan modal sendiri. Over laverage adalah porsi utang jauh lebih tinggi dari pada modal sendiri, sehingga memberikan beban bunga yang menyamai atau melebihi kemampuan atau arus kas yang berasal dari usaha atau operasional.

Persoalan perdagangan dalam model lembaga keuangan konvensioanl adalah soal bagaimana mendapatkan laverege yang diperdagangkannya baik terhadap uang atau modal, sehingga selalu berpola pada masa depan. Lingkungan keuangan semacam ini tidak terlepas dari penerapan konsep laverage suatu ukuran untuk memperbesar tingkat keuntungan uang dan modal. Kerja uang dan modal ini sangat jelas diterapkan dalam sistem lembaga keuangan konvensional perbankan, dimana dana masyarakat yang digunakan untuk pemberian kredit bersifat utang bagi bank, namun dibelakang pengguna laverage ini, terdapat resiko yang besar jika terjadi suatu kesalahan.[7]

Sistem keuangan syariah merupakan sistem keuangan yang menjembatani antara pihak yang membutuhkan dana pihak yang memiliki kelebihan dana melalui produk dan jasa keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Seluruh transaksi yang terjadi dalam kegiatan syariah harus dilaksanakan berdasrkan prinsip-prinsip syariah. Prinsip syariah adalah prinsip

[7]*Ibid.,* hlm. 5.

yang didasarkan kepada ajaran Al-Qur'an dan Sunnah. Dalam konteks Indonesia, prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan dan keuangan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. [8]

Konsep filososi perbankan syariah (non konvensioanal) tidak membedakan uang dan modal antara perdagangan uang dan modal tapi dibedakan antara utang dan pembiayaan. Dalam perbankan syariah utang yang ditimbulkan dari pinjam meminjam yang ditimbulkan karena perniagaan atau investasi, disebut sebagai "Pembiayaan", pembiayaan bersumber dari transaksi komersial atau berkaitan perdagangan, atau bahkan investasi dengan tujuan produktif. Pinjaman disini bukan disebut sebagai loan karena tidak ada barang yang dipinjam, melainkan sebagai debitur, atau kewajiban membayar yang ditunda sehubungan dengan terjadinya suatu transaksi komersial atau jual beli. Pembayaran dalam hal ini diperjanjikan untuk dilkukan kemudian pada waktu yang ditentukan. Oleh sebab itu dalam lembaga keuangan non konvensional (Bank syariah) "Pinjaman" atau pengguna uang pihak lain yang tejadi dalam kaitan dengan suatu transaksi komersial disebut "Pembiayaan".[9]

[8] *loc.cit*., hlm. 19

[9] Agus Pandoman, *Sistem Hukum Lembaga Keuangan Syariah Bank dan Non Bank*, Diktat Kuliah, hlm. 7.

B. Dual Sistem Perbankan

1. Bank Konvensional

Bagi masyarakat yang hidup di negara-negara maju, seperti negara-negara di eropa, Amerika dan Jepang, mendengar kata bank sudah bukan merupakan barang yang asing. Bank sudah merupakan mitra dalam rangka memenuhi semua kebutuhan keuangan mereka. Bank dijadikan sebagai tempat untuk melakukan berbagai transaksi yang berhubungan dengan keuangan seperti tempat mengamankan uang, melakukan investasi, pengiriman uang, melakukan pembayaran atau melakukan penagihan.

Disamping itu peranan perbankan sangat mempengaruhi kegiatan ekonomi suatu negara. Bank dapat dikatakan sebagai darahnya perekonomian suatu negara. Oleh karena itu kemajuan suatu bank dapat pula dijadikan ukuran kemajuan suatu negara, maka semangkin besar peranan perbankan dalam mengendalikan negara tersebut. Artinya keberadaan dunia perbankan semangkin dibutuhkan pemerintah dan masyarakat.[10]

Lain halnya di negara-negara berkembang, seperti Indonesia, pemahaman tentang bank dinegeri ini baru sepotong-sepotong. Sebagian masyarakat hanya memahami bank sebatas tempat meminjam dan meminjam uang belaka. Bahkan trkadang sebagian masyarakat sama sekali belum memahami bank secara utuh, sehingga pandangan tentang bank sering diartikan secara keliru.

Begitu pentingnya dunia perbankan, sehingga ada anggapan bahwa bank merupakan “nyawa” untuk menggerakan roda perekonomian suatu negara. Secara

[10] Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta,PT. RajaGrafindo Persada, 2002, hlm. 1.

sederhana bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya. [11]

Kemudian menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan ke masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sedangkan perbankan syariah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, sama dengan konvensional menghimpun dan menyalurkan dana dari masyarakat, hanya saja prinsipnya sesuai dengan syariah Islam.

Sebagai badan usaha bank akan selalu berusaha mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya dari usaha yang dijalankan. Sebaliknya sebagai lembaga keuangan bank mempunyai kewajiban pokok untuk menjaga kestabilan nilai uang, dan mendorong kegiatan ekonomi dan perluasan kesempatan kerja.[12]

Kegiatan usaha bank pada pokoknya dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

a. kegiatan dibidang passiva (transaksi pasif), yaitu berupa usaha menghimpun dana, dan
b. kegiatan bidang aktiva (transaksi aktif), yaitu berupa usaha untuk menyalurkan dana.

---

[11] *Ibid*., hlm. 2.
[12] *Op.Cit*, Rahmadi usman, hlm.59.

Dalam usaha untuk menyalurkan dana maka bank dapat melakukan kegiatan-kegiatan antara lain memberikan kredit/pinjaman dan melakukan penanaman surat berharga. Kedua kegiatan tersebut didunia perbankan dikenal dengan istilah ”*earning assets”,* yaitu penanaman dana yang menghasilkan. Namun, diantara kedua kegiatan tersebut mempunyai resiko yang berbeda.

Penanaman dana dalam bentuk pemberian kredit tentu akan bunga yang relatif dibandingkan apabila sekedar ditanam dalam bentuk surat-surat berharga, yang hanya menghasilkan deviden. Namun, dilihat dari risikonya, maka pada penanaman dana dalam bentuk pemberian kredit memiliki risiko kemacetan pengembalian kredit. Lain halnya dengan penanaman surat berharga bila membutuhkan dana kembali sewaktu-waktu dapat dijual kembali.

Dalam peraturan bank Indonesia No. 7/7/PBI/2005 jo No. 10/10/PBI/2008 tentang penyelesaian pengaduan nasabah Pasal 1 angka 2 yang dimaksud dengan nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa bank, termasuk pihak yang tidak memiliki rekening namun memanfaatkan jasa bank untuk melakukan transaksi keuangan (*walk-in customer*).

Pada Undang-Undang Perbankan dimuat tentang jenis dan pengertian nasabah. Pengertian tersebut terdapat dalam Pasal 1 angka 17 disebutkan bahwa pengertian nasabah yaitu pihak yang menggunakan jasa bank. Jenis-jenis nasabah ada 2 (dua), yakni:[13]

[13] Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000. hlm. 32-33.

a. Nasabah Penyimpan, yakni nasabah yang menempatkan dananya di bank dalam bentuk simapanan berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.
b. Nasabah Debitor, nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan.

Dari praktek-praktek perbankan, setidaknya dikenal 3 (tiga) macam nasabah :

a. Nasabah Deposan, yaitu nasabah yang menyimpan dananya pada suatu bank misalnya dalam bentuk deposito atau tabungan lain;
b. Nasabah yang memanfaatkan fasilitas kredit perbankan, misalnya kredit usaha kecil, kredit kepemilikan rumah, dan sebagainya;
c. Nasabah yang melakukan transaksi dengan pihak lain melalui bank. Misalnya antara importir sebagai pembeli dengan eksportir di luar negeri untuk transaksi semacam ini biasanya importer membuka *letter of credit* (L/C) pada suaru bank demi kelancaran dan keamanan pembayaran.

2. Perkembangan Bank Syariah

2.1 (Perbankan di Era Nabi)

Secara umum, bank adalah lembaga keuangan yang melaksanakan tiga fungsi, yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang. Di dalam sejarah perekonomian umat islam, pembiayaan yang dilakukan dengan akad yang sesuai syariah telah menjadi bagian dari tradisi umat

Islam sejak zaman rasulullah. Praktik-pratik seperti menitipkan harta, meminjamkan harta untuk keperluan konsumsi dan untuk keperluan bisnis, serta melakukan pengiriman uang, telah lazim dilakukan sejak zaman rasulullah saw. Dengan demikian. Fungsi-fungsi utama perbankan modern, yaitu menerima deposit, menyalurkan dana, dan melakukan transfer dana telah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan umat islam, bahkan sejak zaman Rasulullah.

Rasulullah yang dikenal dengan julukan Al-Amin, dipercaya oleh masyarakat makkah menerima simpanan harta, sehingga pada saat terakhir sebelum hijrah ke Madinah, ia meminta Ali bin Abi Thalib r.a untuk mengembalikan semua titipan itu kepada para pemiliknya. Dalam konsep ini, pihak yang dititipi tidak dapat memanfaatkan harta titipan.

Seorang sahabat Rasulullah saw, Zubair bin Awwam r.a., memilih tidak menerima harta titipan harta. Ia lebih suka menerimanya dalam bentuk pinjaman. Tindakan Zubair ini menimbulkan implikasi yang berbeda, yakni pertama, dengan mengambil uang itu sebagai pinjaman, ia mempunyai hak untuk memanfaatkan, kedua, karena bentuknya pinjaman, ia berkewajiban untuk mengembalikan nya secara utuh. Dalam riwayat yang lain disebutkan, ibnu Abbas r.a. juga pernah melakukan pengiriman uang ke Kuffah dan Abdullah bin Zubair melakukan pengiriman uang dari makkah ke adiknya Mis'ab bin Zubair r.a. yang tinggal di Irak.

Pengunnan cek juga di kenal luas sejalan dengan meningkatnya perdagangan antara negeri Syam dengan Yaman, yang paling tidak berlangsung

dua kali dalam setahun. Bahkan pada masa pemerintahannya, Khalifah Umar bin al- Khatab r.a. menggunakan cek untuk membayar kepada mereka yang berhak. Dengan menggunakan cek ini,, mereka mengambil gandum di baitul mal yang ketika itu diimpor dari Mesir. Disamping itu, pemberian modal untuk modal kerja berbasis bagi hasil, seperti mudharabah, muzara'ah, musaqoh, telah dikenal sejak awal di antara kaum muhajirin dan kaum anshor.

Dan Rasulullah saw pun mejalankan praktisi itu sebelumnya, yaitu ketika ia bertindak sebagai mudharib (pengelola investasi) untuk Khadijah. Dan Khalifah Umar bin Khatab menginvestasikan uang anak yatim kepada para saudagar yang berdagang di jalur perdagangan antara Madinah dan Irak. Kemitraan bisnis berdasarkan system bagi hasil sederhana semacam ini terus dipraktekan selam berabad-abad tanpa perlu perubahan bentuk sama sekali.

Dengan demikian, jelas bahwa terdapat individu-individu yang telah melaksakan fungsi perbankan di zaman Rasulullah saw, meskipun individu tersebut tidak melaksanakan seluruh fungsi perbankan. Ada sahabat yang melaksanakan fungsi menerima titipan harta, ada sahabat yang melaksanakan fungsi pinjam meminjam uang, ada yang melaksanakan fungsi pinjam-meminjam, ada yang melaksankan fungsi pengiriman uang, dan ada pula yang memberikan modal kerja.[14]

2.2 (Perbankan di Indonesia)

Pembentukan bank Islam semula memang banyak diragukan. Pertama, banyak orang yang beranggapan bahwa sistem perbankan bebas bunga (interest

[14] http://fileperbankansyariah.blogspot.co.id/2011/03/praktik-perbankan-di-zaman-nabi-dan.html di download hari sabtu 25-09-2016, pukul 16.00

free) adalah suatu yang tak mungkin dan tak lazim. Kedua, ada pertanyaan tentanbg bagaimana bank akan membiayai operasinya. Akan tetapi, di lain pihak, bank islam adalah suatu alternatif sistem ekonomi Islam. Walaupun pada tahun 1940-an telah muncul teoritis tentang bank Islam, belum bisa direalisasikan karena selain kondisi pada waktu itu belum memungkinkan, juga belum banyak pemikiran yang meyakinkan.[15]

Indonesia sebagai sebuah negara berpendudukan muslim terbesar di dunia baru pada akhir abad XX ini memiliki bank-bank yang mendasarkan pengelolaannya pada prinsip syariah. Pada awal berdirinya negara Indonesia perbankan masih berpegang pada sistem konvensional atau sistem bunga bank.[16]

Secara kelembagaan bank syariah pertama kali yang berdiri di Indonesia adalah Bank Muaamalat Indonesia (BMI), kemudian baru menyusul bank-bank lain yang membuka jendela syariah *(Islamic Window)* dalam menjalankan kegiatan usahanya. Melalui Islamic window ini, bank-bank konvensional dapat memberikan jasa pembiayaan syariah kepada nasabahnya melakui produk-produk yang bebas dari unsur riba *(usury),* gharar *(uncertainty),* dan maysir (*speculative)* dengan terlebih dahulu membentuk Unit Usaha Syariah (UUS) pada bank konvensional yang bersangkutan. Karenanya, tidak heran apabila pada awal perkembangannya seolah-olah perbankan syariah yang hadir adalah perbankan konvensional yang disyariahkan.[17]

---

[15] Penyusunan *Ensklopedi Hukum Islam, Ensklopedia Hukum Islam* Jilid I, Jakarta, PT. Ichtiar Baru van Hoeve, 2001, hlm. 195-196.

[16] Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, 2007, hlm. 30

[17] Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia, Implementasi dan Aspek Hukum*, Bandumg, PT Citra Aditya Bakti, 2009, hlm. 2.

Sebenarnya, konsep ekonomi syariah yang berkembang di Indonesia saat ini telah lama dikenal dan dipraktikan di lingkungan masyarakat (adat) yang dikenal "bagi hasil". Konsep yang berbasis "syariah Islam" ini kemudian terinternalisasi dalam budaya ekonmi nasional sehingga menjadi suatu konsep umum yang dipraktikkan secara baik oleh masyarakat dan tidak lagi ekslusif masyarakat yang beragama Islam. Dalam perkembangannya, konsep bagi hasil diterapkan dalam industri keuangan yang kemudian muncul di masyarakat dalam bentuk "badan usaha" pembiayan non bank yang bersifat semi formal.

Secara formal kerangka hukum pengembangan industri perbankan syariah diwadahi dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang memperkenalkan "sistem bagi hasil" atau "prinsip bagi hasil" dalam kegiatan perbankan nasional. Dalam undang-undang dibuka kemungkinan bagi bank untuk melaksanakan usahanya berdasarkan prinsip bagi hasil. Kegiatan usaha berdasarkan sistem bagi hasil tersebut dapat dilakukan, baik oleh bank umum maupun bank perkreditan rakyat. Dalam hal ini Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 menggunakan penamaan "bank berdasarkan bagi hasil" untuk menyebut bank syariah atau bank Islam *(Islamic Bank*).[18]

Pada awal 1980-an, sistem tingkat bunga oleh pemerintah mengalami kesulitan. Bank-bank yang telah didirikan sangat bergantung pada tersedianya likuiditas Bank Indonesia. Demikian juga karena pemerintah menentukan tingkat bunga, maka tidak ada persaingan antar bank. Hal ini menyebabkan tabungan menjadi tidak menarik dan alokasi dana tidak efisien. Oleh karena itu, pemerintah

[18]*Ibid.,* hlm. 2.

kemudian mengeluarkan deregulasi di bidang perbankan tanggal 1 Juni 1983 yang membuka belegu penetapan tingkat bunga tersebut.[19]

Deregulasi 1 Juni 1983 ini ternyata tidak berdampak langsung atas pelaksanaan sistem perbankan tanpa bunga. Sejak wacana pendirian sistem perbankan tanpa bunga di bicarakan di Indonesia pada pertengahan 1970-an, ada beberapa alasan yang menghambat terealisasinya ide ini, yaitu operasi bank Islam yang menerapkan prinsip bagi hasil belum diatur, oleh karena itu tidak sejalan dengan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan. Konsep bank Islam dari segi politis juga dianggap berkonotasi ideologis, merupakan bagian atau berkaitan dengan konsep negara Islam. Sehingga hal itu tidak dikehendaki pemerintah.

Selanjutnya, dengan deregulasi 27 Oktober 1988 dalam rangka meningkatkan pengerahan dana masyarakat diberikan kemudahan pembukaan kantor cabang dan pendirian bank diseluruh Indonesia, termasuk pendirian dan kegiatan usaha perkereditan rakyat. Dalam paket deregulasi 27 Oktober 1988 tersebut bank-bank yang ada diberi kemudahan untuk membuka kantor-kantor cabang di seluruh wilayah Indonesia, termasuk untuk membuka kantor cabang pembantu dan kantor-kantor lainnya di bawah kantor cabang yang dilakukan cukup dengan memberitahukan kepada bank Indonesia.[20]

Setelah dikeluarkan paket deregulasi 27 Oktober 1988 tersebut, dimulailah pendirian bank-bank perkereditan rakyat syariah di beberapa daerah di Indonesia. Yang pertama kali mendapat izin usaha adalah Bank Perkereditan

[19] Widyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Jakarta, Kencana Prenada, 2007, hlm. 48-49.

[20] *loc., cit*, hlm. 4.

Rakyat Syariah (BPRS) Berkah Amal Sejahtera dan BPRS Dana Mardhatillah pada tanggal 19 Agustus 1991. Sedangkan BPRS Hareukat didirikan pada tanggal10 November 1991 di Aceh yang kemudian mendorong didirikannya bank umum syariah pertama di Indonesia, yaitu Bank Muamalat Indonesia pada tanggal 1 Mei 1992 yang diikuti dengan berdirinya PT Syarikat Takaful Indonesia pada tahun 1994.

Setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bank Islam tidak lagi dinamakan dengan "bank berdasarkan prinsip bagi hasil", tetapi dengan nama baru, yakni "bank berdasarkan prinsip syariah". Dalam undang-undang terbaru tersebut dikatakan bahwa bank sekaligus dapat dapat menjalankan pola pembiayaan dan kegiatan yang berprinsip syariah, bahkan memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendirikan bank yang berprinsip syariah.

Hingga pada 17 juni 2008 telah disahkannya Undang-Undang Nomor 21 tentang Perbankan Syariah oleh Dewan Perwakilan Rakyat, menjadi titik tolak baru bagi perkembangan perbankan syariah di Indonesia. Dengan adanya undang-undang yang khusus mengatur tentang perbankan syariah diharapkan akan lebih menjamin kepastian dan perlindungan hukum kepada masyarakat dalam menggunakan produk dan jasa bank syariah.[21]

Untuk mendukung operasional perbankan syariah sehingga menjadi sehat, perbankan syariah membutuhkan kerangka dan perangkat peraturan yang

[21]Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia, Implementasi dan Aspek Hukum*, Bandumg, PT Citra Aditya Bakti, 2002, hlm. 45.

sesuai dengan karakteristik operasionalnya. Di awal perkembangan perbankan syariah masih menggunakan kerangka pengaturan dan pengawasan sistem perbankan konvensional, walaupun beberapa instrumen pengaturan telah mulai dikembangkan. Sebagai contoh: perizinan bagi pendirian bank dan pembukaan kantor; instrumen pasar keuangan antarbank; perangkat penghubung dengan otoritas moneter (sertifikat wadiah bank Indonesia dan giro wajib minimum); dan sistem pembayaran unit usaha syariah wajib memiliki rekening di Bank Indonesia). Kurang lengkapnya instrumen pengaturan dan pengawasan dimaksud, akan mengakibatkan perbankan syariah tidak dapat beroperasi secara optimal dan tidak sepenuhnya sesuai dengan karakteristik perbankan syariah.[22]

Untuk menghadapi penyelesaian permasalahan yang menjadi tantangan dimaksud, Bank Indonesia selalaku otoritas perbankan akan seharusnya melakukan kajian, menyusun, dan menyempurnakan instrumen pengaturan yang mencakup, penciptaan instrumen-instrumen keuangan serta aturan yang diharapkan akan dapat meningkatkan efisieni operasional, penyusunan sistem peringatan diri yang dapat menggambarkan resiko operasional untuk menjamin kesinambungan perbankan syariah yang berhati-hati serta konsep pelaporan yang transparan, dan penyusunan pedoman kode etik bagi pelaku perbankan syariah yang bertujuan untuk menigkatkan kualitas *corporate governance.*

3. Bank Syariah dan Bank Konvensional

Lambat laun, seiring dengan perkembangan berbagai kekuatan sosial-ekonomi semangkin tinggi kebutuhan untuk terlibat dalam aktivitas ekonomi dan

[22] Zainudin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008, hlm, 81-82

keuangan internasional sehingga interaksi dengan bank pun semangkin biasa. Bank-bank pribumi didirikan mengikuti sistem bank asing yang berbasis bunga karena tidak adanya sistem alternatif. Semangkin lama, pengaruh dan jangkauan-jangkauan bank-bank itu meluas keberbagai polosok pribumi, ketika banyak negara meraih kemerdekaan, tuntutan untuk terlibat dalam aktivitas perbankan semangkin mendesak. Suka atau tidak suka, pemerintahan, perusahaan dan individu mulai berhubungan dengan bank. Keadaan ini cukup menarik perhatian dan keprihatinan kalangan intelektual muslim. Sejak saat itulah mulai muncul pemikiran mengenai lembaga keuangan Islam yang bebas-bunga.[23]

Dalam sistem keuangan syariah, bank sentral harus menjadi pusat perbankan syariah yang secara otonom bertanggung jawab merealisasikan sasaran-sasaran sosio ekonomi perekonomian Islam. Bank sentral merupakan institusi primer yang bertanggung jawab mengimplementasikan kebijakan moneter negara. Kebijakan moneter menurut ekonomi Islam bertujuan untuk mnciptakan keadilan sosio-ekonomi dan pemerataan pendapat-kesejahteraan bagi seluruh rakyat dengan dasar persaudaraan universal.

Di Indonesia, regulasi mengenai bank syariah tertuang dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).[24]

---

[23] Marvyn K. Lewis dan Latifa M. Algaoud, *Perbankan Syariah (Prinsip, Praktik, dan Prospek)*, Cet 1, Jakarta, PT Serambi Ilmu Semesta, 2007, hlm. 162.

[24] Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta Kencana, 2009, hlm. 61.

Bank syariah bukan sekedar bank bebas bunga, tetapi juga memiliki orientasi pencapaian kesejahteraan. Secara fundamental terdapat terdapat beberapa karateristik bank syariah:[25]

a. Penghapusan riba.
b. Pelayanan kepada kepantingan publik dan merealisasikan sacara sosio-ekonomi Islam.
c. Bank syariah bersifat universal yang merupakan gabungan dari bank komersial dan bank investasi.
d. Bank syariah akan melakukan evaluasi yang lebih berhati-hati terhadap permohonan pembiayaan yang berorientasi kepada penyerahaan modal, karena bank komersial syariah menerapkan profit and loss sharing dalam konsinyasinya, ventura, bisnis, atau industri.
e. Bagi hasil cenderung mempererat hubungan antara bank syariah dan penguasa.
f. Kerangka yang dibangun dalam membantu bank mengatasi kesulitan likuiditasnya, dengan memanfaatkan instrumen pasar uang antar bank syariah dan isntrumen bank sentral berbis syariah.

Oleh karena itu, maka secara struktur dan sistem pengawasan perbankan Islam mencakup tiga hal, yaitu pengawasan dari aspek keuangan, kepatuhan pada perbankan secara umum, dan prinsip kehati-hatian bank. Ketiga pengawasan prinsip syariah tersebut terdapat dalam kegiatan operasional bank.

[25]*Ibid*., hlm. 62-63.

Sedangkan untuk prinsip bagi hasil, bank syariah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 15/DSN-MUI/IX/2000 tentang Prinsip Distribusi Hasil Usaha Dalam Lembaga Keuangan Syariah:[26]

a. bahwa pembagian hasil usaha diantara para pihak (mitra) dalam suatu bentuk usaha kerja sama boleh didasarkan pada prinsip Bagi Untung (Profit Sharing) yakni bagi hasil yang dihitung dari pendapatan setelah dikurangi biaya pengelolaan dana, dan boleh pula didasarkan pada prinsip bagi hasil (Revenue Sharing), yakni bagi hasil yang dihitung dari total pendapatan pengelolaan dana, dan masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan.
b. bahwa kedua prinsip trsebut pada dasarnya dapat digunakan untuk keperluan distribusi hasil usaha dalam Lembaga Keuangan Syariah(LKS).
c. bahwa agar para pihak yang berkepentingan memperoleh kepastian tentang prinsip mana yang boleh digunakan dalam LKS, sesuai dengan prinsip ajaran Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang prinsip pembagian hasil usaha dalam LKS untuk dijadikan pedoman.

Berbanding dengan perbankan syariah, bank konvensional mempunyai karakteristik sendiri. Di Indonesia, regulasi mengenai bank syariah tertuang dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan. Bank konvensional adalah sebuah lembaga keuangan yang berorientasi bisnis, bank juga melakukan berbagai kegiatan, seperti mencari keuntungan sebesar-besarnya, kegiatan bank

[26] Ahmad Ilfham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2010, hlm. 77

sehari-hari tidak akan terlepas dari bidang keuangan. Kegiatan perbankan yang paling pokok adalah membeli uang dengan cara menghimpun dana dari masyarakat luas. Kemudian menjual uang yang berhasil dihimpun dengan cara menyalurkan kembali kemasyarakat melalui pinjamanatau kredit.

Cara dan proses kegiatan usaha bank akan selalu terkait dengan kedudukan bank sebagai *financial intermediary.* Dalam kegiatan usahanya, bank melakukan penghimpunan dan penyaluran dana dari unit surplus kepada unit defisit. Dengan kata lain pemindahan uang dari penabung kepada peminjam. Keuntungan konvensional usaha bank diperoleh dari selisih bunga kredit yang diterima dari debitur dengan bunga simpanan yang diberikan kepada penyimpan. Keuntungan yang diperoleh dari selisih bunga kredit yang diterima dari debitur dari bunga simpanan yang diberikan kepada penyimpan. Keuntungan yang diperoleh dari selisih bunga ini disebut *spread basis.* Sebaliknya kerugian karena bunga diterima debitur lebih kecil dari pada bunga yang dibayarkan kepada penyimpan disebut *negative spread.*[27]

Untuk itu bank konvensional adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran peredaran uang. Lembaga keuangan dinyatakan sebagai semua badan yang melalui kegiatan-kegiatannya di bidang keuangan menarik uang dari masyarakat (saver) dan menyalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan (borrower). Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa tugas perbankan

[27]*Op.Cit,* Abdulkadir Muhammad, hlm. 59-60.

konvensional adalah menghimpun segala dana dari masyarakat untuk diarahkan ke sektor-sektor yang dapat memepertinggi taraf hidup banyak.

Pengarahan dana ke sektor-sektor yang produktif dilaksanakan melalui kegiatan-kegiatan perkreditan yang dinyatakan sebagai usaha pokok perbankan. Berkaitan dengan pelaksanaan perkereditan itu, maka akan timbul juga pemberian-pemberian jasa lain dalam bidang lalu lintas pembayaran serta peredaran uang. Jasa yang diterima bank tersebut sering disebut bunga.

Bunga bank itu sendiri mempunyai arti sebagai balas jasa yang diberikan oleh bank yang berdasarkan prinsip konvensional kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya. Bunga bagi bank juga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayar kepada nasabah (yang memiliki simpanan) dan harga yang harus dibayar oleh nasabahkepada bank (nasabah) yang memperoleh pinjaman.[28]

Dalam kegiatan perbankan konvensional sehari-hari, ada 2 macam bunga yang diberikan kepada nasabah yaitu:

a. Bunga Simpanan

   merupakan harga beli yang harus dibayar bank kepada nasabah pemilik simpanan. Bunga ini diberikan sebagai rangsangan atau balas jasa, kepada nasabah yang menyimpan uangnya di bank. Sebagai contoh jasa giro, bunga tabungan dan deposito.

b. Bunga pinjaman

   Merupakan bunga yang dibebankan kepada para peminjam (debitur) atau harga jual yang harus dibayar oleh nasabah peminjam kepada bank.

[28] Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan,* Jakarta,PT. RajaGrafindo Persada, 2002, hlm. 133.

Bagi bank bunga pinjaman merupakan harga jual dan contoh harga jual adalah bunga kredit.

Kedua macam bunga ini merupakan komponen utamafaktor biaya dan pendapat bagi bank. Bunga simpanan merupakan biaya dana yang harus dikeluarkan kepada nasabah sedangkan bunga pinjaman merupakanpendapatan yang diterima dari nasabah. Baik bunga simpanan maupun bunga pinjaman masing-masing saling mempengaruhi masing-masing sebagai contoh seandainya bunga simpanan tinggi, maka secara otomatis bunga pinjaman juga terpengaruh ikut naik dan demikian sebaliknnya.

4. Produk Bank Syariah dan Bank Konvensional (akad dan Kredit)

Pengertian akad secara etimologi berarti perikatan, perjanjian. Sedangkan secara terminologi, pengertian akad adalah suatu perikatan yang ditetapkan dengan ijab qabul berdasarkan ketentuan syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyek. Istilah akad terdapat di dalam Al-Quran surat Al-Maidah (5); 1) *yang artinya "Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad (perjanjian) diantara kamu"*

Dari pengertian dan penjelasan firman Allah SWT tersebut diatas dapat diambil ketentuan hukum bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah, berarti mengikat bagi para pihak yang memuatnya. Karena setiap perjanjian akan dimintai pertanggung jawabannya.

Perbuatan akad merupakan suatu perikatan yang ditetapkan melalui ijab dan qabul berdasarkan prinsip syariat yang menimbulkan akibat hukum terhadap

obyeknya, dalam menjakankan suatu perikatan (akad), terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Karenaitu sebelum para aqid menjalankan suatu perikatan, pemahaman tentang rukun dan syarat merupakan hal yang penting, syarat-styarat tersebut ialah:

a. Rukun Akad

keberadaan rukun merupakan suatu unsur yang menentukan terjadinya perbuatan (akad). Dari kalangan fuqaha terdapat beberapa pendapat berkenaan dengan rukun akad. Namun menurut para jumhur, rukun-rukun akad terbagi menjadi:[29]

1) Al-‘ Aqid

Al- Aqid merupakan subjek hukum yang menjalankan akad. Pengeritan subjek hukum berarti perbuatan manusia yang dituntut oleh Allah berdasrkan ketentuan hukum syara’. Subjek hukum adalah sesuatu perbuatan yang menurut hukum dapat memiliki hak dan kewajiban. Aqid dipandang sebagai rukun akad karena merupakan salah satu pilar utama tegaknya perjanjian. Tanpa aqid sebagai subjek hukum, perjanjian tidak mungkin akan terjadi. Subjek hukum terdiri dari dua macam, yaitu manusia dan badan hukum. Agar para aqid sebagai subjek hukum dapat mengadakan perjanjian secara sah, maka harus memenuhi persyaratan kecakapan bertindak di hadapan hukum.

Dalam hukum perbankan terdapat dua kemungkinan yang dapat bertindak sebagai subjek hukum, yaitu: manusia sebagai subjek

[29]*Op.Cit.* Mustafa Ahmad al-zaqra, hlm. 212-218

hukum, dan badan hukum syariah. Pengertian manusia dan badan hukum di sini adalah semua pihak (nasabah atau petugas bank) yang terkait dengan lembaga perbankan.

Ketentuan yang terkait dengan al-aqid sebagai subjek hukum berlaku pada hukum perbankan syariah. Para akid yang bertindak sebagai subjek hukum perbankan syariah adalah semua pihak (manusia atau badan hukum) yang berhubungan dengan transaksi perbankan. Misalnya petugas bank atau pihak terafiliasi, para nasabah yang menggunakan jasa perbankan, pemegang saham (shareholder) dan lain-lain merupakan subjekhukum.

2) Sighat Al-'Aqd

Pengertian akad merupakan perikatan yang ditetapkan dengan ijab qabul berdasarkan ketentuan syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyeknya. Pernyataan ijab dan qabul (sight) bertujuan untuk menunjukkan terjadinya akad. Ijab ialah pernyataan pertama yang disampaikan oleh salah satu pihak yang mencerminkan kesungguhan untuk mengadakanperikatan. Sedangkan qabul adalah pernyataan oleh pihak lain setelah ijab yang mencerminkan persetujuan atau kesepakatan terhadap akad. Dengan demikian ijab-qabul merupakan perbuatan dan pernyataan yang menunjukan suatu keridhaan dalam perikatan antara dua orang atau lebih sesuai dengan rukun dan syarat yang telah ditetapkan hukum syara'.

Pertemuan anatara petugas bank dengan calon nasabah nerupakan bagian dari proses terciptanya ijab-qabul (sighat al-aqd). Dalam rangka mempermudah ijab-qabul di lembaga perbankan, sering dijumpai adanya peraturan berbentuk klausa baku atau perjanjian standar ditetapkan sepihak oleh bank. Namun dalam hukum perbankan syariah, peraturan yang dipersyaratkan terkait akad bukanlah keputusan sepihak, melainkan merupakan kehendak hukum syara' yang sengaja diberlakukan. Dengan demikian apa yang menjadi kehendak bank juga harus menjadi kehendak nasabah. Karena itu adanya kesediaan nasabah mengikuti semua peraturan yang telah ditetapkan merupakan bentuk keridhaan. Misalnya dalam akad mudharabah, tentu bank sebagai shahibul maal akan mengharapkan nasabah mendapatkan keuntungan dalam menjalankan usaha, sehingga memungkinkan adanya bagi hasil. Kondisi ini berbeda dengan perjanjian kredit bank konvensional. untuk mendapatkan keuntungan terus menerus, bank konvensional tidak mungkin mengharapkan kesuksesan nasabah. Logikanya bila nasabah suskses dan punya modal sendiri tentu tidak akan meminjam di bank yang bunga berbunga (riba).

3) Pengertian Mahalul 'aqd

Pengertian Mahalul'aqd merupakan objek suatu perikatan. Sesuatu yang dapat dijadikan objek dalam akad ialah dapat berupa benda dan

atau manfaat. Para fuqaha menetapkan objek akad yang harus dipenuhi dalam menjalankan akad:

a) para fuqaha sepakat bahwa baang atau jasa yang dijadikan objek akad harus sesuai dengan ketentuan syara",
b) Objek akad merupakan milik orang yang melakukan akad. Ketentuan ini mengacu pada hadits yang diriwayatkan oleh Hakin bin Hizam r.a ketika mengadu kepada Rasulullah: "Ya Rasulullah, ada seorang yang datang kepadaku kemudian ia menanyakan apakah saya ingin menjual barang, dimana barang tersebut bukan milik saya", kemudian setelah mendengar pengaduan tersebut Rasulullah bersabda: Janganlah menjual barang yang bukan milikmu.
c) Sesuatu dijadikan objek harus ada dan jelas ketika terjadi akad. Jika perikatan yang objeknya belum ada maka hukumnya batal. Namun demikian tetap ada pengecualian terhadap beberapa akad tertentu, misalnya salam, istishna, ijarah, dan musaqah yang memang objek akadnya memang belum diketahui. Boleh hukumnya melakukan akad terhadap barang yang belum ada di tempat, dengan syarat bahwa barang tersebut harus diketahui secara klasifikasinya. Namun apabila barang transaksi yang akan diterima ternyata tidak sesuai dengan akad yang dijanjikan maka akad akan menjadi fasid. Karena itu untuk menghindarkan akad fasid pihak yang merasa dirugikan punya hak khiyar yang bertujuan untuk mencapai

kemashalatan dan menghindari kemudharatan yang terjadi pada salah satu pihak yang berakad.

Bank umum syariah maupun BPRS dapat melakukan kegiatan usaha penghimpunan dana dari masyarakat berdasarkan prinsip syariah. Penghimpunan dana dari masyarakat tersebut dihimpun dalam bentuk simpanan, yang dapat berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan atau lainnya yang dipersamakan.

d) Objek dapat diserahterimakan pada waktu akad. Sesuatu yang tidak dapat diserahkan secara konkret maka tidak sah hukumnya.

e) Sebagai objek akad harus suci dari najis dan muntanajis.

Salah satu yang membedakan antara bank konvensional dengan bank syariah ialah dari segi objek transaksinya. Dalam bank syariah, syarat utama untuk dapat menjalankan fungsi penghimpunan dana dan pembiayaan adalah apabila jenis usaha yang dijalankan nasabah tidak mengandung unsur keharaman, baik haram li zhatihi maupun haram li ghairi.

4) Syarat akad dan akibat hukumnya

Perjanjian sudah dikatakan dapat terwujud jika rukun-rukun akad terpenuhi. Sedangkan dari segi keabsahan perjanjian, masih trgantung apakah akad tersebut sesuai atau tidak dengan persyaratan yang telah ditentukan di dalam syara'. Pengertian syarat adalah sesuatu yang karenanya baru ada hukum, dan dengan tiadanya tidak ada hukum.

Dengan kata lain yang dimaksud syariat ialah sesuatu yang dijadikan oleh syara' dan dianggap sebagai syarat berlakunya hukum taklifi. Sehingga apabila syarat itu belum terpenuhi, maka perbuatan hukum dianggap belum ada. Dalam bermuamalah, hukum asal dari syarat adalah mubah selama tidak bertentangan dengan hukum syara', Rasullullah bersabda "Kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat yang telah disepakati selama berada dalam lingkup kebenaran.

a) Terjadinya akad *(In'iqad*)

   Syarat terjadinya akad merupakan suatu persyaratan yang harus ada agar keberadaan akad diakui oleh syara'. Namun jika syarat ini tidak terpenuhi maka akadnya menjadi batal. Sedangkan yang termasuk dalam katagori persyaratan ini ialah: ketetnuan umum berupa persyaratan yang terdapat dalam rukun-rukun akad. Karena pada setiap bagian rukun akad ada persyaratan tersendiri yang harus dipenuhi, dan ketentuan khusus berupa persyaratan tambahan yang harus dipenuhi oleh suatu akad khusus, misalnya: keberadaan saksi-saksi dalam akad nikah, serah terima akad kebendaan, dan lain-lain.

b) Keabsahan akad (*shahih*)

   Syarat agar akad dapat dijalankan maka harus sah secara hukum. Keabsahan akad merupakan persyaratan yang ditetapkan oleh syara untuk menentukan ada tidaknya akibat hukum yang ditimbulkan akad. Suatu akad dinilai sah oleh syara' kalau ada

kesesuaian dengan rukun dan syarat yang telah ditetapkan oleh hukum syara. Dalam akad ini akibat hukum yang ditimbulkan berlaku sejak mulai berlangsung akad. Misalnya pada akad jual beli yang dilakukan oleh para pihak (aqidain) yang memenuhi syarat kecakapan sebagai subjek hukum, terhadap suatu barang yang halal (mahalul ‘aqd) untuk tujuan memindahkan kepemilikan adalah sah, terutama setelah berlangsung ijab qabul (sighat). Keabsahan ini berlaku sebab semua rukun dan syarat yang ditetapkan oleh hukum syara’ telah terpenuhi.

c) Pelaksanaan akad (*nafadz*)

Untuk menjalankan akad ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, diantaranya kepemilikan sempurna dan kecakapan yang dilakukan untuk melakukan perbuatan hukum. Pengertian kepemilikan dalam konteks ini ialah kepemilikan sempurna dari seseorang terhadap barang atau manfaat yang dijadikan obyek akad. Sedangkan kecakapan adalah kemampuan seseorang untuk melaksanakan akad, baik secara langsung maupun perwakilan.

d) Kepastian Hukum (*Lazim*)

Akad *lazim* adalah akad yang telah mempunyai kepastian hukum, sehingga tidak ada hak memilih (*khiyar*) untuk meneruskan atau membatalkan (*fasakh*). Persyaratan ini ditetapkan oleh syara’ berkenaan dengan kepastian sebuah akad. Jika akad belum bisa dipastikan berlakunya karena adanya hak

khiyar, maka akad seperti ini disebut belum pasti (*ghairu lazim*). Suatu akad baru bersifat mengikat apabila terlah terbebas dari hak khiyar untuk meneruskan atau membatalkan akad. Namun dalam ijarah, kebebasan memilih (*khiyar*) perlu dilakukan untuk mencapai keridhaan masing-masing pihak.

Produk akad itu sendiri diatur pada Pasal 19 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi, penghimpunan dana, penyaluran dana, dan jasa surat berharga:

1) Produk dan akad penghimpunan dana perbankan syariah

a) Produk dan akad Giro Mudharabah

Giro mudharabah adalah giro yang operasionalnya berdasarkan akad mudharabah. Berbeda dengan giro wadi'ah yang bersifat titipan, giro mudharabah bersifat investasi. Apabila hanya dalam rangka memudahkan nasabah untuk melakukan transaksi secara praktis tanpa menggunakan uang tunai, yang diterapkan adalah giro berdasarkan akad wadi'ah. Namun, sebaliknya apabila tujuan pembukuaan rekening giro juga dalam rangka investasi mencari keuntungan, biro berdasarkan prinsip mudharabah yang diterapkan, dimana terhadap investasi tersebut nasabah akan diberikan keuntungan bagi hasil sesuai nisbah yang telah disepakati bersama. Hanya dalam rangka memudahkan nasabah untuk melakukan transaski secara praktis tanpa menggunakan uang tunai, yang dterapkan adalah giro berdasrkan akad wadi'ah. Namun ,

sebaliknya apabila tujuan pembukaan rekening giro juga dalam rangka investasi mencari keuntungan, giro berdasarkan prinsip mudharabah yang diterapkan, di mana terhadap investasi tersebut nasabah akan diberikan keuntungan bagi hasil sesuai nisbah yang telah disepakati bersama.[30]

b) Produk dan Akad Giro Wadiah

Dalam praktik perbankan syariah, pada umumnya nasabah menggunakan giro wadi'ah ketimbang giro mudharabah. Giro wadi'ah adalah giro yang operasionalnya berdasarkan akad wadiah yang bersifat titipan.[31]

Pada prinsipnya wadi'ah atau titipan murni ini merupakan akad kebijakan (ihsan) yang bertujuan untuk meningkatkan rasa tolong-menolong dalam muamalah sehari-hari. Sebagai penerima amanah (dana) dari pihak lain, bank syariah dudah pasti berkewajiban menjaga amanah itu sebaik-baiknya dan dengan tidak berkhianat kepada orang yang mempercayainya (nasabah), seperti menggunakan secara sepihak yang mengakibatkan kerugian bagi penitip.

c) Produk dan akad Tabungan Mudharabah

Tabungan mudharabah adalah tabungan yang operasionalnya berdasarkan akad mudharabah. Berbeda dengan tabungan wadi'ah yang bersifat titipan, tabungan mudharabah bersifat investasi.

[30] Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia (Implemetasi dan Aspek Hukum)*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2009, hlm. 143-144.

[31] *Ibid.*, hlm. 148.

Dalam produk tabungan dengan prinsip mudharabah ini, bank syariah menerima investasi nasabah untuk jangka waktu tertentu. Dana tersebut kemudian diinvestasikan atau digunakan oleh bank sektor usaha produktif. Keuntungan dari hasil usaha atau investasi ini kemudian dibagi kepada nasabah dengan prinsip bagi hasil. Bank juga mendapatkan porsi secara proposional, sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

d) Produk dan Akad Tabungan Wadi'ah

Tabungan wadi'ah bersifat titipan. Dalam produk tabungan dengan prinsip wadi'ah ini, pemilik dana bertindak sebagai penitip (muwaddi), sedangkan bank syariah bertindak sebagai pihak yang menerima titipan(mustauda'). Kemudian, bank syariah memperoleh izin dari nasabah untuk menggunakan dana tersebut selama titipan berlangsung. Nasabah dapat menarik seabagian atau seluruh saldo simpanannya sewaktu-waktu sesuai dengan perjanjian. Bank syariah menjamin pembayaran kembali simpanan tersebut. Semua keuntungan atas pemanfaatan dana tersebut adalah milik bank. Namun, bank syariah dapat memberikan imbalan keuntungan yang berasal dari sebagai keuntungan bank syariah yang bersangkutan.

Dalam literatur-literatur fiqh klasik disebutkan bahwa wadiah adala akad titipan dengan ketentuan bahwa barang yang dititipkan harus dijaga dan tidak boleh dipakai. Hal ini disebabkan jika barang titipan tersebut dipakai, akadnya akan menjadi qard.

2) Produk dan Akad Penyaluran Dana Perbankan Syariah

a) Pembiayaan Murabahah

Murabahah merupakan salah satu produk atau skin yang paling populer dalam praktik pembiayaan pada perbnkan syariah. Selain mudah perhitunganya, bagi nasabah, maupun menejemen bank, produk ini memiliki beberpa kesamaan (yang bukan prinsipil) dengan sistem kredit pada perbankan konvensional. Meskipun demikian secara prinsip murabahah sangat jauh berbeda dengan suku bugnga dalam perbankan konvensional.[32]

Dapat diartikan murabahah itu sebagai perjanjian antara bank dan nasabah dalam bentuk pembiayaan, pembelian atas sesuatu barang yang dibutukan nasabah. Kata murabahah ini berasal dari ribhu (keuntungan), yaitu transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan *(margin).*

b) Pembiayaan Salam

Jual beli barang dengan akad salam telah melibatkan perbankan syariah. Sebagaimana diketahui salam merupakan salah satu akad atau transaksi jual beli barang, dalam perbankan syariah, yang dilakukan dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran tunai terlebih dahulu secara penuh. Jadi,

[32] Racmadi Usman, *Produk dan akad Perbankan Syariah di Indonesia (Implementasi dan Aspek Hukum),* Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2009, hlm170.

pembiayaan salam adalah penyediaan danan atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu untuk transaksi jual beli barang dengan pesanan yang dibayar tunai dan penuh terlebih dahulu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan bersama antara bank dan nasabahnya yang mewajibkan nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai akad.[33]

c) Pembiayaan Istishna'

Istishna merupakan akad salam yang bersifat khusus atau setidak-tidaknya menyerupai akad salam, karena ia termasuk bai'ma'dum (jual beli barang yang tidak ada), juga karena barang yang dibuat melekat pada waktu akad pada tanggungan pembuat (shani') atau penjual. Akan tetapi, istishna berbeda dengan salam, dalam hal tidak wajib dalam istishna untuk memepercapat pembayaran, tidak ada penjelasan jangka waktu pembuatan dan penyerahan, serta tidak adanya barang dipasaran. Akad istishna juga identik dengan akad ijarah, ketika bahan baku untuk produksi berasal dari pemesan sehingga produsen, *(shani')* hanya memberikan jasa pembuatan dan ini identik dengan akad ijarah. Berbeda ketika jasa pembuatan dan bahan bakunya dari produsen *(shani'),* maka ini dinamakan dengan akad istishna.[34]

d) Pembiayaan Mudharabah

[33]*loc cit.*, Racmadi Usman , hlm 186-187.
[34]*Ibid.*, hlm 196-197.

Mudharabah adalah penanaman dana dari pemilik dana *(shahibull maal)* kepada pengelola dana *(mudharib)* untuk melakukan kegiatan usaha tertentu, dengan pembagian menggunakan metode bagi untung dan rugi (profit and lost sharing) atau metode bagi pendapatan (*revenue sharing*) antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

Pembiayaan mudharabah ini merupakan transaski yang bersifat investasi dalam rangka penyediaan modal usaha untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan bersama antara bank dan nasabah. mudharabah berasal dari kata dharb, artinya memukul atau berjalan. Pengertian memukul atau berjalan ini lebih tepatnya adalah proses seseorang menggerakan kakinya dalam menjalankan usaha. Mudharabah merupakan bahasa penduduk irak, sedangkan bahasa ijaz disebut dengan istilah *qiradh*. Secara teknis, mudharabah adalah akad kerja sama usaha antara dua pihak, dimana pihak pertama bertindak sebagai pemilik dana (*shahibul maal)* yang menyediakan seluruh modal (100%), sedangkan pihak lainnya sebagai pengelola usaha *(mudharib*). Keuntungan usaha yang didapatkan dari akad mudharabah dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak dan biasanya dalam bentuk nisbah *(persentase).* Jika usaha yang dijalankan mengalami kerugian, kerugian itu ditanggung oleh shahibul maal sepanjang kerugian itu bukan dari kelalaian mudharib. Sedangkan mudharib

menanggung kerugian atas upaya, jeri payah, dan waktu yang telah dilakukan untuk menjalankan usaha.[35]

Namun jika kerugian itu diakibatkan kelalaian mudharib, mudharib harus bertanggung jawab atas kelalaian itu. Karena itu, pihak perbankan syariah dapat menyalurkan dananya kepada pihak lain dengan cara mudharabah ini, yaitu akad kerjasama suatu usaha antara dua pihak dimana bank selaku pihak pertama *(mallik, shibul maal)* menyediakan seluruh modal usaha, sedangkan nasabah selaku pihak kedua *(amil, mudharib)* bertindak sebagai pengelola, dan keuntungan usaha dibagi diantra mereka sesuai kesepakatan yang dituangkan dalam akad.[36]

e) Pembiayaan Musyarakah

Musyarakah adalah penanaman dana dari pemilik dana/ modal untuk mencampurkan dana/modal mereka pada usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya, sedangkan kerugian ditanggung semua pemilik dan modal berdasarkan bagian dan modal masing-masing.

Dalam penjelasan Pasal 19 ayat 1 huruf c Undang-Undang No 21 tahun 2008, menjelaskan musyarakah adalah akad kerja sama diantara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu yang msing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa

[35] Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama, hlm. 170.

[36] Taqyudin An-Nabhani, Membangun Sistem Ekonomi Alternatif Perspektif Islam, Surabaya, Risalah Gusti, 2009, hlm. 80

keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing. Jadi, sama halnya dengan pembiayaan mudharabah, pembiayaan musyarakah ini merupakan transaksi yang bersifat investasi dalam rangka penyediaan modal (atau barang) usaha, tetapi yang dilakukan secara bersama (dua pihak atau lebih menyatukan / memberikan kontribusi modal), dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah tertentu yang disesuaikan secara proporsi berdasarkan modal masing-masing sebagai mana telah disepakati dalam kontrak/akad. Apabila terjadi kerugian, resiko kerugian akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Hal tersebut sesuai dengan prinsip musyarkah yang memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam keuntungan maupun resiko kerugian. Bedanya dengan mudharabah, dalam hal pembagian untung rugi dan keterlibatan peserta dalam usaha yang dikerjakan.

Secara umum pembiayaan musyarakah ini memberi manfaat bagi bank dengan kesempatan mendapatkan profit, yaitu bagi hasil dari pembiayaan yang dalam hal terjadi peningakatan pendapatan usaha, bank akan tidak terbatasi dengan pendapatan yang meningkat seiring dengan peningkatan pendapatan usaha yang dikelola nasabah. Disamping itu, bank akan mendapatkan feebestincome (adminisrasi, komisi asuransi, dan komisi notaris). Kebutuhan nasabah untuk mendapatkan tambahan modal kerja dapat terpenuhi

setelah mendapatkan pembiayaan musyarakah dari bank, yang dapat dipergunakan untuk pembelian barang investasi dan pembiayaan proyek.

f) Pembiayaan Ijarah

Al-Ijarah disebut akad pemindahan (manfaat) atas pemanfaatan atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayara sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Maksud "manfaat" adalah berguna, yaitu barang yang mempunyai banyak manfaat dan selama menggunakanya barang tersebut tidak mengalami perubahan atau musnah. Manfaat yang diambil tidak berbentuk zatnya melainkan sifatnya dan dibayar sewa, misalnya: rumah yang dikontrakan/disewa, mobil disewa untuk perjalanan.[37]

Berbeda dengan perbankan syariah, bank konvensional memilik produk-produk perbankan tersendiri dalam menghimpun dana serta mencari keuntungan sebanyak-banyaknya dengan penyaluran dana yang bernama kredit.

Pada masyarakat umum istilah kredit sudah tidak asing lagi dan bahkan dapat dikatakan populer (merakyat), sehingga dalam bahasa sehari-hari sudah dicampur baurkan begitu saja dengan istilah utang. Bahkan dalam dunia pendidikan dengan sistem kredit semester yang baru, istilah kredit sudah memiliki konotasi khusus tersendiri dibanding asalnya.[38]

---

[37] Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syariah),* Yogyakarta, UII Press, 2009, hlm. 124.

[38]D.Gandaprawira, *Perkembangan Hukum Perkreditan Nasional dan Internasional*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Jakarta, 1992. hlm. 1.

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *credere* yang berarti kepercayaan akan kebenaran. Apabila dihubungkan dengan bank maka terkandung pengertian bahwa pihak bank selaku kreditor memberikan kepercayaan untuk meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah atau debitor, karena debitur dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.[39]

Menurut HMA *Savelberg* kredit mempunyai arti:[40]

a. sebagai dasar dari setiap perikatan dan seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain ;
b. sebagai jaminan dan seseorang menyerahkan sesuatu pada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan

Menurut O.R. Simorangkir Kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontraprestasi) akan terjadi pada waktu mendatang. Dewasa ini kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang, maka transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit yang menjadi pembahasan. Kredit berfungsi koperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditor dengan debitor. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung resiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-

[39] Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1996. hlm. 44.

[40] Mariam Darus Badrulzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1989. hlm. 21.

komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi dimasa-masa mendatang.[41]

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yaitu :

"Penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga."

Dalam dunia bisnis kredit juga mempunyai arti tersendiri, salah satunya adalah kredit dalam arti seperti kredit yang diberikan oleh suatu bank kepada nasabahnya. Dalam dunia bisnis, pada umumnya kata "kredit" diartikan sebagai kesanggupan akan meminjam uang atau kesanggupan akan mengadakan transaksi dagang atau memperoleh penyerahan barang atau jasa, dengan perjanjian akan membayarnya kelak.[42] Kredit dalam arti bisnis mengandung unsur "meminjam" yang dalam bahasa Inggris disebut *"loan*". Kata *"loan*" itu sendiri berarti sesuatu yang dipinjamkan, khususnya sejumlah uang

Levy merumuskan arti hukum dari kredit sebagai berikut : Menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu di belakang hari.[43]

---

[41] Rahman. Hasanuddin, .*Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1998. hlm. 95

[42]*Op.Cit*. Mariam Darus Badrulzaman, hlm 19.

[43]*Ibid,* hlm. 21

Menurut H.S Salim pengertian perjanjian kredit adalah perjanjian yang dibuat kreditur dan debitur, di mana kreditur berkewajiban untuk memberikan uang atau kredit kepada debitur, dan debitur berkewajiban untuk membayar pokok dan bunga, serta biaya-biaya lainnya sesuai jangka waktu yang telah disepakati antara keduanya.[44]

Marheis Abdul Hay berpendapat bahwa perjanjian kredit identik dengan perjanjian pinjam meminjam dan dikuasai oleh ketentuan Bab XIII buku III KUHPerdata. Pengertian perrjanjian kredit mendekati pada pengertian perjanjian pinjam mengganti, sehingga dalam dalam masalah sengket perjanjian kredit kita dapat mempergunakan dasar hukum perjanjian pinjam-mengganti menurut KUHPerdata. Ketentuan umum dalam pinjam-mengganti dapat diguakan dalam perjanjian kredit seperti yang dimaksud oleh Undang-Undang perbankan.[45]

Pendapat yang sama dikemukakan oleh Mariam Darus Badrulzaman, yang menyatakan bahwa dari rumusan yang terdapat dalam Undang-Undang Perbankan mengenai pengertian kredit, dapat disimpulkan dasar perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam-meminjam dalam KUHPerdataPasal 1754. Perjanjian pinjam–meminjam memiliki arti yang luas, yaitu obyeknya adalah benda yang menghabis jika *Verbruiklening* termasuk didalamnya uang. Berdasarkan pernjanjian pinjam-meminjam ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik yang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada yang meinjamkan. Karena perjanjian kredit ini merupakan perjanjian yang berifat

[44] H.S Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdata,* Jakarta: PT RajaGrafinfoPersada, 2006. hlm. 80.

[45] Djoni S. Gazali, S.H., M. Hum. Dan Racmadi Usman, S.H., M.H., *Hukum Perbankan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010. hlm. 314.

riil, yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah .[46]

Akan tetapi pendapat diatas disangkal pakar hukum lainnya. Djuhandeah Hasan berpendapat, bahwa perjanjian kredit lebih merupakan perjanjian tidak bernama, karena mengenai perjanjian kredit belum ada pengaturan secara khusus baik dalam Undang-Undang maupun dalam Undang-Undang Perbankan. Pengaturan yang ada tidak mengatur tentang bagaimana bentuk dan isi klausula-klausula yang dapat atau mungkin terdapat dalam pernjanjian kredit yang dibuat antara bank dengan nasabah.[47]

Pendapat yang sama dikemukakan oleh Sutan Remy Sjahdeini, yang menyatakan bahwa perjanjian kredit bukalah perjanjian rill seperti perjanjian penerimaan uang, melainkan perjanjian konsensual. Terdapat beberapa ciri yang membedakan antara perjanjian kredit denggan perjanjian pinjam-meminjam, yaitu sebagai berikut:[48]

a. Bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian *loan of money* menurut hukum Inggris yang dapat bersifat riil maupun konsensual, tetapi bukan perjanjian peminjaman uang yang menurut hukum Indonesia yang bersifat riil. Bagi perjanjian kredit yang jelas-jelas mencantumkan syarat–syarat tangguh tidak dapat dibantah lagi bahwa perjanjian itu merupakan perjanjian yang bersifat konsensual. Setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh bank dan nasabah debitur, nasabah debitur belum berhak menggunakan atau melakukan

[46] *Ibid* , hlm . 314.
[47] *Ibid* , hlm . 315.
[48] *Ibid* , hlm . 316.

penarikan kredit. Atau sebaliknya setelah ditandatanganinya kredit oleh kedua belah pihak, belum menimbulkan kewajiban bagi bank untuk menyediakan kredit sebagaimana yang diperjanjikan. Hak nasabah debitur untuk dapat menarik atau kewajiban bank untuk menyediakan kredit, masih tergantung kepada telah terpenuhinya seluruh syarat yang ditentukan di dalam perjanjian kredit.

b. kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah debitor tidak dapat digunakan secara leluasa untuk keperluan atau tujuan yang tertentu oleh nasabah debitur, seperti yang dilakukan oleh peminjam uang (debitur) pada perjanjian peminjaman uang biasa. Pada perjanjian kredit, kredit harus digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan di dalam perjanjian dan pemakaian yang menyimpang dari tujuan itu menimbulkan hak kepada bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak, maka berarti nasabah debitur bukan merupakan pemilik mutlak dari kredit itu, sebagaimana bila seandainya perjanjian kredit itu adalah perjanjian peminjaman uang. Dengan kata lain, perjanjian kredit bank tidak mempunyai ciri yang sama dengan perjanjian pinjam-meminjam atau pinjam mengganti. Oleh karena itu, terhadap perjanjian kredit bank tidak berlaku ketentuan–ketentuan Bab ketiga belas Buku III KUHPerdata.

c. Perjanjian kredit bank yang membedakannya dari perjanjian peminjaman uang ialah mengenai syarat cara penggunaannya. Kredit bank hanya dapat digunakan menurut cara tertentu, yaitu dengan

> menggunakan cek atau perintah pemindah bukuan. Cara lain hampir dapat dikatakan tidak mungkin atau tidak diperbolehkan. Pada perjanjian peminjaman uang biasa, uang yang dipinjamkan diserahkan seluruhnya oleh kreditor ke dalam kekuasaan debitur dengan tidak diisyaratkan bagaimana caranya debitur akan menggunakan uang pinjaman itu. Pada perjanjian kredit bank, kredit tidak pernah diserahkan oleh bank ke dalam kekuasaan mutlak nasabah debitur. Kredit selalu diberikan dalam bentuk rekening koran yang penarikan dan penggunaannya selalu dibawah pengawasan bank.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa perjanjian kredit bank tidak identik dengan perjanjian pinjam-meminjam uang sebagaimana dimaksud dalam KUHPerdata. Perjanjian kredit ini tidak tunduk kepada ketentuan - ketentuan bab ketiga belas dari Buku IIIKUHPerdata. Dengan kata lain perjanjian kredit bank adalah perjanjian tidak bernama, sebab tidak terdapat ketentuan khusus yang mengaturnya, baik di dalam KUHPerdata maupun dalam Undang-Undang Perbankan. Dasar hukumnya dilandaskan kepada persetujuan atau kesepakatan antara bank dan calon debiturnya sesuai dengan asas kebebasan berkontrak.[49]

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai beberapa tujuan yang hendak dicapai, tentunya tergantung dari tujuan bank itu sendiri. Tujuan pemberian kredit juga tidak terlepas dari misi bank tersebut didirikan. Dalam praktiknya tujuan pemberian suatu kredit sebagai berikut:[50]

---

[49] Rachmadi Usman,2003,*Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama, hlm.263.

[50] Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta,PT. RajaGrafindo Persada, 2002, hlm. 107-108.

a. Mencari keuntungan

Tujuan utama pemberian kredit adalah untuk memperoleh keuntungan. Hasil keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Keuntungan ini penting untuk kelangsungan hidup bank, disamping itu keuntungan juga dapat membesarkam usaha bank. Bagi bank yang terus menerus menderita kerugian, maka besar kemungkinan bank tersebut akan dilikuidir (dibubarkan). Oleh karena itu sangat penting bagi bank untuk memperbesar keuntungannya mengingat biaya operasional bank juga relatif besar.

b. Untuk meningkatkan daya guna uang

Dengan adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang, maksudnya jika uang hanya disimpan saja dirumah tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya kredit uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh penerima si kredit. Kemudian juga dapat memberikan penghasilan tambahan kepada pemilik dana.

c. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.

Dalam hal ini uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dari satu wilayah ke wilayah lain, sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh kredit maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang daerah lainnya.

d. Untuk meningkatkan daya guna uang

   Kredit yang diberikan oleh bank akan dapat digunakan oleh si debitur untuk mengolah barnag yang semula tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat.

e. Meningkatkan peredaran barang

   Kredit dapat pula menambah atau mempelancar arus barang dari satu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga jumlah barang yang beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya bertambah atau kredit dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar. Kredit untuk meningkatkan peredaran barang yang beredar. Kredit untuk meningkatkan peredaran barang biasanya untuk kredit perdagangan atau kredit ekspor impor.

f. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha

   Bagi si penerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apa lagi bagi si nasabah yang memang modal pas-pasan. Dengan memperoleh kredit nasabah bergairah untuk dapat memperbesar atau memperluas usahanya.

Berdasarkan penjabaran diatas bank syariah yang mengharamkan bunga kredit karena sama denga riba, secara pengelolaanya mendapatkan keuntungan berdasarkan bagi hasil dengan nasabahnya. Bank syariah mengedepankan kerja sama karena berfilosofi bahwa dana yang dikeluarkan untuk modal kerja bukan konsumtif. Sedangkan dalam bank konvensional mencari keuntungan sebanyak-

banyaknya dari hasi bunga yang didapat melalui penyaluran dana kepada nasabah dan bersifat konsumtif bagi nasabahnya.

C. Lembaga Notaris

Sejarah lembaga hukum Notariat dimulai pada abad ke-11 atau ke ke12 di daerah pusat pedagangan yang sangat berkuasa pada zaman itu di Italia Utara, dinamakan "*Latijne Notariat*" yang kemudian meluas diseluruh daratan Eropa dan melalui sepanyol sampai ke negara-negara Amerika Tengah dan Amerika Selatan, kecuali Inggris dan sebagaian besar dari negara Skandinavia.

Lembaga Notariat yang berasal dari Italia Utara itu merambah ke Perancis yang pada waktu itu menjajah Belanda, maka di Belanda juga diberlakukan *Ventose-wet*. Sebenarnya di Belanda waktu itu sudah memberlakukan Peraturan Notariat 21 Maret 1524 untuk mengatasi tidak teraturnya Lembaga Notariat, yaitu pada zaman pemerintahan Kaisar Karel V. Namun setelah Belanda Merdeka, atas kehendak rakyat, disusunlah perundang-undangan tradisional di bidang notariat dan usaha ini berhasil, sehingga berlaku *"De Wet op het Notarisambt"* sejak 9 Juli 1842 (Nederlans Staatsblad No. 20). Sedangkan *Ventose-wet* 25 An XI dari Perancis tetap tidak dikesampingkan dan tetap berlaku, bahkan ada yang dianggap berguna dioper oleh undang-undang tradisional tersebut. Maka dikatakan *Ventose-wet* itu sebenarnya merupakan sumber dari " *De Wet op het Notarosambt*" tahun 1842 yang selanjutnya berdasarkan asas konkordansi melahirkan "*Reglement op het Notarisamt in Nederlands Indie*" (Peraturan Jabatan Notaris di Hindia Belanda) pada tahun 1860 *(Staatsblad* 1860 No.3).

Baik di dalam "*Loi organique du notarist*" maupun didalam "*De wet op Notarisambt*" dan "*Reglement op het Notarisambt*" dalam pasal 1 memberikan ketentuan tentang apa yang dinamakan Notaris itu dan apa yang menjadi fungsi Notaris. Implemen *op het Notarismbt in Nederlands Indie* yang menggantikan "*De intructive voor de Notarissen* 1822" mengalami perubahan, terutama dengan *staatsblad* 1907 No. 485, dan terkahir terjadi dengan Undang-Undang No 33 tahun 1854.

Nama notaris berasal dari perkataan Notarius, ialah nama yang dipakai pada zaman Romawi, diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Lambat laun, funsi Notarius (majemuknya Notarii) ini berubah, yaitu mereka yang disebut Notarius adalah mereka yang mengadakan catatan dengan tulisan cepat, seperti stenograf. Nama Notarius berasal dari "*nota literia*" yaitu tanda (*leter merk* atau karakter) yang menyatakan suatu perkataan. Kemudian terjadi perubahan lagi, sebutan Notarius (Notarii) diberikan kepada pegawai-pegawai istana yang melaksanakan pekerjaan administatif. Perubahan yang terkahir adalah sebutan Notarii diberikan kepada pejabat yang menjalankan tugas Pemerintah dan tidak melayani umum (publik), yang melayani publik dinamakan *"Tabelliones*", mereka ini menjalankan pekerjaan sebagai "penulis" untuk publik yang membutuhkan keahliannya. Fungsinya membuat akta-akta rekes-rekes dan sebagainya, tetapi semuanya merupakan surat-surat biasa yang sifat otentisitasnya

tidak ada, sebab *tabellione* ini tidak memiliki sifat "*ambtelijk*" (sifat jabatan Negeri).[51]

Pada tanggal 27 Agustus 1620, pada saat itu Indonesia masih dijajah oleh Belanda, melchior Kerchem sekretaris dari College Van Shepenen di Batavia, telah diangkat sebagai Notaris pertama di Indonesia. Lima tahun kemudian berdasarkan surat Keputusan Gubernur Jendral tanggal 16 Juni 1625, setelah jabatan "notaris publik" dipisahkan dari jabatan *"secretarius van den gerechte*", dikeluarkan instruksi pertama untuk para notaris di Indonesia yang hanya berisikan 10 pasal, diantaranya ketentuan bahwa para notaris sebelum menjabat, terlebih dahulu harus diuji dan diambil sumpahnya, juga melakukan bidang pekerjaan dan wewenanang yakni menjalankan tugas jabatannya di kota Jakarta untuk kepentingan publik. Kepadanya ditugaskan untuk menjalankan pekerjaannya sesuai dengan sumpah setia yang diucapkannya pada waktu pengangkatannya di hadapan *Balijuw* di *Kasteel Batavia*, dengan kewajiban untuk mendaftarkan semua dokumen dan akta yang dibuatnya, sesuai dengan bunyi instruksi tersebut ditentukan bahwa para notaris wajib menjalankan jabatannya itu "*sonder respect off aensien van persoonen"*[52]

Namun menurut kenyataanya, para notaris pada waktu itu tidak mempunyai kebebasan di dalam menjalankan jabatanya, oleh karena mereka pada masa itu adalah "pegawai" dari VOC. Bahkan dalam tahun 1632 dikeluarkan plakat yang berisi ketentuan bahwa notaris, sekretaris dan pejabatan lainnya dilarang untuk membuat akta-akta transport, jual-beli, surat wasiat dan lain-lain

[51] R.Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta, RajawaliPers, 1982, hlm, 13-14.

[52] *Ibid*., hlm. 23.

akta, jika tidak mendapat persetujuan terlebih dahulu dari gubernur jendral dan "*Raden van Indie*" dengan ancaman akan kehilangan jabatannya. Di dalam praktik ketentuan tersebut tidak dipenuhi oleh para pejabat yang bersangkutan, sehingga ketentuan itu menjadi tidak dipakai lagi.

Hingga tahun 1822 dengan Stb. No. 11 dikeluarkan *"instructie voor de notarissen in* Indonesia" yang terdiri dari 34 pasal, untuk menggantikan instruksi lama. Sampai dengan tahun 1822 itu, notariat di Indonesia hanya diatur oleh dua reglemen yang agak terperinci, yaitu dari tahun 1725-1765. Reglemen–reglemen yang agak terperici, yaitu perubahan, disesuaikan dengan kebutuhan penguasa pada waktu itu, sehingga peraturannya ada yang diperbaharui, dipertajam atau dinyatakan tidak berlaku tetap atau diadakan peraturan tambahan.

Hingga perubahan tersebut dilakukan semata-mata untuk kepentingan penguasa, bukan kepentingan umum. Kemudian pada tahun 1860 pemerintah Belanda merasa telah tiba waktunya untuk memperbaharui dan menyesuaikan instruksi tersebut dengan perkembangan peraturan-peraturan mengenai jabatan notaris yang diberlakukan di Indonesia, oleh karenanya sebagai pengganti dari "*Instructie voor de notarissen in Indonesia"* maka diundangkanlah "*Notaris Reglement"* pada tanggal 26 Januari 1860 (Stb.no.3) dan diberlakukan pada tanggal 1 Juli 1860, yang sekarang dikenal dengan P.J.N. Dengan diundangkannya "*Notaris Reglement*" atau PJN ini, maka telah diletakknya dasar yang kuat bagi pelembagaan hukum notariat di Indonesia.

Namun karena PJN dianggap produk undang-undang peninggalan kolonial, maka akhirnya pada tanggal 6 Oktober tahun 2004, Dewan perwakilan

Rakyat Republik Indonesia telah mengesahkan "Undang-Undang Jabatan Notaris nomor 30 tahun 2004" untuk menggantikan PJN terebut. Sedangkan di Negeri Belanda pada saat ini, diberlakukan *Wet op het Notarisambt* yang diundangkan di Belanda pada tanggal 01-07-1999 (satu Juli tahun Seribu sembian ratus sembilan puluh sembilan) oleh ratu Beatrix, yang mengubah dan mengantikan Notaris Wet,Stbld.No.20 tertanggal 9 Juli 1842, tentang Jabatan Notaris yang berlaku di Belanda dan Undang-Undang tertanggal 31 Maret 1847, Stb. 12 tentang penetapan tarif mengenai honorium Notaris.

Dari sejarah lembaga hukum notaris tersebut, dalam perkembangannya para notaris di Indonesia akhirnya bernaung dalam satu organisasi profesi dan satu Undang-Undang Jabatan Notaris No. 30 tahun 2004, tanggal 6 Oktober 2004, yang menggantikan ex, Peraturan Jabatan Notaris (PJN) yang telah diberlakukan bagi Notaris di Indonesia kurang lebih selama 145 tahun. Undang-Undang Jabatan Notaris termasuk dalam undang-undang publik dan peraturan-peraturan organik, oleh karena termasuk hukum publik, sehingga ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalamnya adalah peraturan-peraturan yang memaksa.

Pasal-pasal yang ada dalam ex. PJN tak lain adalah copy dan pasal-pasal dalam Notariswet yang berlaku di Belanda. Isinya banyak mengatur tentang hukuman, karena dari 66 (enam puluh enam) pasal yang ada disamping banyak sanksi-sanksi untuk membayar penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Ke-39 pasal tersebut terdiri dari 3 Pasal menegenai hal-hal yang menyebabkan hilangnya jabatan, 5 tentang pemecatan, 9 Pasal tentang pemecatan sementara dan 22 Pasal mengenai denda.

Sedangkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) nomor 30 tahun 2004, terdiri dari 92 Pasal, sebagian Pasal-Pasalnya masi terdapat kemiripan dengan Wet op het Notarisbt yang diundangkan di Negeri Belanda pada tanggal 1-07 - 1999 yang terdiri dari 134 pasal dan saat diberlakukan di Negeri Belanda, sedangkan, sedangkan ketentuan-ketentuan menyangkut sanksi, dalam UUJN diatur dalam Pasal 84 dan 85, yang menyangkut pelanggaran, teguran tertulis dan pemberhentian sementara.

1. Pengertian Jabatan Notaris

Jabatan Notaris diadakan atau dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat. Menurut arti dalam kamus, Jabatan berarti tugas dalam pemerintahan atau organisasi.[53]

Arti Jabatan seperti ini yang dalam artian umum untuk dalam setiap pekerjaan sengaja dibuat untuk keperluan yang bersangkutan. Jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu serta bersifat kesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap. Jabatan merupakan pendukung hak dan kewajiban. Agar suatu jabatan berjalan maka jabatan disandang oleh subyek hukum yaitu orang. Orang yang diangkat untuk melaksanakan jabatan tersebut disebut pejabat. Suatu jabatan tanpa adanya pejabat, maka jabatan tersebut tidak dapat berjalan.[54]

---

[53] *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. Jakarta,Penerbitan dan Balai Buku Ichtia, 1963, hlm. 392.

[54]Habib Adjie. *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung, PT Refika Aditama, 2009. hlm. 17.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Walaupun Notaris sebagai Pejabat umum, notaris tidak termasuk kedalam pegawai negeri menurut Undang-Undang kepegawaian. Notaris sebagai pejabat umum mempunyai kedudukan yang mulia karena mengemban tanggung jawab yang berkaitan dengan alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan terkuat dan terpenuh sehingga memberikan kepastian dan perlindungan hukum dalam lalu lintas hubungan masyarakat.

Notaris merupakan jabatan yang sangat mulia karena merupakan jabatan yang mengemban dan mewakili negara untuk melayani masyarakat di bidang hukum keperdataan, khususnya untuk membuat akta otentik. Masyarakat hanya mengetahui bahwa notaris merupakan pejabat yang membuat akta otentik. Masyarakat tidak pernah mengetahui secara spesifik jenis akta yang dibuat oleh notaris. Dalam kenyataannya suatu akta adalah otentik dikarenakan akta itu dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdata.

Notaris berkedudukan sebagai pajabat umum merupakan bagian dari organ negara yang mendapat limpahan bagian tugas dan kewenangan negara yaitu tugas serta kewajiban, kewenangan dan tanggung jawab dalam rangka pemberian pelayanan kepada masyarakat umum di bidang keperdataan, khususnya dalam

pembuatan akta otentik. Perjanjian lebih baik dibuat Notaris dalam bentuk akta otentik dimana para pihak yang menentukan isi perjanjian dan tidak bertentangan dengan peraturan perUndang-Undangan. Akta otentik disini merupakan akta yang dibuat dihadapan dan dimuka pejabat yang berwenang untuk itu, jenis akta tersebut merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga. Ada tiga fungsi akta Notaris (akta otentik), yaitu:[55]

a. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tersebut;
b. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang ditulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
c. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai kehendak para pihak.

Akta Notaris merupakan bukti *prima facie* mengenai fakta, yaitu pernyatan atau perjanjian yang termuat dalam akta Notaris, mengingat Notaris di Indonesia adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk memberikan kesaksian atau melegalisir suatu akta. Jika isi akta dari fakta semacam itu disangkal disuatu pengadilan maka pengadilan harus menghormati dan mengakui isi akta Notaris, kecuali jika para pihak yang menyangkal dapat membuktikan bahwa bagian tertentu dari akta telah diganti atau bahwa hal tersebut bukanlah yang disetujui oleh para pihak, pembuktian mana sangat berat.[56]

---

[55] Salim H.S, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006. hlm. 43.

[56] *Ibid*

Berdasarkan Pasal 1 Stbl.1860 Nomor 3 tentang *Notaris Reglement* atau Peraturan Jabatan Notaris mengatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya, dan memberikan *grosse,* salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.[57]

Apabila dilihat dari kedua peraturan tersebut, keduanya mempunyai kesamaan terkait dengan pengertian Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Pejabat umum yang dimaksud dalam ketentuan tersebut adalah seseorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu karena ia ikut serta melaksanakan suatu kekuasaan yang bersumber pada kewibawaan dari pemerintah.

Pada Pasal 1868 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Dengan demikian hal tersebut semakin mempertegas kedudukan Notaris sebagai pejabat ataupun pegawai umum.

[57] G.H.S. Lumbun Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris,* Jakarta.Erlangga, 1996 hlm. 3.

Dengan demikian Notaris merupakan suatu jabatan publik yang mempunyai karakteristik sebagai berikut:[58]

a. Sebagai jabatan

   UUJN merupakan unifikasi di bidang pengaturan jabatan notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk Undang-Undang yang mengatur jabatan notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan dengan Notaris di Indonesia mengacu pada UUJN. Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh negara. Menempatkan notaris sebagai jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu serta bersifat kesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan yang tetap.

b. Notaris mempunyai kewenangan tertentu

   Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baikdan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan yang lainnya. Dengan demikian jika seseorang pejabat melakukan tindakan yang diluar wewenang yang telah ditentukan maka termasuk kategori sebagai melanggar wewenang jabatan.

c. Diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah

   Pasal 2 UUJN menentukan bahwa notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, dalam hal ini menteri yang membidangi

[58] Habib Adjie. *Undang-Undang Jabatan Notaris sebagai Unifikasi Pengaturan Hukum Tentang Notaris*. Renvoi, nomor 28 tanggal 3 September 2005, hlm 38.

kenotariatan. Notaris secara administratif diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak berarti notaris menjadi subordinasi pemerintah. Dengan demikian notaris dalam menjalankan tugasnya bersifat mandiri, tidak memihak siapapun, dan tidak tergantung siapapun yang berarti dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya ataupun pihak lain.

d. Tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya.

   Notaris meskipun diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah tetapi tidak menerima gaji dan pension dari pemerintah. Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan yang cuma-cuma bagi mereka yang tidak mampu.

e. Akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat

   Kehadiran notaris untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen otentik dalam bidang hukum perdata sehingga mempunyai tanggung jawab untuk melayani masyarakat dan dapat digugat apabila melakukan pekerjaannya tidak sesuai dengan aturannya yang berlaku hal ini merupakan bentuk akuntabilitas notaris terhadap akta yang dibuatnya.

Kewenangan Notaris menurut Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 adalah membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perUndang-Undangan dan/atau yang dikehendaki oleh

yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, meyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Notaris memiliki wewenang pula untuk:

a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
b) Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
    1) Membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
    2) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
    3) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
    4) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
    5) Membuat akta risalah lelang.[59]

Selain kewenangan tersebut, notaris memiliki kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perUndang-Undangan berupa pembuatan akta keterangan hak waris, akta perseroan terbatas, akta pendirian koperasi, akta pendirian yayasan, dan sebagainya dimana dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris tidak diatur secara tegas.

[59]Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta,UII Press, 2009, hlm. 15-16.

Kewenangan notaris dalam membuat akta otentik meliputi 4 (empat) hal, yaitu: kewenangan menyangkut akta yang dibuat, para pihak yang menghadap, tempat dan waktu pembuatan akta. Apabila salah satu dari persyaratan tersebut tidak dipenuhi, maka akta yang dibuat menjadi tidak otentik dan hanya mempunyai kekuatan seperti halnya akta yang dibuat di bawah tangan apabila akta ditandatangani oleh para pihak.

Disamping kewenangan yang melekat pada seorang notaris, notaris juga memiliki kewajiban serta larangan yang wajib diemban dalam menjalankan fungsinya sebagaimana disebutkan secara berturut-turut dalam Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 17 UUJN.

Kebenaran akta notaris adalah kebenaran formal, maksudnya dasar pembuatan akta mengacu pada identitas para pihak dan dokumen-dokumen formal sebagai pendukung untuk suatu perbuatan hukum. Sehingga akta yang dibuat notaris adalah bersifat kebenaran formal, disebut begitu karena notaris tidak melakukan penelusuran dan penelitian sampai ke lapangan tentang dokumen formal yang dilampirkan sehingga akta notaris bukan kebenaran materil sebagaimana pencarian kebenaran dan keadilan dalam proses hukum di pengadilan.

Kewenangan Notaris di bagi menjadi tiga bagian, yaitu :[60]

a. Kewenangan umum

   Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014

[60]*Op. Cit*, Habib Adjie, hlm. 78.

menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris yaitu membuat akta secara umum. Hal ini dapat disebut sebagai Kewenangan Umum Notaris dengan batasan sepanjang:

1) Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang; dan
2) Menyangkut akta yang harus dibuat adalah akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum untuk dibuat atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.

Mengenai kepentingan subjek hukumnya yaitu harus jelas untuk kepentingan siapa suatu akta itu dibuat. Ada juga beberapa akta otentik yang merupakan wewenang notaris dan juga menjadi wewenang pejabat atau instansi lain, yaitu:[61]

1) Akta pengakuan anak di luar kawin (Pasal 281 KUHPerdata);
2) Akta berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotik (Pasal 1227 KUHPerdata);
3) Akta berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi (Pasal 1405, 1406 KUHPerdata);
4) Surat kuasa membebankan Hak Tanggungan (Pasal 15 ayat [1] Undang-Undang Nmor .4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah);
5) Membuat akta risalah lelang.

[61] *Ibid* , hlm. 79.

Berdasarkan wewenang yang ada pada notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUJN dan kekuatan pembuktian dari akta notaris, maka ada 2 (dua) hal yang dapat kita pahami, yaitu : [62]

1) Notaris dalam tugas jabatannya memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku; dan
2) Akta notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti yang lainnya. Jika misalnya ada pihak yang menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka pihak yang menyatakan tidak benar inilah yang wajib membuktikan pernyataannya sesuai dengan hukum yang berlaku.

b. Kewenangan Khusus

Kewenangan notaris ini dapat dilihat dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN yang mengatur mengenai kewenangan khusus notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti:[63]

1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya di dalam suatu buku khusus;
2) Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya dalam suatu buku khusus;

[62] *Ibid.*,hlm. 81.
[63] *Ibid,* hlm. 80

3) Membuat salinan *(copy)* asli dari surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4) Melakukan pengesahan kecocokan antara fotokopi dengan surat aslinya;
5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau
7) Membuat akta risalah lelang

2. Perkembangan Fungsi Notaris Dalam Perbankan Syariah

Perbankan konvensional perjanjian kredit dituangkan kedalam perjanjian baku yang telah ditentukan oleh bank dan bentuk akta perjanjiannya adalah otentik.

Akta otentik sendiri memiliki pengertian ialah, akta dibuat dalam bentuk dalam bentuk yang sudah ditentukan undang-undang (Pasal 38 UUJN), dibuat dihadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat akta tersebut dibuat. Mempunyai pembuktian yang sempurna, kesempurnaan akta Notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.[64]

Jadi unsur-unsur akta otentik ialah :

a. Bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang

[64] Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Umum*, Bandung, PT. Refika Aditama, 2013, hlm. 49.

b. Dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu.

c. Ditempat akta itu dibuat.

Sedangkan untuk akad syariah yang diharuskan berdasarkan akad dibawah tangan ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang bebas, tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat Umum, dan apabila ditanggali dan di tandatangani, maka akta itu sebagai alat bukti tertulis. (Pasal 1869 dan Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Kelemahan akta yang dibuat ini adalah akta ini kemungkinan akan timbulnya perselisihan dalam hal:[65]

a. yaitu mengenai Tanggal jatuh tempo perjanjian atau tanggal penandatanganan perjanjian,

b. terjadi pengikaran tandatanganan perjanjian.

Untuk mencegah hal-hal seperti diatas, yang perlu diperhatikan bagi petugas bank, sebaiknya akta dibawah tangan dilakukan suatu ligitasi melalui notaris dengan meminta:

a. *waarmeeken*, yaitu pencatatan akta dibawah tangan, yang di dalam praktek sering disebut dengan istilah warmeking.

b. *Legalisasi*, adalah pengesahan tanda tangan, yaitu penandatanganan akta dibawah tangan oleh notaris.

3. Pencatatan Syariah

Dalam Islam, sama dengan halnya dalam perjanjian konvensional, apa yang diperjanjikan atau disepakati harus ditepati (Q.S.Al-Baqarah (2): 283) jika

[65] Agus Pandoman, *Sistem Hukum Lembaga Keuangan Konvensional Bank dan Non Bank*, Jilid II (Diktat Kuliah), hlm

janji atau kewajiban tidak ditepati, akan ada konsekuensi duniawi dan akherat (QS. Al-Thariq (65): 8,9,10).

Sedangkan untuk ketentuan tentang penulisan sebuah akad telah tertuang dalam QS. al-Baqarah (2): 282:

"*Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkannya. Maka hendaklah dia menulis, dan hendaklah orang yang berutang itu mengimlakkan (apa yang ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada utangnya. Jika yang berutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaanya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa, maka seorang lagi mengingatnya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis utang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih dapat menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu, (tulislah muamalahmu itu), kecuali jika mualahmu itu perdangan tunai yang kamu jalankan diantara kamu, maka tak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit-menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu*".[66]
QS. al-Baqarah (2): 283

"*Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan".*[67]

[66] Departemen Agama, *Al-Quran dan Terjemaahannya, ed Revisi*, Semarang, Kumudasmoro Grafindo, 1994. hlm. 70-71.

[67] *Ibid.*, hlm. 71.

Sehingga dari kutipan surat Al-Quran tersebut berbeda dengan konvensional dan perdata tidak mempermasalahkan transaksi tunai karena dianggap telah terpenuhinya kewajiban masing-masing pihak yang melakukan transaski. Untuk kewajiban penulisan tersebut terletak pada transaski yang non tunai, karena dalam hal ini kewajiban salah satu pihak pastinya ada yang belum terpenuhi. Sedangkan untuk pencatat sendiri adalah orang yang ahli dibidangnya, seperti halnya notaris dalam KUHPerdata dan Undang-Undang Jabatan Notaris. Tetapi dalam undang-undang yang saat ini di Indonesia belum ada Notaris khusus syariah, hanya disamakan dengan pembuatan akta-akta otentik saja.

D. Regulasi Penyelesaian Kredit Bermasalah.

Terdapat beberapa hal dalam penyelesain kredit bermasalah dalam hukum perbankan terdapat beberapa bentuk yaitu.[68]

a. *Reschduling*

Reschduling adalah memberi keringanan kepada nasabah berupa penjadwalan kembali pembayaran-pembayaran utang pokok/ angsuran pokok, bunga dan biaya lainnya, jangka waktu dan masa tenggang kredit (*grace perio*d), menurunkan jumlah pembayaran angsuran, sehingga nasabah mempunyai waktu dan kekuatan baru untuk menghantam (memecahkan) kesulitan likuiditas atau *cashflow* perusahaan. Nasabah debitor akan mampu melayani semua kewajiban pembayaran kepada pihak-pihak ketiga lainnya, sehingga perusaahan akan berjalan normal kembali. Dengan

[68]Moh. Tjoekam, *Perkreditan Bisnis Inti Bank Komersial*, PT. Gramedia Pustaka Umum, Jakarta, 1999, hlm. 286-287

demikian, nasabah dapat melakukan akumulasi keuntungan dan diikuti oleh *capital forming*, sehingga berdampak pula kepada perhitungan berkurangnya ketergantungan nasabah kepada fasilitas kredit. Pada akhirnya hal itu tentu saja mempengaruhi kemampuan nasabah melaksanakan pembayaran utang pokok/ angsuran utang pokok, bunga dan sebagainya dengan disiplin kerja sama bank (pengawasan dini) dan debitor (keterbukaan).

b. *Reconditioning*

Reconditioning adalah memberi keringanan kepada nasabah berupa beberapa perubahan yang tadinya memberatkan nasabah sebagian/ seluruh syarat kredit, seperti jumlah angsuran, jangka waktu, beban bunga, menambah/ mengurangi jumlah kredit (dijaga jangan terjadi *under/over financing*) digabung dengan keringanan langkah-langkah *rescheduling* dan perubahan kebijaksanaan kredit bank sendiri, seperti pembinaan, memberi informasi pasar, mempromosikan dengan sarana bank sendiri, mengajukan penurunan harga, memperbaiki operasional *levering*-nya dan mengubah pola penjualan dari seluruhnya *cash* menjadi sebagian kredit (selektif) serta sebagian berjangka waktu yang memadai sehingga variabel penghalang penjualan dapat diatasi. Prinsipnya bank sebagai konsultan nasabah debitor.[69]

c. *Resructuring*

[69]*Ibid.*, 287-288

Memberi keringanan kepada nasabah debitor setelah strategi *reconditioning* kurang memperlihatkan hasil positif atas perkembangan usaha nasabah debitor. Setelah menilai ulang variabel-variabel penyebab hasil kurang positif itu, bank masih melihat adanya kemungkinan perbaikan jika pihaknya melanjutkan dengan strategi restructuring, yakni bank bertindak selaku konsultan nasabah debitor. Setelah mengetahui seluruh profil perusahaan debitur saat itu, bank dapat melihat kondisi permodalan, menejemen, pasar, kemampuan personal, efisiensi,produksi, dan sebagainya.

d. Sita Jaminan

Jaminan erat hubunganya dengan masalah utang. Biasanya dalam perjanjian pinjam meminjam uang, pihak kreditor meminta kepada debitor agar menyediakan jaminan berupa sejumlah kekayaannya untuk kepentingan untuk kepntingan pelunasan utang, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata tidak dapat dilunasi.[70]

e. Sengketa

Secara umum penyelesaian sengketa perbankan dapat dibedakan menjadi dua, yakni secara non litigasi dan secara litigasi.

Secara non litigasi yaitu;

1) Negosiasi (*Negotiation*)

[70] Gatot Suprono, *Perbankan dan Masalah Kredit (Suatu Tinjauan Yuridis*), Djamabatan 1997. Hlm 145.

Negosiasi adalah proses konsensual yang digunakan para pihak untuk memperoleh kesepakatan di antara mereka yang bersengketa. Negosiasi dijadikan sarana bagi mereka yang bersengketa untuk mencari solusi pemecahan masalah yang mereka hadapi tanpa melibatkan pihak ketiga sebagai pihak penengah.

Negosiasi biasanya digunakan dalam kasus yang tidak terlalu pelik di mana para pihak beritikad baik untuk secara bersama memecahkan persoalannya. Negosiasi dilakukan jika komunisasi antara para pihak masih terjalin dengan baik, masih ada rasa paling percaya dan ada keinginan baik untuk mencapai kesepakatan, serta menjalin hubungan baik.

2) Mediasi

Mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah di mana pihak luar yang tidak memihak (*impartial*) bekerja sama dengan pihak yang bersengketa untuk mencari kesepakatan bersama. Mediator tidak berwenang memutus sengketa, melainkan hanya membantu para pihak untuk menyelesaikan persoalan-persoalan yang dikuasakan kepadanya.

3) Konsiliasi (*Conciliation*)

Jika pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga yang mengajukan usulan jalan keluar sebagai penyelesaian, proses ini disebut dengan

konsiliasi. Proses penyelesaian model ini mengacu pada penyelesaian secara *consensus* dimana pihak netral dapat berperan secara aktif maupun secara pasif. Pihak yang bersengketa harus menyatakan persetujuan atas usulan pihak ketiga tersebut dan menjadikanya sebagai kesepakatan dalam penyelesaian sengketa

4) Arbitrase (*Arbitration*)

Para pihak sepakat menyetujui untuk menyelesaikan sengketa kepada pihak yang netral. Untuk arbitrase para pihak memilih sendiri pihak yang bertindak sebgai arbiter dan hukum yang diterapkan. Arbiter hakikatnya merupakan hakim swasta sehingga mempunyau kopetensi membuat putusan terhadap sengketa yang terjadi, di mana putusan dimaksud bersifat *final* dan *binding*, serta merupakan *win-loss sollution*[71]

Sedangkan penyelesaian sengketa perbankan secara litigasi mempunyai cara yaitu :

Pengadilan Agama

Pengadilan Agama sebagai salah satu badan peradilan yang melaksanakan kekuasaan kehakiman untuk menegakkan hukum dan keadilan bagi orang-orang yang beragama Islam, berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, kewenangan absolut Pengadilan

[71] Rahcmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia Implementasi dan Aspek Hukum*,PT Citra Aditya Bakti, Bandung,hlm. 337-352.

Agama diperluas termasuk kewenangan untuk menyelesaikan sengketa dibidang ekonomi syariah.[72]

E. Budaya Islam di Minangkabau Dengan Perbankan Syariah

Dipilihnya pembiayaan perbankan syariah untuk diteliti, dan ditinjau dari beberapa sudut pandang yaitu dari tata cara operasional dan peran notaris untuk pembuatan akad dalam perbankan syariah yang mengalami penyalarasan dengan hukum bank konvesional, serta potensi akad yang bermasalah. Salah satunya dapat dilihat dari sistem perbankan syariah yang tidak mengenal bunga melainkan bagi hasil, kemudian tata cara penyaluran dana tersebut kepada masyarakat umum. Di harapkan dengan sistem syariah para masyarakat kecil yang melakukan usahanya dengan mendapatkan modal dari salah beberapa produk perbankan syariah dapat meningkatkan perekonomian dan kesejahteraan masyarakat tersebut karena tidak terpatok denga bunga pinjaman tetapi bagi hasil dari hasil usaha yang dilakukannya. Kemudian peran notaris dalam mengesahakan akad dibawah tangan dan dikuatkan dengan akta otentik berupa SKMHT dan APHT.

Untuk itu melakukan penelitian tersebut tempat penelitian yang akan dilakukan adalah di daerah Sumatera Barat, dikarenakan daerah tersebut sangat kuat dengan syariat Islam, dan berdagang menjadi usaha utama masyarakatnya.

Berpengaruhnya mayoritas masyarakat Sumatra Barat yang masih kental dengan budaya dan syariat agama Islam menjadi salah satu faktor tingginya minat meraka terhadap perbankan syariah dan produk yang ditawarkan. Tidak saja

[72] Cik Basir,*Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Di Pengadilan Agama & Mahkamah Syar'iah*, Kencanana,Jakarta,2009,hlm. 117-119.

membantu dalam masalah pembiayaan kehidupan sehari-hari, tetapi juga sebagai penunjang roda perekonomian masyarakat yang mayoritas juga pedangang. Dengan adanya produk murabahah diharapkan dapat membantu masyarakat Sumatra Barat dalam melakukan usaha. Alasan yang cukup kuat mengapa penelitian ini ditujukan kepada bank nagari syariah dikarenakan adat yang kental masyarakat Minangkabau dengan agama islam, serta mempunyai filosofi *Adat Basandi Syarak, Syarak basandi Kitabullah*. Sebagaimana yang dikutip penulis dari Romeo Rissal pimpinan Bank Indonesia cabang Sumatra Barat mengatakan "karena masyarakat Sumatra Barat mempunyai filosofi, *Adat Basandi Syarak, Syarak Basandi Kitabullah* (ABS SBK). Adatnya saja sudah syariat, apalagi ekonominya. Beliau mengatakan yang lain boleh konvensional, tapi karena beroperasi di SumBar maka rohnya itu ekonomi syariah.[73]

Berdagang merupakan salah satu kultur yang menonjol dalam masyarakat Minangkabau. Bagi masyarakat Minang, berdagang tidak hanya sekedar mencari nafkah dan mengejar kekayaan, tetapi juga sebagai bentuk eksistensi diri untuk menjadi seorang yang merdeka. Dalam budaya Minang yang egaliter, setiap orang akan berusaha untuk menjadi seorang pemimpin. Menjadi sub-ordinat orang lain, sehingga siap untuk diperintah-perintah, bukanlah sebuah pilihan yang tepat. Prinsip "lebih baik menjadi pemimpin kelompok kecil daripada menjadi anak buah organisasi besar" (*elok jadi kapalo samuik daripado ikua gajah*) merupakan prinsip sebagian besar masyarakat Minang. Menjadi seorang pedagang merupakan salah satu cara memenuhi prinsip tersebut, sekaligus

[73] http http://zonaekis.com/bi-perbankan-syariah-tumbuh-pesat-di-sumatra-barat/, diakses Tanggal 15 Mai 2012, pukul 23.40

menjadi orang yang merdeka. Dengan berdagang, orang Minang bisa memenuhi ambisinya, dapat menjalankan kehidupan sesuai dengan keinginannya, hidup bebas tanpa ada pihak yang mengekang. Sehingga banyak perantau muda Minangkabau lebih memilih berpanas-panas terik di pinggir jalan, berteriak berjualan kaos kaki, daripada harus kerja kantoran, yang acap kali di suruh dan di marah-marahi.[74]

Berkembangnya kultur dagang dalam masyarakat Minang, disebabkan adanya harta pusaka tinggi yang menjamin kepemilikan tanah dan keberlangsungannya bagi setiap kaum di Minangkabau. Dengan kepemilikan tanah tersebut, posisi masyarakat Minang tidak hanya sebagai pihak penggarap saja, melainkan juga menjadi pedagang langsung yang menjual hasil-hasilnya ke pasaran. Selain itu, kultur merantau yang menanamkan budaya mandiri, menjadikan profesi berdagang sebagai pekerjaan pemula untuk memenuhi kebutuhan hidup. Oleh karenanya menjadi pedagang kaki lima sering menjadi pekerjaan awal bagi banyak perantau Minang.[75]

Dewasa kini banyak masyarakat yang banyak memulai atau merintis usaha mereka, tidak saja hanya berdagang atau berjualan, masyarakat Sumatra Barat yang mayoritas orang Minangkabau memulai usaha seperti rumah makan, Usaha rumah makan merupakan jenis usaha yang banyak digeluti oleh pedagang Minang. Jaringan restoran Minang atau yang biasa dikenal dengan restoran Padang tersebar ke seluruh kota-kota di Indonesia, bahkan hingga ke Malaysia

[74]Andika Maulana, "*Perspektif Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Pembangunan Daerah Syariah Sumatera Barat*", Tesis Magister Hukum Bisnis, Yogyakarta, 2 Febuari 2013, hlm. 14-15

[75]*Ibid* hlm. 20-21

dan Singapura. Disamping itu terdapat juga usaha restoran yang memiliki ciri khas dan merek dagang yang dijalani oleh pedagang dari daerah tertentu. Pedagang asal Kapau, Agam biasanya menjual nasi ramas yang dikenal dengan Nasi Kapau. Pedagang Pariaman banyak yang menjual Sate Padang. Sedangkan pedagang asal Kubang, Lima Puluh Kota menjadi penjual martabak, dengan merek dagangnya Martabak Kubang. Restoran Sederhana yang dirintis oleh Bustaman menjadi jaringan restoran Padang terbesar dengan lebih dari 60 cabang yang tersebar di seluruh Indonesia. Di Malaysia, Restoran Sari Ratu yang didirikan oleh Auwines, salah satu restoran Padang yang sukses.[76]

Tentunya semua usaha yang berhasil tersebut dirintis dari awal atau dimulai dari nol oleh para pengusaha Minang. Kebanyakan latar belakang dari pengusaha-pegusaha tersebut dari petani biasa yang tentunya hanya mempunyai modal sedikit dan harta berbentuk tanah berupa sawah. Kemudia berbekal dengan keahlihan berdagang turun-temurun para petani tersebut berubah haluan dalam mencari nafkah untuk merubah nasib mereka. Seperti salah satu contoh dari kebanyakan yaitu membuka rumah makan. Tentunya tidak semua masyarakat minang membuka rumah makan tetapi banyak usaha-usaha lain yang di geluti.

Berbicara usaha tentunya tidak lepas dengan yang namanya modal. Modal yang dimiliki para petani tersebut seperti yang dikatakan diatas hanya keahlian dan kebanyakan tanah berupa sawah. Untuk mendapatkan modal atau financial yang cukup untuk membuka usaha tentunya masyarakat Minang mengarah ke bank. Dengan telah dibukanya bank syariah di bank Nagari Sumatra Barat yang berasaskan syariah Islam,

[76] http://ranahminang.web.id/modules/news/article.php?storyid=93 diakses Tanggal 10 Oktober 2012, Pukul 23.30

tentunya bukan menjadi hal yang asing bagi masyarakat Minangkabau dengan hal tersebut dan menjadi pendorong.

Berdagang merupakan salah satu kultur yang menonjol dalam masyarakat Minangkabau. Bagi masyarakat Minang, berdagang tidak hanya sekedar mencari nafkah dan mengejar kekayaan, tetapi juga sebagai bentuk eksistensi diri untuk menjadi seorang yang merdeka. Dalam budaya Minang yang egaliter, setiap orang akan berusaha untuk menjadi seorang pemimpin. Menjadi sub-ordinat orang lain, sehingga siap untuk diperintah-perintah, bukanlah sebuah pilihan yang tepat. Prinsip "lebih baik menjadi pemimpin kelompok kecil daripada menjadi anak buah organisasi besar" (*elok jadi kapalo samuik daripado ikua gajah*) merupakan prinsip sebagian besar masyarakat Minang. Menjadi seorang pedagang merupakan salah satu cara memenuhi prinsip tersebut, sekaligus menjadi orang yang merdeka. Dengan berdagang, orang Minang bisa memenuhi ambisinya, dapat menjalankan kehidupan sesuai dengan keinginannya, hidup bebas tanpa ada pihak yang mengekang. Sehingga banyak perantau muda Minangkabau lebih memilih berpanas-panas terik di pinggir jalan, berteriak berjualan kaos kaki, daripada harus kerja kantoran, yang acap kali di suruh dan di marah-marahi.[77]

Berkembangnya kultur dagang dalam masyarakat Minang, disebabkan adanya harta pusaka tinggi yang menjamin kepemilikan tanah dan keberlangsungannya bagi setiap kaum di Minangkabau. Dengan kepemilikan tanah tersebut, posisi masyarakat Minang tidak hanya sebagai pihak penggarap

[77] http://id.shvoong.com/social-sciences/anthropology/1737934-sejarah-minangkabau/ diakses Tanggal 10 Oktober 2012. 23.11

saja, melainkan juga menjadi pedagang langsung yang menjual hasil-hasilnya ke pasaran.Selain itu, kultur merantau yang menanamkan budaya mandiri, menjadikan profesi berdagang sebagai pekerjaan pemula untuk memenuhi kebutuhan hidup. Oleh karenanya menjadi pedagang kaki lima sering menjadi pekerjaan awal bagi banyak perantau Minang.[78]

Dewasa kini banyak masyarakat yang banyak memulai atau merintis usaha mereka, tidak saja hanya berdagang atau berjualan, masyarakat Sumatra Barat yang mayoritas orang Minangkabau memulai usaha seperti rumah makan, Usaha rumah makan merupakan jenis usaha yang banyak digeluti oleh pedagang Minang. Jaringan restoran Minang atau yang biasa dikenal dengan restoran Padang tersebar ke seluruh kota-kota di Indonesia, bahkan hingga ke Malaysia dan Singapura. Disamping itu terdapat juga usaha restoran yang memiliki ciri khas dan merek dagang yang dijalani oleh pedagang dari daerah tertentu. Pedagang asal Kapau, Agam biasanya menjual nasi ramas yang dikenal dengan Nasi Kapau. Pedagang Pariaman banyak yang menjual Sate Padang. Sedangkan pedagang asal Kubang, Lima Puluh Kota menjadi penjual martabak, dengan merek dagangnya Martabak Kubang. Restoran Sederhana yang dirintis oleh Bustaman menjadi jaringan restoran Padang terbesar dengan lebih dari 60 cabang yang tersebar di seluruh Indonesia. Di Malaysia, Restoran Sari Ratu yang didirikan oleh Auwines, salah satu restoran Padang yang sukses.[79]

Tentunya semua usaha yang berhasil tersebut dirintis dari awal atau dimulai dari nol oleh para pengusaha Minang. Kebanyakan latar belakang dari

[78] *Ibid* hal. 20-21

[79] http://ranahminang.web.id/modules/news/article.php?storyid=93 diakses Tanggal 10 Oktober 2012, Pukul 23.30

pengusaha-pegusaha tersebut dari petani biasa yang tentunya hanya mempunyai modal sedikit dan harta berbentuk tanah berupa sawah. Kemudia berbekal dengan keahlihan berdagang turun-temurun para petani tersebut berubah haluan dalam mencari nafkah untuk merubah nasib mereka. Seperti salah satu contoh dari kebanyakan yaitu membuka rumah makan. Tentunya tidak semua masyarakat minang membuka rumah makan tetapi banyak usaha-usaha lain yang di geluti.

Berbicara usaha tentunya tidak lepas dengan yang namanya modal. Modal yang dimiliki para petani tersebut seperti yang dikatakan diatas hanya keahlian dan kebanyakan tanah berupa sawah. Untuk mendapatkan modal atau financial yang cukup untuk membuka usaha tentunya masyarakat Minang mengarah ke bank. Dengan telah dibukanya bank-bank syariah Sumatra Barat yang berasaskan syariah Islam, tentunya bukan menjadi hal yang asing bagi masyarakat Minangkabau dengan hal tersebut dan menjadi pendorong

BAB III

IMPLEMENTASI ASAS KONKORDANSI DALAM PEEBANKAN SYARIAH DAN PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH DI SUMATERA BARAT

A. Instrumen Hukum Akad Dan Perjanjian

1.1 Perbedaan Akad dan Perjanjian

Sarana perlindungan hukum dalam transaksi non tunai selanjutnya adalah tahap ikrar realisasi transaki yang disebut denga "Akad", Konsep hubungan hukum prestasi dan kontra prestasi dalam lingkup hubungan keperdataan syariah, menunjukan perbedaan yang sangat tajam dan tidak sama dengan perikatan perdata BW. Hukum Tertinggi "Akad" adalah *Ijab–qabul*, bersumber Al-Qur'an. Realisasi Ijab-qabul, harus di-ikrarkan secara lisan oleh kedua belah pihak yang bertransaski dan diucapakan dihadapan pejabat dan saksi-saksi. Kosepsi hukum ijab-qabul adalah deklalatoir dari aktor-aktor yang melakukan hubungan hukum dalam bentuk transaksi yang dijalankannya.Para aktor yang mengucapkan sendiri kalimat-kalimat akadnya sesuai dengan tujuan transaksi yang dibuatnya. Pernyataan ikrar adalah secara langsung oleh kedua belah pihak, karena dengan pengucapan langsung lafadaz ikrarnya ijab–qabul dinyakatan sah.Dengan demikian "Akad " mengaktualisasikan perjumpaan antara penawaran secara lisan yang dijawab dengan penerimaan secara lisan. Kontruksi hukum ini menunjukan bahwa bentuk "akad" didasarkan pada ucapan lisan suatu niat dari kehendak yang disepakti, aktualisasinya terdapat pada gerak yaitu berjabat tangan, yang kemudian diikuti dengan ucapan (kalimat). Komparisis akta yang ditulis di dalam

akta, tentu tidak mendeskripsikan perjumpaan kehendak, seperti halnya model "perjanjian " , misalnya :

a. Akta dibawah tangan , dengan susunan kalimat Yang bertanda tangan di bawah ini…….. dst.
b. Akta Notaris , Mengahadap dihadapan saya ….. notaris.

Penulisan akta "Akad" tidaklah demikian adanya, karena akad berisi "ikrar", yang dicatat adalah nama-nama yang membuat ikrar dan subsatansi ikrarnya. Kewajiban *(obligatoir)* adalah merupakan *conditional* atau sebagai persyaratan-persyaratan yang wajib ditandatangani oleh pihak yang diberi kewajiban melaksanakan "ucapan" penerimaaan dari penawaran itu, misalnya ijab–saya jual……, qabul ….. saya terima penjualan barang x dengan harga x dan saya bayar ….. tidak tunai. Oleh karena transaksi tidak tunai, maka kewajiban-kewajiban apa saja yang harus dipenuhi dan bagaimana jika tidak, harus ditandatangani oleh penerima (misalnya oleh pembeli) di dalam buku akad itu. Ikrar ijab-qabul tidak diharuskan membuat klausula-klausula lazimnya dalam akta perjanjian BW.

Aqad adalah untuk menggambarkan bahasa sifat keduniawian dan kegandaan makna, tampilan dari pengabungan antara proposal positif buatan dari salah satu kelompok dan penerimaan dari kelompok-kelompok lain yang searah yang memiliki pengaruh dengan subjek persoalan dalam aqad tersebut. Dengan demikian dapat diartikan aqad sebagai gabungan atau penyatuan dari "penawaran "(*Ijab*) dan "penerimaan (*qabu*) yang sah sesuai dengan hukum Islam. *Ijab* adalah penawaran dari pihak pertama, sedangkan *qabul* adalah penerimaan dari

penawaran yang disebutkan oleh pihak pertama, ini berarti kesepakatan, persetujuan dan iman.

Mengikat (*aqad*) yang berarti manusia lemah masih miskin dan lemah untuk melakukan apapun, berpengaruh dan bersifat mengikatnya kepada para aktor yang melakukan akad karena bersadar pada agama. Al Zajaja mengatakan " Allah SWT mengalamatkan pernyataan jujur para aktor untuk menjaga kewajiban. Allah akan memaksa para aktor itu, dan menjaga aqad dimana mereka buat diantara mereka sendiri dengan berdasar dengan pernyataan–pernyataan dari agama. Allah SWT pemegang kekuasaan paling tinggi juga menyatakan kejujuran untuk menjaga janji dan kesepakatan mereka, sebagaimana firman-Nya dalam Al-Quran sebagai berikut :

a. Dalam Surah Al-Isra (17) : 34 : " Penuhilah janji ; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawaban "
b. Komitmen terhadap aqad-Surah Al-Madinah (5) : 1 : " Hai orang-orang beriman,penuhilah aqad-aqad itu "
c. Kejujuran dalam menjaga kewajiban manakala memegang kepercayaan. Firman Allah Surah An-Nahl (16) : 91 "Dan tepatilah perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah-sumpah (mu) itu, sesudah meneguhkanya ,sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah-sumpah itu), Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat.

Aqad bila disetarakan dengan "perjanjian" adalah persetujuan antara dua kehendak untuk memulai suatu kegiatan dengan *pengaruh legal*, yang bisa

mengorganisasi, mentransfer, memodifikasi atau mengakhiri komitmen. Jika pengaruh legal itu adalah bukan karena Allah tapi karena buatan manusia dengan demikian terlihat bahwa aqad dalam pengertian aturan buatan manusia adalah persetujuan antara dua kehendak dihasilkan dengan pengaruh "legal". Ini merupakan hal yang datangnya bersamaan dari dua atau lebih kehendak untuk memulai suatu posisi dalam kepentingan hukum. Hasil dari persetujuan ialah, pengakhiran atau pentransferan komitmen. Dalam kegiatan penjualan misalnya :

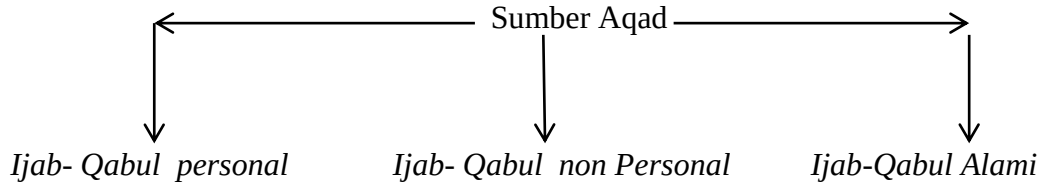
a. Tugas dari penjual adalah mentransfer kepemilikan subjek dari akad kepada pembayar.
b. Bagian dari pembayar ialah membayar sejumlah harga kepada penjual.
c. Pengaruh legal dari transaksi ini ialah pembeli mempunyai kepemilikan subjek dari persetujuan tersebut.

Pengertian "perjanjian" adalah perjumpaan kehendak. Kehendak-para pihak itu adalah sesuatu yang tersembunyi yang tidak dapat diketahui, tetapi harus diwujudkan dengan nyata yaitu ditandai atau disaksikan secara langsung dengan percakapan, tindakan atau isyarat. Perlu ada pengaruh legal terhadap apa yang tersebunyi itu melalui "ikrar". Kewajiban yang dikrarkan bersama dalam *aqad* tidak cukup hanya kesepakatan tertulis saja bahwa para pihak telah sepakat atas suatu hal, bila kehendaknya itu tidak diikrarkan, maka janji itu hanya berupa sepakat saja, "sepakat ".

Sepakat ialah perbuatan keinginan yang mengatur tentang adanya praktek kebenarandari aktivitas keputusan orang. Hukum Islam telah menyediakan peraturan yang bertanggung jawab dari pemberersan segala aktivitas dan

keputusan orang dari apa yang dikehendakinya yang bersifat tersembunyi itu, (Firman Allah Surat An-Nahl (16) : 19 ‘Dan Allah mengetahui yang kamu rahasiakan dan apa yang kamu lahirkan. “Dengan begitu, ketetapan (*tasarrof*), perilaku termasuk bahasa komitmen) dari kehendak bebas seseorang membawanya hingga pada konsekuensi-Firman Allah An –Nahal (16) : 91

“ *Penuhilah janji Sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya “*



a. *Ijab-Qabul Personal*

   Aqad yang lahir dari penawaran (ijab) pihak pertama. Penawaran ini dengan tujuan dan harapan bahwa pihak lain dalam akad akan menerimanya. Penwaran secara personal ini lahir dari pihak pertama yang mengikat akad itu sampai aqad itu diterima oleh pihak lain, dan ketika aqad itu diterim, masing-masing pihak terikat dalam aqad. Misalnya dalam transaksi hadiah/upah (Al-jualah) dimana seseorang menawarkan hadiah tertentu kepada mereka yang memberikan hasil. Ketika penawaran itu diterima, masing-masing pihak diikat oleh akad itu. hibah, wasiat, pinjaman qardh Hassan, pembiayaan.

b. *Ijab-Qabul Non Personal*

   Hubungan ketetapan dari aktivitas dua pihak, yaitu pihak pertama membuat penawaran dan pihak yang lain harus menerima, yang berkaitan dengan tujuan yang sama. Tujuan yang sama harus mampu memberi

keuntungan bagi masing-masing pihak dalam akad. Esensi utama dari akad model ini adalah membangun relasi yang legal. Contoh Amir Syamsudin menjual rumahnya pada Kiki dengan harga Rp. 350.000.000,- secara tunai. Pada aqad ini Amir Syamsudin setuju untuk menjual rumahnya kepada Kiki, yang setuju membeli rumahnya dengan kewajiban untuk membayar harganya secara tunai.

c. *Ijab-qabul Alami*

Aqad yang berimplikasi pada kewajiban yang sama yang dibolehkan untuk memenuhi atas penerimaan kewajibannnya. Misalnya sesorang memlihara memperbaiki dan menempati rumah yang ditinggal pemiliknya, seperti miliknya sendiri. Manakala pemilliknya pulang ingin menikmati rumah itu, maka ia setuju memenuhi kewajibanya mengganti pembiayaan yang dikeluarkan oleh pemelihara itu. Contoh lainnya memperbaiki salah bayar uang: Jika satu pihak salah mengerti fakta yang ada, membayar pihak lain sejumlah uang tertentu yang ia tidak berhak, menurut hukum, penerima uang yang salah ini berkewajiban untuk mengembalikan uangnya. Ijab-Qabul Alamai ini, timbulnya kewajiban karena dipaksakan dibawah prinsip Islam, dalam hal memulihkan hak orang lain[1].

Secara hakiki dapat dikatakan bahwa perbedaan yang menonjol antara aqad dan “per janjian” sebagai berikut :

[1] Bandingkan H. Veithzal Rivai, *Islamic Transaaction Law In Business , Teori dan Praktek*, 2011, Bumi Aksara , Jakarta. hlm 43.

a. Aqad adalah penyampaian bersamaan dari konfirmasi proposal positif dari satu pihak dalam aqad dengan penerimaan dari pihak lainnya yang searah dimana terdapat “pengaruh” dalam subjek dari aqad tersebut, jadi hal ini bermula dari ketetapan atau aksi.
b. Janji pada tangan lainnya adalah pernyataan lisan dari seseorang untuk mengusahakan sesuatu yang dapat menguntungkan orang lain.
c. “aqad “ adalah asal mula , sedangkan janji adalah memberikan kata-kata.
d. Aqad dan janji mengndung unsur “*komitmen*“ yaitu kondisi dimana seseorang menurut hukum melakukan transfer sesuatu hal, dengan menunjukan aksi atau menjauhkan aksi dari realisasi aksi tersebut, merupakan suatu tindakan ketetapan niatnya. Maka ketika merealisikan aksinya-bisa dan tau tidak-bisaini menimbulkan kewajiban. Ketetapan niat adalah lebih umum dibandingkan “kewajiban”, oleh karena itu setiap aksi ketetapan niat yang direalisasikan adalah merupakan “kewajiban“. Jadi setiap ketetapan niat untuk tidak direalisasikan bukan merupakan kewajiban. Tentu pertanyaanya adalah Realisasi ketetapan niat itu ada dimana apakah ada dikesepakatan atau ada di “ikrar“-kan. Menurut hukum perjanjian jika sudah ada kesepakatan maka kesepakaan yang direalisasikan menjadi “perjanjian” itu menimbulkan kewajiban karena ada pengaruh “legal” buatan manusia. Pada “aqad“ realisasi ketetapan hati “tidak cukup hanya dengan aksi “sepakat“. Tapi harus di “ikrar“ kan, karena ada pengaruh “keimanan “ atau sumpah /janji kepada Allah.

e. Prestasi dalam pengertian “perjanjian“ adalah pengaruh dari legalitas buatan manusia yaitu memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau menjauhkan diri terhadap orang lain untuk melakukan sesuatu. Hasil akhir dari perjanjian adalah pemulaian, pengakhiran, pentransferan komitmen. Prestasi ini lahir dari kehendak. Kehendaknya (para pihak) adalah sesuatu yang tersembunyi yang tidak dapat diketahui, apakah ia akan “mengemplang” atau tidak “mengemplang“, kita tidak tahu. Kehendak dari sebuah prestasi meskipun ia sudah direalisasikan dengan percakapan, tindakan atau isyrat, tetap saja kita tahu ketetapan hati seseorang, maka di-perlukan pengaruh “ legal dari Allah “.
f. Format “aqad“ bukan seperti “perjanjian“-Yang bertanda tangan dibawah ini ……dst. Format aqad sebagai mana ijab dan qabul, Para pihak harus berikrar dengan aksi yang di realisasi melalui ucapan atau berikrar-“saya beri pembiayaan untuk usaha sejumlah seratus dua puluh juta rupiah …… dan kemudian dibalas dengan ucapan “saya terima…. Dan saya berjanji bahwa……..dst.
g. Aqad memasukan unsur sanksi yang bersifat legal dan keimanan.
h. Janji memasukan sanksi jika kondisinya adalah bertemu:
    1. Hakim tidak memiliki kekuatan menjatuhkan sanksi bila tidak ada perjanjian yang dibuat oleh tujuan janji itu.
    2. Janji dibenarkan bila terikat dengan alasan, jika tidak maka tidak wajib, itu bukan permasalahan apakah seseorang yang memberikan janji menyebutkan alasan untuk janjinya tersebut.

3. Jika janji terikat dengan suatu alasan, dan alasanya yang disebutkan sebagai pernyataan dalam janji tersebut, maka ikatan pertimbangan hukumnya seperti aqad.

   Contohnya jika seseorang menjanjikan yang lain bahwa dia akan memberinya sejumlah uang untuk pembiayaan jika usahanya mengahasilkan untung. Janji ini kemudian mengikat secara legal dan dibenarkan oleh hakim. Pertimbangan hukumnya bahwa janji itu seperti aqad :

   a. Janji itu harus dijaga layaknya agama dan kewajiban moral iman agama.
   b. Akadnya pernyataan ‘‘ikrar ‘‘

Unsur-Unsur sahanya Aqad:

a. Sighah Al-Agd

   Mendeklarasikan bathin kehendak untuk merealisasikan janji, dan sesudahnya terikat kewajiban-kewajiban tertentu. Ikrar ini termanifestasi dalam bentuk penawaran (*ijab*) yang dibuat oleh pihak yang menawarkan dan penerimaan (qabul) yang dibuat oleh pihak yang ditawarkan. Penawaran merujuk pada apa yang berasal dari seseorang, yang dirinya kepemilikan (atas objek yang ditransaksikan) ditransfer, bahkan bila pentransferan tersebut dilakukan sesudah penerimaan. Penarawan (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*) harus secara jelas mengindikasikan motif dimaksudkan oleh para pihak yang membuat kesepakatan. Ini dikarenakan kehendak (*iradah batiniah*)

itu tersembunyi, serta kesepakatandan keputusan-keputusan khusus terkaitnya tidaklah mengikat dan tidak dapat ditegakan bila kesepakatan tidak diketahui secara pasti. Ini dapat direalisasikan dengan menggunakan istilah (*kaedah*) bahwa kebiasaan dan ucapan menunjukan tipe kesepakatan yang dimaksudkan oleh kedua belah pihak. Namun, tidak ditentukan seperti apa bentuk kecenderungan dari kehendak, karena bentuk khusus (*shaliyyah*) tidaklah diperlukan untuk mengadakan transaksi selain aqad nikah.[2]

Transaksi itu dapat diilustrasikan sebagai berikut:

Bank berkata: saya memberi pembiayaan kepada anda Rp. 350.000,- dan Nasabah menjawab ikrar Bank tersebut: saya menerima pembiayaan dari Anda sebesar Rp. 350.000.000,- tunai. Kemudian Nasabah berjanji, saya akan menggunakan uang itu untuk usaha. Saya berjanji akan memberi keuntungan pada bank sebesar Rp 3.000.000, pada setiap bulannya, saya berjanji …dst.

b. Al Aqidan

Adanya para pihak yang melakukan aqad, Kedua belah pihak yang akan melaksanakan aqad ini harus dalam keadaan cakap, harus dalam keadaan waras (tidak gila) atau mempunyai akal sehat, dewasa (*rushd*), bertanggung jawab dalam bertindak, tidak boros dan dapat dipercaya untuk mengelola masalah keuangan dengan baik dan jujur.

c. Mahalu Al-Aqd

[2] Bandingkan **ISRA** (*International Syari'ah Research Academy, for Islamic Finance*) , *Sistem Keuangan Islam Prinsip &operasi*, 2015 , Rajagrafindo, Jakarta. hlm 231

Obyek aqad harus jelas, dapat berbentuk harta benda *(ayn maliyyah)*, pemberian jasa *(ijarah al-amal)* dan objek aqad tersebut tidak dilarang oleh syariah (alkohol ,darah, bangkai dan daging babi). Kepemilikan dari objek harus berada pada satu pihak, dengan kata lain objek aqad harus ada pada saat dilaksanakan, kecualai pada transaksi salam dan istisna. Objek aqad harus sudah diketahui oleh kedua belah pihak, baik beratnya, harganya, spesifikasinya, modelnya maupun kualitasnya. Tidak boleh menjual yang bukan miliknya. Contoh menjual burung yang masih terbang, menjual ikan yang masih berenang dilautan, karena tidak jelas berapa jumlahnya dan sulit untuk menentukan harga pastinya. Yang berakibat pada unsurketidak pastian atau *gharar*. *Gharar* ini dapat membatalkan aqad, sama halnya dengan riba (*interest*/bunga bank) dan *maisir* (judi). Ketiga unsur itu harus dihindari dalam transaksi yang menggunakan *instrument aqad*.

d. Madhu Aqad

Adanya tujuan yang jelas, jenis transaksi apa yang akan dilakukan sehingga salah satu pihak yang menerima penawaran tidak menjadi ragu, dan berakibat mengandung unsur gharar.

1.2 Perjanjian

"Perjanjian" adalah *Kesepakatan* yang bersumber dari *Burgerlijk wetboek* (BW). Untuk mengetahui perbedaan antara prinsip-prinsip hukum "Perjanjian" bersumber BW dan "Akad" bersumber Al-Qur'an dan Hadist, sesuai

dengan sub judul diatas harus dipahami dulu bagaimna norma hukum perjanjian yang bersumber dari BW tersebut.

Buku III Bw berjudul " *van verbintenissen*" Istilah *verbintenis* dalam Bw merupakan salinan istilah obligatian dalam *Code Civil Perancis*, istilah mana diambil dari hukum Romawi yag terkenal dengan istilah *obligation.*[3] Istilah verbintenis dalam BW ternyata diterjemahkan berbeda-beda dalam kepustakaan hukum Indonesia. Ada yang menterjemahkan dengan *perutangan,*[4] ada yang menterjemahkan perjanjian,[5] dan ada pula yang menterjemahkan dengan *perikatan*.[6] Dari beberapa terjemahan *verbintenis* tersebut, penggunaan istilah perikatan lebih umum digunakan dalam kepustakaan hukum di Indonesia. Di sini perikatan tidak ada dirumuskan dalam Undang-Undang, tapi dirumuskan sedemikian rupa dalam ilmu pengetahuan hukum.

Dalam ilmu pengetahuan hukum perikatan diartikan sebagai hubungan hukum yang terjadi diantara dua orang atau lebih yang terletak dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi. Menurut Hofman, perikatan adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subjek-subjek hukum sehubungan dengan itu seorang atau beberapa orang daripadanya mengikatkan dirinya untuk bersikap menuntut cara-cara tertentu terhadap pihak yang lain yang berhak atas sikap yang

---

[3] R.Soetojo Prawirohamidjojo, Hukum Perikatan, dalam Riduan Syahrani,*Seluk–Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni, 1985, hlm 203.

[4] HFA Vollmar,*Inleiding Nederlands Burgerlijk Recht*dalamSri Soedewi M Sofwan,*HukumPerutangan*,terjemahan *verbintenssenrecht*,Yogyakarta: FH UGM, 1975, dan lihat buku Utrecht, Pengantar Dalam Hukum Indonesia, cetakan Keempat Jakarta: Ikhtiar,1957, hlm 252.

[5] Achmad Ihsan,*Hukum Perdata IB*,Jakarta: Pembimbing Masa, 1969,hlm 7-14

[6]Subekti dan R. Tjiptasudira,*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*,terjemahan *Burgerlijk Wetboek* dalam Mariam Darus Badrulzaman, *Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni,1985,hlm 34.

demikian itu. Adapun menurut Abdul Kadir Muhammad, bahwa perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara orang satu dengan orang lain karena perbuatan, peristiwa atau keadaan.

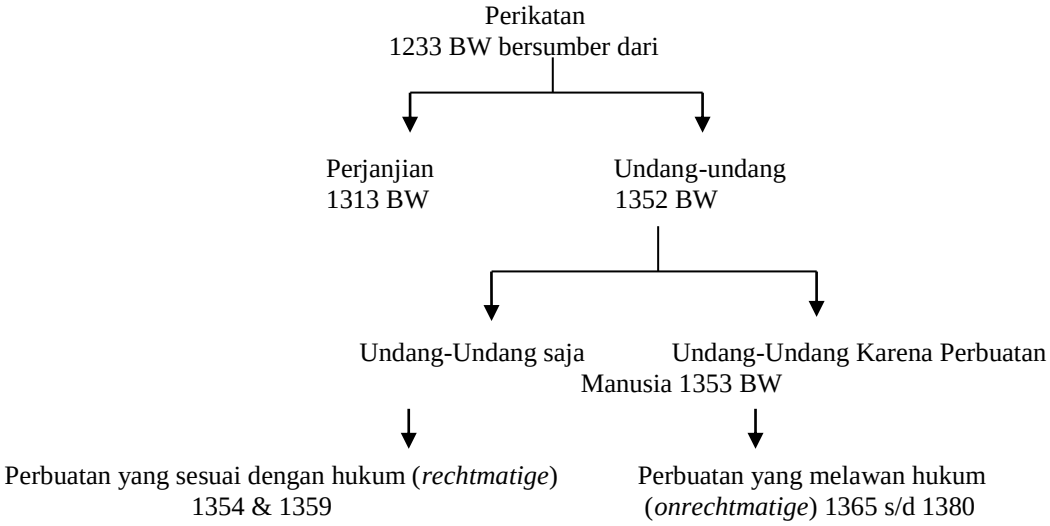
Dari definisi di atas dapat diketahui bahwa perikatan itu dikenal dalam arti luas dan dalam arti sempit. Pengertian perikatan dalam arti luas adalah perikatan yang terdapat dalam hubungan hukum harta kekayaan (*law of property*), bidang keluarga (*family law*),dan dalam bidang hukum pribadi (*law of personal*). Sedangkan dalam arti sempit hanya dalam bidang hukum harta kekayaan (*law of property*) saja.

Pendapat lain yang lebih tegas adalah pendapat dari Salim HS sebagai berikut: perikatan (hukum perdata) adalah suatu kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam suatu bidang tertentu (harta kekayaan), dimana subjek hukum yang satu berhak atas suatu prestasi, sedangkan subjek hukum yang lain berkewajiban untuk memenuhi prestasi.

Subekti dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Perdata berpendapat bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lainnya yang berkewajiban memenuhi tuntutan itu. Perikatan sendiri merupakan suatu pengertian abstrak. Dikatakan abstrak karena perikatan itu tidak terbatas timbul ada disebabkan oleh perjanjian atau persetujuan dua pihak saja, namun bisa juga dari ketentuan Undang-Undang, dari *syara* atau dari Undang-Undang karena perbuatan manusia.

Menurut Pasal 1233 BW, perikatan bersumber dari perjanjian dan Undang-Undang. Perikatan yang bersumber dari perjanjian diatur dalam titel II (pasal 1313 s/d 1351) dan titel V s/d VIII (pasal 1457 s/d 1864) Buku III BW. Sedangkan perikatan yang bersumber dari Undang-Undang diatur dalam titel III (pasal 1352 s/d 1380) Buku III BW.

Perikatan yang bersumber dari Undang-Undang menurut Pasal 1352 dibedakan atas perikatan yang lahir dari Undang-Undang saja (*uit de wet allen*) dan perikatan yang lahir dari undang-undang karenaa perbuatan manusia (*uit det wet door's mensen toedoen*). Kemudian perikatan yang lahir dari Undang-Undang karena perbuatan manusia menurut Pasal 1353 BW dibedakan lagi atas perbuatan yang sesuai dengan hukum (*rechtmatige*) dan perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige*). Sumber-sumber perikatan dan pembedaannya tersebut dapat diskemakan sebagai berikut :



Gambar 2.1. Skema Sumber Perikatan dan Pembedaannya

Menurut Van Brakel, Losecaat-Vermen dan Hofman-Opstaal, kedua macam perikatan itu ada perbedaannya.[7] Pada perikatan yang bersumber dari Undang-Undang, perikatan itu diciptakan secara langsung karena suatu keadaan tertentu perbuatan atau kejadian dan memikulkan suatu kewajiban dengan tidak menghiraukan kehendak orang yang harus memenuhinya. Sedangkan perikatan yang bersumber dari perjanjian, meskipun mendapat sanksi dari Undang-Undang, tetapi keharusan untuk memenuhi kewajiban barulah tercipta setelah yang bersangkutan yang harus memenuhinya memberikan persetujuannya atau menghendakinya.[8]

Hukum perikatan didefinisikan sebagai hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang terletak dalam lapangan harta kekayaan dimana pihak yang satu wajib berprestasi, dan pihak lainnya berhak atas prestasi. Dengan demikian yang menjadi obyek hukum dari suatu perikatan adalah prestasi atau pemenuhan perikatan. Dalam hukum positif prestasi dikelompokkan menjadi tiga macam, yaitu:

a. Memberikan sesuatu seperti membayar harga, menyerahkan barang, dsb.
b. Berbuat sesuatu seperti memperbaiki barang yang rusak, membongkar bangunan, dsb.
c. Tidak berbuat sesuatu seperti tidak menggunakan merk dagang, dst.

Dengan diadakannya suatu perikatan maka timbul apa yang disebut hak perseorangan relatif (*persoonlijke rechten*), yaitu hak-hak yang hanya dimiliki oleh masing-masing pihak yang terkait oleh suatu perikatan atau orang-orang

[7] *Ibid*, hlm 22.
[8] Ridwan Syahrani,*Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, cet III Bandung: Alumni, hlm 210.

yang berkepentingan saja. Dalam hukum positif suatu perikatan dapat muncul atau bersumber dari dua hal, yaitu dari perjanjian, dan dari Undang-Undang. Perikatan yang bersumber dari Undang-Undang dibedakan menjadi dua macam yaitu:

a. perikatan yang bersumber dari Undang-Undang saja, dan
b. perikatan yang bersumber dari Undang-Undang yang berkaitan dengan perbuatan manusia baik yang sesuai hukum maupun yang melawan hukum.

Seperti telah dikemukakan bahwa sumber perikatan yang terpenting adalah perjanjian, sebab dengan melalui perjanjian pihak-pihak dapat membuat segala macam perikatan, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Buku III BW. Tetapi seperti juga telah dikemukakan kebebasan berkontrak tersebut bukan berarti boleh membuat kontrak/perjanjian secara bebas, melainkan harus memenuhi syarat-syarat tertentu untuk sahnya suatu kontrak/perjanjian. Maksud kebebasan berkontrak adalah bebas untuk menentukan atau menetapkan isis dan macamnya kontrak/perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum (Pasal 1335 dan 1337 BW). Dengan kata lain para pihak pembuat kontrak/perjanjian tersebut dalam keadaan bebas, tetapi bebas dalam arti tetap selalu berada dalam ruang gerak yang dibenarkan atau sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian disebutkan Pasal 1320 BW, yaitu:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;

c. Suatu hal tertentu; dan

d. Suatu sebab yang hal.

Berikut akan diuraikan satu per satu keempat syarat untuk sahnya perjanjian ini namun garis besarnya saja:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing yang dilahirkan oleh para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan dan penipuan. [9] Persetujuan mana dapat dinyatakan secara tegas maupun secara diam-diam.

a. Persoalan yang sering dikemukakan dalam hubungan ini adalah kapan saatnya kesepakatan itu terjadi? Persoalan ini sebenarnya tidak akan timbul jika para pihak yang membuat perjanjian itu pada suatu saat bersama-sama berada di satu tempat dan di situlah dicapai kata sepakat. Tetapi nyatanya dalam pergaulan hukum di masyarakat tidak selalu demikian melainkan banyak perjanjian terjadi anatara para pihak melalui surat-menyurat, sehingga menimbulkan persoalan kapan saatnya kesepakatan itu terjadi. Hal ini penting dipersoalkan sebab untuk perjanjian-perjanjian yang tunduk pada asas konsensualitas, saat terjadinya kesepakatan merupakan saat terjadinya perjanjian.

[9]Paksaan (dwang), kekeliruan (dwaling) dan penipuan (bedrog) merupakan 3 hal yang mengakibatkan kesepakatan tidak sempurna (pasal 1321 s/d 1328 BW).

b. Ada empat teori yang mencoba memberikan penyelesaian persoalan itu sebagai berikut:

1) *Uitings theorie* (teori saat melahirkan kemauan). Menurut tepri ini perjanjian terjadi apabila atas penawaran telah dilahirkan kemauan menerimanya dari pihak lain. Kemauan ini dapat dikatakan telah dilahirkan pada waktu pihak lain mulai menulis surat penerimaan.
2) *Verzend theorie* (teori saat mengirim surat penerimaan). Menurut teori ini perjanjian terjadi pada saat surat penerimaan dikirimkan kepada si penawar.
3) *Onvangs theorie* (teori saat menerima surat penerimaan). Menurut teori ini perjanjian pada saat menerima surat penerimaan/sampai di alamat penawar.
4) *Vernemings theorie* (teori isaat mengetahui surat penerimaan). Menurut teori ini perjanjian baru terjadi, apabila si penawar telah membuka dan membaca suarat penerimaan itu.

Para ahli hukum dan yurisprudensi di Negeri Belanda semuanya sama menolak *uitings-theorie* dan *verzend-theorie*, tetapi mereka berbeda pendapat mengenai kedua teori lainnya.

Opzoomer, Land, Asser dan Vollmar serta yurisprudensi Hoge Raad di negeri Belanda menganut onvangs-theorie, sedangkan Diephuis dan Suyling menganut vernemings-theorie.[10]

[10] Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro SH, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, cet. VII, Sumur Bandung, Jakarta, 1973, hlm. 28-29.

Prof. Subekti SH dalam bukunya Hukum Perjanjian menyatakan bahwa menurut ajaran yang lazim dianut sekarang, perjanjian harus dianggap harus dianggap dilahirkan pada saat di mana pihak yang melakukan penawaran *(efferte)* menerima yang termaktub dalam surat tersebut, sebab detik itulah dapat dianggap sebagai delik lahirnya kesepakatan. Bahwasanya mungkin ia tidak membaca surat itu, maka hal itu menjadi tanggung jawabnya sendiri. Ia dianggap sepantasnya membaca surat-surat yang diterimanya dalam waktu yang sesingkat-singkatnya dalam waktu yang sesingkat-singkatnya.[11]

Menurut Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro SH, *ontvangs-theorie* dan *vernemings-theorie* dapat dikawinkan sedemikian rupa, yaitu dalam keadaan biasa perjanjian harus dianggap terjadi pada saat surat penerimaan sampai pada alamat penawar *(ontvangs-theorie*), tetapi dalam keadaan luar biasa kepada si penawar diberikan kesempatan untuk membuktikan bahwa itu tidak mungkin dapat mengetahui isi surat penerimaan pada saat surat itu samapai di alamatnya, melainkan baru bebarpa hari kemudian atau beberapa bulan kemudian, misalnya karena bepergian atau sakit keras.[12]

Persoalan kapan lahirnya perjanjian betapapun juga adalah sangat penting untuk diketahui dan ditetapkan, berhubung adakalanya terjadi perubuhan dalam peraturan perundang-undangan yang mempunyai pengaruh terhadap pelaksanaan perjanjian, beralihnya risiko dalam perjanjian, tempat lahirnya dan ditutupnya perjanjian dan sebagainya.

---

[11] *op.cit*., Prof. Subekti SH, hlm. 29, 30.
[12] *loc.cit*.Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro SH,

Persoalan lain dalam hubungan ini yang sering juga diperbincangkan adalah seandainya kata-kata penawaran yang dikeluarkan lewat alat komunikasi itu tidak cocok dengan apa yang sebetulnya diinginkan oleh orang yang mengeluarkan penawaran itu, sedangkan di pihak lain telah mempercayainya dan menyesuaikan dirinya dengan pernyataan yang keliru itu, apakah di sini terjadi perjanjian?

Menurut wils-theorie (teori kemauan), tidak terjadi perjanjian, namun pihak yang mengeluarkan pernyataan tersebut tidak terlepas begitu saja dari tanggung jawab atas akibat-akibat yang timbul karena pernyataan yang dikeluarkan tapi keliru itu. Sehingga dalam hal ini ia diwajibkan untuk membayar ganti kerugian kepada siapa yang menderita kerugian akibat tindakannya mengeluarkan pernyataan meskipun tidak sesuai dengan keinginannya. Sedangkan menurut *vertrouwens-theorie* (teori kepercayaan), telah terjadi perjanjian. Sebab kemauan yang masih tersimpan dalam hati sanubari artinya belum diatur oleh hukum. Hukum hanya mengatur apa-apa yang lahir dan dilahirkan yakni segala yang Nampak dari tingkah laku orang seorang dalam pergaulan hidup di tengah-tengah masyarakat.[13]

Kebanyakan para sarjana berpendapat bahwa sepanjang tidak ada dugaan pernyataan itu keliru melainkan sepantasnya dapat dianggap melahirkan keinginan orang yang mengeluarkan pernyataan itu, maka vertrouwens-theorie (teori kepercayaan) yang dipakai.[14]

---

[13] *op.cit*., Prof. Subekti SH, hlm. 27-28.
[14] *Ibid*., hlm. 29.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap *(bekwaam)* merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus sudah dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu.

Kiranya mengenai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum ini telah dibicarakan pada Bab II mengenai Hukum Orang. Namun ada hal lain yang perlu dikemukakan di sini yakni mengenai orang-orang yang kurang sehat akal pikirannya. Dalam sistem hukum perdata Barat hanya mereka yang telah berada di bawah pengampuan sajalah yang dianggap tidak dapat melakukan perbuatan hukum secara sah. Sedangkan orang-orang yang kurang atau tidak sehat akan pikirannya yang tidak berada di bawah pengampuan *(caratele)* tidak demikian, perbuatan hukum yang dilakukannya tidak dapat dikatakan tidak sah kalau hanya didasarkan Pasal 1320 ayat (2) BW. Tetapi perbuatan hukum itu dapat dibantah dengan alas an tidak sempurnanya "kesepakatan" yang diperlukan juga untuk sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan Pasal 1320 ayat (1) BW.

Dilihat dari sudut rasa keadilan memang benar-benar perlu bahwa orang yang membuat perjanjian yang nantinya akan terikat oleh perjanjian yang nantinya akan terikat oleh perjanjian yang dibuatnya itu harus benar-benar mempunyai kemampuan untuk menginsyafi segala tanggung jawab yang bakal dipikulnya karena perbuatannya itu.[15]Sedangkan bila dilihat dari sudut ketertiban umum maka oleh karena orang yang membuat perjanjian itu berarti

[15]*Ibid*., hlm. 18, 19.

mempertaruhkan kekayaannya, sehingga sudah seharusnya orang tersebut sungguh-sungguh berhak berbuat bebas terhadap harta kekayaannya.[16]

Tegasnya syarat kecakapan untuk membuat suatu perjanjian ini mengandung kesadaran untuk melindungi baik bagi dirinya dan bagi miliknya maupun dalam hubungannya dengan keselamatan keluarganya.

3. *Suatu hal tertentu*

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi obyek suatu perjanjian. Menurut Pasal 1333 BW barang yang menjadi obyek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidak-tidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan.

Selanjutnya dalam Pasal 1334 ayat (1) BW ditentukan bahwa barang-barang yang baru akan ada kemudian hari juga dapat menjadi obyek suatu perjanjian.

Menurut Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro SH barang yang belum ada yang dijadikan obyek perjanjian tersebut bisa dalam pengertian mutlak *(absolut)* dan bisa dalam pengertian relatif *(nisbi).* Belum ada dalam pengertian mutlak, misalnya perjanjian jual beli padi dimana tanamannya baru sedang berbunga. Sedangkan belum ada dalam pengertian relatif misalnya perjanjian jual-beli beras, beras yang diperjual-belikan sudah berwujud beras, tapi pada saat perjanjian diadakan masih milik orang lain namun akan menjadi miliknya penjual.[17]

---

[16]Achmad Ichsan SH, *Hukum Perdata IA*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1967, hlm. 126.
[17]*op.cit*., Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro SH, hlm. 22, 23.

Namun menurut Pasal 1334 ayat (2) BW barang-barang yang akan masuk hak warisan seseorang karena yang lain akan meninggal dunia dilarang dijadikan obyek perjanjian, kendatipun hal itu dengan kesepakatan orang yang akan meninggal dunia dan akan meninggalkan barang-barang warisan itu. Adanya larangan ini karena menjadikan barang yang akan diwarisi sebagai obyek perjanjian bertentangan dengan kesusilaan.[18]Lain halnya jika barang yang akan diwarisi itu dihibahkan antara calon suami dan calon istri dalam perjanjian kawin atau oleh pihak ketiga kepada calon suami atau calon istri maka ini diperkenankan.

Kemudian dalam Pasal 1332 BW ditentukan bahwa barang-barang yang dapat dijadikan obyek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan. Lazimnya barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum dianggap sebagai barang-barang di luar perdagangan, sehingga tidak bias dijadikan obyek perjanjian (selanjutnya lihat Pasal 521, 522 dan 523 BW).

4. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang keempat atau terakhir untuk sahnya suatu perjanjian. Mengenai syarat ini Pasal 1335 BW menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Ternyata pembentuk Undang-Undang membayangkan 3 macam perjanjian mungkin terjadi, yakni (1) perjanjian yang tanpa sebab, (2) perjanjian

[18]*Ibid,* p. 23.

dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, dan (3) perjanjian dengan suatu sebab yang halal.

Yang menjadi persoalan pokok dalam hal ini adalah apakah pengertian perkataan "sebab" itu sebenarnya. Dari sejumlah interpretasi dan penjelasan para ahli, maka dapat disimpulkan bahwa pengertian perkataan "sebab" itu adalah sebagai berikut:[19]

a. Perkataan "*sebab*" sebagai salah satu syarat perjanjian adalah *sebab dalam pengertian Ilmu Pengetahuan Hukum* yang berbeda dengan pengertian Ilmu Pengetahuan lainnya.
b. Perkataan "*sebab*" itu *bukan pula motif* (desakan jiwa yang mendorong seseorang melakukan perbuatan tertentu) karena motif adalah soal batin yang tidak dipedulikan oleh hukum.
c. Perkataan "*sebab*" secara letterlijk berasal dari perkataan *"oorzaak"* (bahasa Belanda) atau "*causa*" (bahasa Latin) yang menurut riwayatnya teranglah bahwa yang dimaksud dengan perkataan itu dalam perjanjian adalah "*tujuan*" yakni apa yang dimaksudkan oleh kedua pihak dengan mengadakan perjanjian". Dengan perkataan lain "sebab" berarti *isi perjanjian itu sendiri*.
d. *Kemungkinan perjanjian tanpa sebab* yang dibayangkan dalam Pasal 1335 BW adalah suatu kemungkinan yang *tak akan terjadi*, karena perjanjian itu sendiri adalah isi bukan tempat yang harus diisi.

[19] Vollmar, *Inleiding tok de studie van het Nederlands Burgerlijk Recht* terjemahan Adiwimarta, gajah Mada, Yogyakarta, 1962, hlm. 127; Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro SH, *op.cit*., hlm. 35; Prof. Subekti SH, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Pembimbing Masa, jakrta, cet. XI, 1975, hlm. 113, 114.

Kemudian yang perlu mendapat perhatian dalam hubungan ini adalah apa yang dinyatakan Pasal 1336 BW bahwa jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal, ataupun jika sebab yang lain daripada yang dinyatakan persetujuannya namun demikian adalah sah.

Oleh para ahli dinyatakan bahwa sebab dalam Pasal 1336 BW itu adalah kejadian yang menyebabkan adanya utang, misalnya perjanjian jual-beli barang atau perjanjian peminjaman uang dan sebagainya. Sehingga yang dimaksud dengan persetujuan uang dan sebagainya. Sehingga yang dimaksud dengan persetujuan dalam Pasal 1336 BW itu tidak lain adalah "surat pengakuan utang", bukan perjanjiannya sendiri. Maka surat pengakuan hutang yang menyebutkan sebabnya (causanya) dinamakan *caution discrete*, sedangkan yang tidak menyebutkan sebabnya (causanya) dinamakan *cautioindiscreta*.

Akhirnya Pasal 1337 BW menentukan bahwa sesuatu sebab dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum.[20]

Demikianlah syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian pada umumnya sebagaimana dikehendaki Pasal 1320 BW. Untuk perjanjian-perjanjian tertentu adakalanya ditentukan syarat lain berupa formalitas-formalitas tertentu misalnya perjanjian perdamaian (Pasal 1851 ayat (2) BW), perjanjian tentang besarnya bunga (Pasal 1767 ayat (3) BW, perjanjian yang

[20] *Undang-undang* yang dimaksudkan di sini adalah undang-undang dalam arti materiil, yaitu semua peraturan yang mengikat kepada masyarakat. Kesusilaan mempunyai pengertian yang sangat relative dan tidak sama wujudnya di seluruh dunia, melainkan tergantung kepada sifat-sifat yang hidup dalam suatu masyarakat dan negara. Demikian juga dengan ketertiban umum pun sangat relatif, sehingga larangan causa yang bertentangan dengan ketertiban umum amat sukar ditetapkan. Sampai sejauh mana kepentingan masyarakat terinjak-injak akibat suatu perjanjian sehingga dikatakan perjanjian itu melanggar ketertiban umum harus dinilai secara kasuistis.

bermaksud mengalihkan hak atas tanah atau menjadikannya sebagai jaminan (Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961) dan lain sebagainya.

Syarat 1 dan 2 dinamakan syarat-syarat subyektif karena mengenai subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ke 2 dan 3 dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri.

Kalau syarat-syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjiannya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap atau memberikan kesepakatan secara tidak bebas. Hak untuk meminta pembatalan perjanjian ini dibatasi dalam waktu 5 tahun (1454 BW). Selama tidak dibatalkan perjanjian tersebut tetap mengikat. Sedangkan kalau syarat-syarat obyektif yang tidak dipenuhi, maka perjanjiannya batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada perikatan. Sehingga tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim (pengadilan).

1.3 Akad

Akad berasal dari kata *al-'aqd* yang berarti *mengikat*, *menyambung* atau *menghubungkan*. Dalam hukum Indonesia, akad sama dengan *perjanjian*. Sebagai suatu istilah hukum Islam, ada beberapa definisi yang diberikan pada akad: Akad berarti keterkaitan antara *ijab* (*pernyataan penawaran atau pemindahan kepemilikan) dan qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan)* dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu.

Menurut pendapat para ulama *Syafi'iah, Malikiyah* dan *Hambaliyah*, yaitu : "segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya

sendiri, seperti waqaf, talak pembebasan atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, perwakilan dan gadai." Akad merupakan pertemuan *ijab* yang diajukan oleh salah satu pihak dengan *qabul* dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad.

Akad itu adalah tindakan hukum dua pihak. Sedangkan tindakan hukum satu pihak, seperti janji memberi hadiah, wasiat, atau wakaf bukanlah akad, karena tindakan-tindakan tersebut bukan merupakan tindakan dua pihak dan karenanya juga tidak memerlukan qabul. Konsep akad sebagai tindakan dua pihak adalah pandangan ahli-ahli hukum Islam modern. Pada zaman pra modern terdapat perbedaan pendapat. Sebagian besar fukaha memang memisahkan secara tegas kehendak sepihak dari akad, akan tetapi sebagian lain menjadikan akad meliputi juga kehendak sepihak.

Perbedaan prinsipil antara Akad dan Perjanjian, dari aspek hukumnya terletak pada dua faktor yaitu *Penawaran dan Kesepakatan*. Hukum Perjanjian BW meletakan sisi penawaran adalah diawal dan bukan persyaratan sahnya perjanjian, sedangkan pada Akad-unsur penawaran merupakan suatu syarat sahnya Akad, Pernyataan kehendak dalam suatu akad dinyatakan dalam bentuk *ijab* dan *qabul*. Ijab adalah suatu yang muncul pertama kali dari salah satu orang yang berakad berupa penawaran. Sedang pernyatan penerimaan setelah ijab yang bernada positif adalah qabul, yaitu suatu yang muncul sebagai pernyataan kerelaan atas pernyataan pertama dan memunculkan kewajiban memenuhi prestasi. Ijab dan qabul tersebut dipandang mengikat oleh syara' apabila memenuhi beberapa persyaratan yaitu:

a. ijab dan qabul itu mengungkapkan kehendak yang dapat diakui oleh umum dapat memunculkan akad yaitu:
    1) hendaknya menunjukan indikasi yang jelas akan adanya kehendak (tidak menimbulkan penafsiran),
    2) ijab dan qabul tersebut muncul dari seseorang yang *mumayyiz*.
b. Hendaknya qabul (penerimaan) dari pihak kedua, bersesuaian dengan ijab, baik penerimaan itu bersifat *hakiki* maupun *dimniy.*
c. Obyeknya dapat diterima syara.
d. Persambungan antara *ijab* dan *qabul* yang terwujud dengan adanya dua hal, yaitu
    1) pengetahuan orang yang berakad akan sesuatu yang muncul dari pihak lawannya apabila mereka berkumpul. Ini merupakan dasar dari ketersambungan kehendak dan mufakat antara kedua belah pihak.
    2) Ijab dan qabul muncul dari satu majlis yang tidak disela dengan sesuatu yang menunjukan pengingkaran ijab yang telah ada oleh salah satu pihak.
    3) Cara-cara pernyataan kehendak antara lain dengan lisan, surat menyurat (*al-kitabah*), isyarat, dan pertanda (*al-dalalah*). Cacat Kehendak Perizinan (persetujuan) merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian. Perizinan dianggap sempurna apabila didasarkan pada kehendak murni para pihak . kehendak murni adalah kehendak yang dinyatakan secara

> bebas dan dalam suasana yang wajar, serta tidak dipengaruhi oleh unsure-unsur yang menyesatkan pertimbangan dan merusak kehendak para pihak. Hal-hal yang menyesatkan dan membuat kehendak menjadi cacat disebut cacat kehendak. Baik dalam hukuml positif (sebagaimana diatur dalam KUH Perdata Pasal 1321), maupun dalam hukuml Islam, cacat kehendak ini biasanya disebabkan adanya: kehilafan (*dwaling*), paksaan *(dwang)*, dan penipuan (*bedrog*). Dalam pembahasan hukuml Islam, dari ketiga hal yang menyebabkan cacat kehendak, tidak seperti mengenai pemaksaan dan penipuan, mengenai kehilafan sangat kurang pembahasannya, dan hanya terserak di sejumlah tempat dalam berbagai jenis *khiyar* tanpa dihimpun dalam suatu kesatuan yang bulat. Hal ini dikarenakan sifat dari kehilafan yang sangat subyektif. Padahal hukum islam adalah hukum yang sangat (lebih) disemangati oleh obyektifisme.

Konsep hukum Perjanjian BW, terhadap syarat sahnya perjanjian dijelaskan dalam Pasal 1320 BW, yaitu kesepakatan. Unsur kesepakatan adalah syarat final setelah terjadinya tawar menawar dalam transaksi dagang baik tunai maupun non tunai. Penawaran barang bisa dilakukan dengan penawaran langsung atau tidak langsung misalnya melalui iklan atau penawaran tertulis, berdasarakan teori penawaran yang dipahami untuk tidak menimbulkan ketidak adilan, lebih condong kepada teori kehendak. Konsep teori kehendak sejalan dengan hukum

syari', dimana kehendak menjadi tulang punggung timbulnya akad, demikian halnya norma hukum perjanjian BW. Kehendak direalisasikan dalam bentuk kesepakatan terhadap peralihan hak atas harta kekayaan menurut norma hukum BW diwujudkan dalam bentuk perjanjian boleh dilakukan dengan akta dibawah tangan atau dengan akta autentik. Penuangan kehendak dalam bentuk tertulis ini, substansinya adalah kedua belah pihak menyatakan kesepakatanya di dalam *clausula-clausula* perjanjian. Kontruksi Akta perjanjian menerangkan subjek yang membuat perjanjian (komparisinya), isi perjanjian *(clausula)*, penunjukan domisili hukum, dan penutup akta. Kontruksi ini lazim digunakan dalam setiap membuat akta perjanjian, dan disamping itu ada juga standar baku perjanjian, yang dinamakan sebagai perjanjian baku.

Konsep Akad semstinya tidak mengikuti kontruksi hukum sebagaimana lazimnya suatu perjanjian, oleh karena keabsahan akad bukan ditimbulkan adanya kesepakatan, melainkan sesudah ijab-qabul. Apabila penuangan kesepakatan yang lazim digunakan oleh perjanjian BW, digunakan juga oleh hukum Islam, kontruksi Akad disadari atau tidak sebenarnya telah meresepsi hukum BW. Konsep hukum perjumpaan kehendak yang dituangkan pada akta perjanjian, keberadaanya adalah bersumber dari hukum Romawi dimana hukum-hukum Romawi, adalah sebuah gagasan yang dicetuskan oleh filosofis *riba*, filosofi inilah yang justru diharamkan oleh Allah swt.

Lafadz ijab qabul, diucapkan bukan dituangkan secara tertulis sebagaimana layaknya model perjanjian BW, kesalahan yang disengaja dalam praktek pembuatan akad sama dengan perjanjian adalah konsep resepsi hukum

islam terhadap hukum kapitalis, sehingga konsep gagal bayar dalam transaksi syariah juga disejajarkan dengan hukum perjanjian. Pernyataan ijab qabul sebagai syarat final berlakunya transaksi non tunai dan keberlakuan hukum syariah menunjukan bahwa Akad sesungguhnya berseberangan dengan hukum perjanjian. Contoh Akad Nikah (Perkawinan) tidak bisa disejajarkan dengan Perjanjian Kawin, masing-masing memiliki konsekwensinya sendiri. Bukti tertulis Akad Nikah dan Perjanjian Kawin sangat kontradiksional.

Pernyataan lisan ijab-qabul adalah bentuk yang secara langsung bahwa kehendak itu betul-betul direalisasikan antara ucapan dan hati yang sama, sehingga ucapan ijab Kabul eksistensinya adalah ucapan tawar menawar dari sebuah kesepakatan (kehendak) yang lebih dahulu dilakukan, disini jelas berbeda dengan perjanjian BW, dimana unsur kesepakatan adalah syarat sah nya perjanjian. Contoh ….Saya nikahkan ….. saya terima nikahnya…. Atau saya jual …… saya terima penjualan dengan harga ….. dengan pembayaran tidak tunai.

Menurut wils-theorie (teori kemauan), mengeluarkan pernyataan tersebut tidak terlepas begitu saja dari tanggung jawab atas akibat-akibat yang timbul karena pernyataan yang dikeluarkan tapi keliru itu. Sehingga dalam hal ini ia diwajibkan untuk membayar ganti kerugian kepada siapa yang menderita kerugian akibat tindakannya mengeluarkan pernyataan meskipun tidak sesuai dengan keinginannya. Sedangkan menurut *vertrouwens-theorie* (teori kepercayaan), telah terjadi perjanjian. Sebab kemauan yang masih tersimpan dalam hati sanubari artinya belum diatur oleh hukum. Hukum hanya mengatur apa-apa yang lahir dan

dilahirkan yakni segala yang nampak dari tingkah laku orang seorang dalam pergaulan hidup di tengah-tengah masyarakat.

Berdasarkan dua teori itu, konsep Akta sebagai bukti tertulis, ditandatangani oleh kedua belah pihak dan memuat *clausula-clausula* kehendak kedua belah pihak, dan setelahh masing-masing membaca isi perjanjianya dan menyetujui/setuju maka keduanya membubuhkan tandatanganya. Demikian halnya dalam akta perjanjian kawin, setelah akta itu dibacakan oleh notaris kemudian akta itu ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Bandingkan dengan akad nikah setelah masing-masing mengucapkan ijab qabul, maka suamilah yang menandatangani pernyataan, ini menunjukan bahwa dalam akad yang diutamakan adalah kewajiban, karena kedudukan hukum penerima lah yang dibebankan bertanggung jawab, ia harus menandatngani persyaratan–persyaratan yang di-ikrarkanya dalam ijab–qabul, bila syarat-syarat yang menimbulkan kewajiban dibelakang hari betul-betul terjadi, maka pihak istri dapat melakukan tindakan hukum atau dapat melaksanakan apa yang dijanjikanya itu.

Berdasarkan ketentuan Al-Qur'an surat Al-Bqarah 282-283, dijelaskan bahwa transaksi yang dicatatkan itu hanyalah transaksi muamalah non tunai, jadi transaksi-transaksi tunai dalam perdagangan (muamalah) tidak tersentuh oleh hukum syar'i, berjalan dengan sendirinya tidak diperlukan alat bukti tertulis. Suatu akad harus memenuhi beberapa rukun dan syarat, rukun akad merupakan unsur yang harus ada dan merupakan esensi dalam setiap akad. Jika salah satu rukun tidak ada, menurut hukum islam akan di pandang tidak pernah ada.

Sedangkan syarat merupakan suatu sifat yang mesti ada pada setiap rukun, tapi bukan merupakan esensi. Menurut ahli hukum islam kontemporer.

1. Rukun Akad

Rukun yang membentuk akad itu ada empat, beserta dengan syarat masing- masing rukun tersebut yaitu:

a. Kesepakatan para pihak (*al -`aqidan*),
b. Muayyiz (baleg) dan Berakal,
c. Penawaran dan Penerimaan dengan Ikrar ijab-qabul para pihak (*shigatul`aqad*) dengan *lafadz* diucapkan sendiri secara langsung, harus jelas maksudnya, harus selaras,
d. Objek akad (*mahallul`aqd*) Memiliki kewenangan terhadap objek, Ada ketika kontrak berlangsung, sah menurut hukum Islam, dapat diserahkan ketika aqad, tertentu dan dikenal para pihak.
e. Tujuan akad (*maudhu` al `aqd*) Tidak bertentangan dengan syara'.

Pertalian ijab-qabul diatas

اِرْتِبَا طُ إِيْجَابٍ بِقَبُوْلٍ عَلَى وَجْهٍ مَشْرُوْعٍ يَثْبُتُ أَثَرُهُ فِي مَحَلِّهِ

"ijab adalah penawaran pernyataan akad dan qabul adalah penerimaan pernyataan akad sesuai dengan kehendak syariat yang berimplikasi pada sahnya akad ".

"ikrar" ijab-qabul adalah setiap ucapan yang keluar sebagai penjelasan dari kedua keinginan kecocokan. Atau dua keinginanan yang sedang berdiri didepan cermin, maka keinginan itulah keinginan. Misalnya kalau kita berdiri didepan cermin, itulah kita, atau kita seperi kita, ketika kita berdiri didepan

cermin yang kita dapatkan dari cermin yaitu kita melihat diri kita, jadi hasilny adalah kita adalah kita, bukan sebaliknya kita adalah mereka.

Mustafa Ahmad Az-Zarqa, menyatakan bahwa tindakan hukum (*action*) yang dilakukan manusia terdiri atas dua bentuk, yaitu: Tindakan (a*ction*) berupa perbuatan dan tindakan berupa perkataan. Pernyataan pihak-pihak yang berakad itu lalu disebut dengan *ijab* dan *qabul*. Ijab adalah pernyataan pertama yang dikemukakan oleh salah satu pihak, yang mengandung keinginan secara pasti untuk mengikatkan diri. Sedangkan qabul adalah pernyataan pihak lain setelah ijab yang menunjukkan persetujuannya untuk mengikatkan diri dalam sebuah transaksi atau ikatan bisnis.

Menurut Abu Bakar al-Jashshash memaknai akad sebagai; setiap sesuatu yang diikatkan oleh seseorang terhadap satu urusan yang akan dilaksanakannya atau diikatkan kepada orang lain untuk dilaksanakan secara wajib (seperti; akad nikah, akad sewa menyewa, akad jual beli dan lainnya).

Lebih lanjut dikatakan sesuatu dinamakan akad, karena setiap pihak telah memberikan komitmen untuk memenuhi janjinya di masa mendatang. Demikian halnya dengan bentuk akad lainnya misalnya perserikatan dagang (*syirkah*), bagi hasil (*mudharabah*) dan lainnya dinamakan akad, karena kedua belah pihak memiliki kewajiban untuk melaksankan janjinya seperti yang telah diisyaratkan oleh kedua belah pihak tentang pembagian keuntungan. Setiap syarat yang ditetapkan oleh seseorang bagi dirinya untuk melakukan sesuatu di masa mendatang juga dapat disebut akad.

Sebagian ulama fikih lain, membedakan antara akad dengan janji, mereka mendefinisikan akad sebagai ucapan yang keluar untuk menggambarkan dua keinginan yang ada kecocokan, sedangkan janji merupakan komitmen dari satu pihak yang berkeinginan. Dengan landasan ini Ath-Thusi membedakan antara akad dan janji, karena akad mempunyai makna meminta di ikrarkan ini tidak akan terjadi kecuali dari dua belah pihak, sedangkan perjanjian cukup dengan kesepakatan, dan tidak dilanjutkan dengan ikrar ucapan atau lafadz yang di-ucapan secara lisan dihadapan majelis.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa makna akad secara syar'i yaitu; hubungan antara *ijab* dan *qabul* dengan cara lisan dan dibukukan dalam konteks perdagangan non tunai. Landasan hukum sertifikasi (dibukukan) berdasarkan ketentuan firman Allah swt sebagaimna diterangkan pada surat Al-Bqarah ayat (282-283).

2. Akad-Akad Pada Transaksi Tunai

Akad secara garis besar berbeda antara satu dengan yang lainya. Hal ini berdasarkan asas (dasar), tujuan, ketentuan, sifat, dan hukum-hukum yang ada di dalam akad itu sendiri, dalam lalu-lintas perdagangan tunai, akad-akad transaksi tunai, adalah suatu hubungan hukum yang terbebas dari resiko wanprestasi. Sehingga konsepsi akad pada transaksi tunai, diterapkan secara difinitif teoritik, karena ajaran norma yang dibangun oleh Al-Qur'an risiko kerugian dunia dan akherat bila perbuatan hukum yang dilakukan oleh mereka yang melakukan transaksai dalam bermuamalah (perdagangan) tidak tunai dilakukan. Konsep dalam konteks inilah secara detail Allah menjelaskan dalam firmannya. Norma

hukum yang dijelaskan pada surat Al-Baqarah mengndung substansi hukum material dan hukum formil. Oleh karena itu dalam sistem transaksi perdagangan tunai dalam ajaran islam berlaku prinsip kehati-hatian model cermin (*Miror Prudential Principle*). Bahwa penerapan hukum transaksi non tunai bercermin pada ajaran islam dengan menggunakan instrument nya adalah "akad ". Manakala hukum akad disandingkan dengan hukum perjanjian didepan cermin, maka gambar yang dimunculkan oleh cermin itu norma Akad adalah norma akad, sedangkan norma perjanjian adalah norma perjanjian. Bukan sebalikanya kita jadi mereka. Lalu bagaimna dengan Bank Syariah dengan Bank jika dihadapkan pada cermin. Apakah Bank Syariah adalah Bank atau Bank Syariah adalah bukan Bank, persolan ini akan ditelaah pada bab berikutnya.

B. Pelekatan Asas Konkordansi Pada Lembaga Notaris Dalam Pembiayaan Syariah di Sumatera Barat

Berkembang pesatnya perbankan di Indonesia menjalar kesuluruh pelosok tanah air, tidak ketinggalan pula perkembangan perbankan syariah yang tumbuh pesat di Sumatra Barat seiring dengan minat masyarakat memanfaatkan produk yang semakin beragam. Perbankan syariah terus tumbuh pesat di Sumatera Barat yang terlihat dari naiknya total aset dan tingginya minat masyarakat, total aset perbankan syariah di Sumatra Barat mengalami peningkatan tajam.

Berpengaruhnya mayoritas masyarakat Sumatra Barat yang masih kental dengan budaya dan syariat agama Islam menjadi salah satu faktor tingginya minat meraka terhadap perbankan syariah dan produk yang ditawarkan. Tidak saja membantu dalam masalah pembiayaan kehidupan sehari-hari, tetapi juga sebagai penunjang roda perekonomian masyarakat yang mayoritas juga pedangang.

Dengan adanya produk murabahah diharapkan dapat membantu masyarakat Sumatra Barat dalam melakukan usaha. Alasan yang cukup kuat mengapa penelitian ini ditujukan kepada bank nagari syariah dikarenakan adat yang kental masyarakat Minangkabau dengan agama Islam, serta mempunyai filosofi *Adat Basandi Syarak, Syarak basandi Kitabullah*. Sebagaimana yang dikutip penulis dari Romeo Rissal pimpinan Bank Indonesia cabang Sumatra Barat mengatakan "karena masyarakat Sumatra Barat mempunyai filosofi, *Adat Basandi Syarak, Syarak Basandi Kitabullah* (ABS SBK). Adatnya saja sudah syariat, apalagi ekonominya. Beliau mengatakan yang lain boleh konvensional, tapi karena beroperasi di SumBar maka rohnya itu ekonomi syariah.[21]

Pada umumnya setiap calon nasabah bank yang hendak mengadakan transaksi dengan suatu bank sebalum menandatangani suatu perjanjian kredit (konvensional) atau akad pembiayaan (syariah) memperoleh suatu surat penawaran dari pihak bank. Surat penawaran ini dimaksud sebagai suatu pendahuluan untuk dasar perundingan yang menyebutkan secara ringkas, besar, dan jenis fasilitas yang akan diberikan, dapat berupa bunga dalam perbankan konvensional dan bagi hasil dalam perbankan syariah. Dokumen lainnya yang dianggap penting sehubungan fasilitas diterima oleh nasabah tersebut. Di dalam praktik perbankan, setiap bank telah mempersiapkan blanko dan formulir ataupun telah memberikan ketentuan-ketentuan tertentu dalam hubungan dengan nasabah.

Salah satu dokumen dalam perjanjian antara bank dan nasabahnya adalah akta perjanjian. Untuk itu setiap bank konvensional bekerjasama dengan notaris

[21] http http://zonaekis.com/bi-perbankan-syariah-tumbuh-pesat-di-sumatra-barat/, diakses Tanggal 15 Mai 2012, pukul 23.40

yang telah ditunjuk untuk membuat akta perjanjian atau sering disebut akta perjanjian kredit, kemudian APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) dan SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) sebagai perjanjian tambahan bilamana di perlukannya jaminan dalam hal pengaliran dana bank tersebut. Kedua perjanjian tersebut dalam perbankan konvensional berbentuk akta otentik.

Sama halnya dengan bank konvensional, setiap bank syariah juga memiliki kerjasama dengan notaris-notaris yang telah ditunjuk untuk makanisme pemuatan perjanjian antara bank dengan nasabah. Hanya saja di bank syariah bentuk perjanjian itu bernama akad pembiayaan atau akad kerjasama antara bank syariah dengan nasabah. Akad pembiayaan tersebut telah dibuat sedemikian rupa dengan struktur sesuai dengan pembiayaan yang akan dilakukan, mengingat dalam perbankan syariah memiliki beberpa macam pembiayaan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Konsep Akad pembiayaan tersebut dibuat oleh bank syariah yang bersangkutan, sehingga disinilah salah satu letak perbedaan bank konvensional dengan bank syariah, untuk bank konvensional berbentuk akta otentik yang dibuat, dibaca, dan ditandatangani langsung oleh notaris. Sedangkan akad bank syariah berbentuk dibawah tangan, Dibuat oleh pihak bank, dibacakan oleh pihak bank lalu ditandatangani oleh nasabah diikuti oleh perwakilan pihak bank dengan beberapa saksi. Kemudian akad pembiayaan tersebut akan di sahkan atau dilegalkan oleh notaris *(warmeking)* oleh notaris. Tidak saja mengsahkan akad tersebut, kewajiban notaris di bank syariah juga membuat perjanjian tambahan untuk hak tanggungan sebagai jaminan pembiayaan tersebut yang

berbentuk akta otentik. Berbicara akad pembiayaan tentu saja memiliki prosedur dan alur hingga sampai ditandatangai akad tersebut yang kemudian diikuti keluarnya dana bank sesuai dengan yang dibutuhkan nasabah.

1. Akad Pembiayaan Kerjasama di Bank Nagari Syariah

Penerapan azas konkordasi pada dewasa ini diterapkan tanpa disadari pada setiap pembuatan akad oleh bank syariah, hal tersebut terlihat dalam akad yang dikeluarkan/dibuat setiap bank syariah menyelaraskan aturan syariahnya dengan aturan konvensional. Salah satu bank yang paling lekat dengan masyarakat Sumatera Barat adalah Bank Nagari Syariah, hal itu dikarenakan mengingat bank tersebut adalah unit dari BPD Sumatera Barat atau sering disebut oleh warga masyarakatnya dengan Bank Nagari. Bank Nagari Syariah sendiri dari awal pembentukannya sangat pesat perkembangannya. Pada tahun akhir 2009 memiliki aset hanya Rp.62,4 miliar, kini jumlahnya sudah meningkat menjadi Rp.329 miliar. Peningkatan aset itu juga dialami oleh bank-bank syariah lainya di Sumatra Barat.

Khusus Bank Nagari yang dibina langsung oleh BI, akan ditargetkan pertumbuhan asetnya mencapai 360 persen pada akhir 2010. Berdasarkan data BI, hingga Oktober 2010 tercatat aset perbankan syariah di Sumatra Barat telah mencapai Rp.1,59 triliun dengan dana pihak ketiga sebesar Rp.1,07 triliun. ke depannya BI akan mendorong pembiayaan usaha ke arah yang lebih produktif, antara lain untuk pengembangan lele, peternakan, mini market syariah, dan pengembangan usaha lain yang produktif diharapkan agar perbankan syariah itu terus tumbuh dan berkembang karena prinsip ekonomi yang diterapkannya sangat

membantu masyarakat Sumatra Barat, punya potensi besar untuk mengembangkan perbankan.[22]

Bank Nagari Syariah dalam operasionalnya untuk penyaluran dana kepada masyarakat Sumatera Barat tentu saja memiliki makanisme dan prosedur untuk pengajuan pembiayaan tersebut sehingga dana bank keluar dan dinikmati oleh masyarakat yang menjadi nasabahnya.

Berdasarkan wawancara dengan pegawai bank Nagari Syariah, menjelaskan prosedur pengajuan akad yang akan diterangkan adalah akad musyarakah, skema yang akan di deskripsikan pertama, calon nasabah datang ke bank dan mengajukan permohonan pembiayaan musyarakah. Kemudian, pihak bank menanyakan kepada calon nasabah pembiayaan, apakah nasabah tersebut sudah punya rekening atau belum. Jika belum, maka nasabah harus membuka rekening dahulu baru setelah itu nasabah melengkapi syarat-syarat permohonan pembiayaan. Namun jika nasabah sudah punya rekening langsung saja melengkapi syarat-syarat permohonan pembiayaan.Kemudian, dilakukan survey pada nasabah dan hasil survey tersebut dianalisis. Hasil dari analisis baik kuantitatif maupun kualitatif diserahkan kepada manajer pembiayaan.Dari manajer pembiayaan diserahkan kepada komite pembiayaan untuk dirapatkan apakah permohonan pembiayaan di terima atau ditolak. Jika ditolak maka berkas/dokumen pemohon dikembalikan. Namun, jika diterima nasabah menandatangani persetujan akad pembiayaan. Setelah itu, serah terima jaminan antara nasabah dan bank, dan diakhiri dengan pencairan dana oleh teller. Bila

[22] http://zonaekis.com/bi-perbankan-syariah-tumbuh-pesat-di-sumatra-barat. diakses Tanggal 15 Mai 2016, pukul 23.30.

dilihat secara umum dari sisi nasabah prosedur pengajuan tersebut terlihat sebagai berikut:[23]

a. Nasabah datang ke bank untuk mengajukan pembiayaan musyarakah.
b. Nasabah dan bank bekerja sama dalam suatu proyek usaha sebagai mitra usaha baik dalam modal maupun dalam melaksanakan dan mengelola usaha tersebut.
c. Setelah proyek usaha berjalan dan menghasilkan keuntungan, maka keuntungan dibagi sesuai dengan kontribusi modal dari nasabah dan bank.Selain keuntungan, jika terjadi kerugian pun juga dibagi sesuai porsinya.

Dari urutan di atas dapat di deskripsikan bahwa , calon nasabah datang ke bank dan mengajukan permohonan pembiayaan musyarakah. Kemudian, pihak bank menanyakan kepada calon nasabah pembiayaan, apakah nasabah tersebut sudah punya rekening atau belum. Jika belum, maka nasabah harus membuka rekening dahulu baru setelah itu nasabah melengkapi syarat-syarat permohonan pembiayaan. Namun jika nasabah sudah punya rekening langsung saja mengisi syarat-syarat permohonan pembiayaan. Kemudian, dilakukan survey pada nasabah dan hasil survey tersebut dianalisis. Hasil dari analisis baik kuantitatif maupun kualitatif diserahkan kepada manajer pembiayaan. Dari manajer pembiayaan diserahkan kepada komite pembiayaan untuk dirapatkan apakah permohonan pembiayaan di terima atau ditolak. Jika ditolak maka berkas/dokumen pemohon dikembalikan. Namun, jika diterima nasabah

[23] Wawancara denganBapak Harry Al Ghazali sebagai Administrasi bagian syariah, hari jumat 24 juni 2016 pukul 15.00 wib di Bank Nagari Syariah Sumatera Barat.

menandatangani surat persetujan prinsip pembiayaan. Setelah itu, serah terima jaminan antara nasabah dan bank, dan diakhiri dengan pencairan dana oleh teller.

Agar lebih rinci, disni kami uraikan alur pembiayaan musyarakah secara detail yang didapat berdasarkan dengan wawancara dengan pegawai Bank Nagari Syariah. Sebagai tahapan awal dan penjelasan berbagai syarat yang harus di penuhi oleh calon nasabah ialah:

a. Marketing menjelaskan produk kepada nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan.
b. Nasabah mengisi dan melengkapi *form* permohonan pembiayaan dan menyiapkan persyaratan lainnya.
c. Marketing meminta *form* permohonan pembiayaan dan melayani, memeriksa persyaratan kelengkapan (marketing mengembalikan form permohonan pembiayaan dan kelengkapan persyaratannya)
d. Marketing menjelaskan dan menegaskan jenis pambiayaan yang dipilih berikut jangka waktu dan cara pengembaliannya. Marketing mensimulasikan tabel angsuran sesuai dengan pembiayaan yang dipilih oleh nasabah dengan menggunakan sistem.
e. Marketing mengirimkan form yang telah lengkap ke bagian Manajer, Mengisi data calon nasabah pembiayaan ke sistem, status pembiayaan adalah pengajuan. Selanjutnya manajer akan mempersiapkan berkas untuk di proses lebih lanjut ke analisis pembiayaan dan Pengelola bank.

f. Manajer menerima dan memeriksa ulang kelengkapan pengisian dan persyaratan, Mappembiayaan dikembalikan ke marketing jika belum lengkap sacara administrasi

Bila telah lengkap kelengkapansemua persyaratan pembiayaan yang harus dipenuhi oleh nasabah, akan dilanjut oleh manajer bank syariah mempunyai kewajiban untuk melakukan analisa terhadap calon nasabah tersebut apakah pengajuan pembiayaan tersebut akan diterima atau ditolak, berikut wewenang dari manajer Bank Nagari Syariah.

Manajer melakukan analisa awal untuk penentuan calon nasabah yang. Nasabah potensial berasal dari :

1) Nasabah pembiayaan yang sudah mengajukan permohonan
2) Petugas bank yang melihat usaha-usaha nasabah yang potensial untuk dikembangkan. Petugas bank yang melakukan peninjuaan adalah Surveyor (analisis kredit), untuk melakukan kunjungan ke usaha calon nasabah pembiayaan (nasabah potensial).

Setelah dilakukan peninjauan kelapangan oleh surveyor, untuk melihat usaha calon nasabah apakah memenuhi persayarata dan sesuai dengan yang dijelaskan oleh nasabah. Langkah berikutnya adalah dilakukan analisis lebih lanjut oleh Marketing manajer/Analis pembiayaan, tugasnya ialah Melakukan Persiapan analisa. Pengumpulan informasi untuk persiapan analisa, baik yang bersifat umum (reputasi, data ekonomi proyek dll), maupun data yang bersifat khusus (yuridis, keuangan, teknis manajenen, dll). Kemudian Penerapan titik

kritis proyek yang dibiayai. Merupakan penentuan aspek mana yang paling kritis untuk analisa yang merupakan faktor dominan untuk keberhasilan proyek.

Kemudian dilakukannya analisa setiap aspek, analisa ini sebagai pendekatan kebutuhan modal setelah mengetahui titik kritis, maka analisa dapat dilanjutkan ke setiap aspek calon debitur seperti aspek:

a. Aspek yuridis : Status badan usaha dan kapasitas calon pembiayaan secara hukum
b. Aspek pemasaran : Siklus hidup produksi, produk substitusi, competitor, daya beli masyarakat, program promosi, daerah pemasaran, factor musim, managemen pemasaran, kontrak penjualan.
c. Aspek teknis : Lokasi usaha, fasilitas, mesin-mesin, proses produksi efisiensi
d. Aspek jaminan : Untuk mengetahui nilai ekonomis jaminan dan nilai yuridis dari barang yang dijaminkan.
e. Analisa kualitatif : Analisa kualitatif menekankan kepada aspek kemauan membayar dari nasabah.
f. Analisa kuantitatif : Merupakan analisa untuk menilai kemampuan membayar dari calon debitur. Pendekatan yang dipakai ialah:
    1) Pendekatan pendapatan bersih
    2) Pendekatan kemampuan menabung

Tahapan berikutnya ialah analisa jaminan pembiayaan admministrasi Pembiayaan. Setelah melakukan pengecekan terhadap kelengkapan syarat administrasi. Berkas pembiayaan akan di berikan oleh Analis Pembiayaan kepada

surveyor, untuk dilakukan pengecekan, termasuk pula analisa dan pengecekan masalah fisik jaminan.

a. Surveyor meneliti dan mempelajari kelengkapan dan kebenaran/keabsahan dokumen jaminan yang diserahkan oleh calon nasabah pembiayaan.
b. Surveyor melakukan peninjauan setempat (*on the spot*) untuk mengetahui dan menilai keadaan fisik barang-barang yang akan dijaminkan, apakah sesuai dengan yang tercantum dalam berkas-berkas dokumen yang ada dan penjelasan lain dari calon nasabah pembiayaan.
c. Dibuatkan berita acara pemeriksaan/penaksiran barang jaminan yang merupakan bagian dari lampiran dan laporan kunjungan kepada nasabah pembiayaan yang harus ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.
d. Surveyor melakukan penilaian batas jaminan dasar penilaian sacara umum

Setelah itu diberikan pengikatan dan penguasaan terhadap barang tanggungan yang juga diberi biaya adaminisrasi oleh bank yang ditanggung oleh nasabah:

a. Pengikatan(optional)

   Terhadap barang-barang yang diterima sebagai jaminan pembiayaan harus dilaksanakan pengikatannya secara hukum/yuridis. Pengikatan atas barang-barang jaminan dilaksanakan setelah perjanjian

pembiayaan ditandatangani, mengingat perjanjian pembiayaan merupakan perjanjian pokok dari perjanjian pengikatan barang-barang jaminan.

b. Penguasaan atas jaminan

Penguasaan atas barang-barang jaminan adalah dengan cara munguasai bukti kepemilikan atas barang tersebut.

Dengan adanya jaminan sebagai hak tanggungan untuk keamanan bank kemudian melakukan pengesahan jaminan tersebut, dalam proses ini akad pokok berupa akta dibawah tangan, sedangkan hak tanggungan diikat dengan akta otentik yang dibacakan dan ditandatangai langsung oleh nasabah dihadapan notaris :

a. Nasabah pembiayaan yang telah menandatangani akad akan pencairan pembiayaan, menyerahkan jaminan yang asli kepada bagian manajer untuk di arsipkan.
b. Administrasi pembuatan akta hak tanggungan berdasarkan akta otentik dari notaris ditandatangani oleh nasabah dan pihak bank dihadapan notaris
c. Mengarsipkan

Setelah semua alur tersebut telah dipenuhi, pihak bank akan mengeluarkan dana yang sesuai dengan yang dibutuhkan oleh nasabah dengan skema pencairan:

a. Manajer Adm Pembiayaan menyerahkan berkas hasil survey, dan dokumen-dokumen pembiayaan kepada Pengelola bank

b. Pengelola bank mengadakan rapat untuk memutuskan status dari permohonan tersebut dengan mempergunakan data hasil survey dan perhitungan analisa pembiayaan.
c. Pada permohonan pembiayaan yang disetujui, calon nasabah pembiayaan diminta melengkapi: surat kuasa menjual (SKM), Kuasa debet rekening (KDR), aplikasi asuransi pembiayaan, serta menyerahkan kepada costumer service.
d. Manajer marketing/analis pembiayaan melakukan kalkulasi kebutuhan pembiayaan berdasarkan data-data survey yang telah dipunyai
e. Berkas lengkap berikut persetujuan dan hasil kalkulasi kebutuhan pembiayaan diberikan kepada Manajer untuk di proses lebih lanjut.
f. Manajer melengkapi data pembiayaan pada sistem dan merubah status kartu dari PENGAJUAN menjadi DISETUJUI.
g. Manajer membuat slip realisasi pembiayaan sejumlah pembiayaan yang telah disetujui danslip setoran biaya administrasi dan materai
h. Akad pembiayaan yang ditanda tangani oleh nasabah pembiayaan.

Tahap terakhir ialah Pencaira dana yang akan dilakukan oleh teller bank, dengan diberikan slip realisasi:

Teller meminta slip : setoran pembiayaan, biaya administrasi dan materai. Teller memasukkan dana realisasi pembiayaan ke dalam rekening tabungan nasabah saldo nasabah telah di update, dan telah bertambah sesuai jumlah nominal pembiayaan yang disetujui. Nasabah menarik dana pembiayaan melalui teller melalui slip penarikan (Proses penarikan tabungan seperti biasa)

Akad Musyarakah antara bank yang diberikan kepada nasabah adalah akad pokoknya berbentuk akta dibawah tangan, yang nantinya akad tersebut akan di sahkan atau di warmeking oleh notaris. Sedangkan untuk hak tanggungan untuk jaminan sebagai perjanjian tambahan berbentuk akta otentik yang langsung dibacakan dan di tandatangai oleh notaris.

Bentuk akad yang digunakan antara Bank Nagari Syariah dengan nasabah adalah akad kerjasama Musyarakah. Di awal akad pada Pasal 1 (satu) dijelaskan definisi akad Musyarakah:[24]

a. ketentuan Syariah adalah, Hukum Islam yang bersumber dari AL-Quran dan As-Sunnah.
b. Musyarakah adalah, penanaman dana dari pemilik dana/modal untuk mencampurkan dana/modal merekan pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya, sedangkan kerugian ditanggung semua pemilik dana/modal berdasarkan bagian dana/modal masing-masing.
c. Akad adalah, Kesepakatan tertulis yang membuat ijab (penawaran) dan qabul (penawaran) antara Bank dan Nasabah yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.
d. Musyarik adalah, Bank dan Nasabah sebagai sama-sama penyedia modal.
e. Syirkah adalah, bentuk usaha atau proyek yang dikerjasamakan oleh Bank dan Nasabah.

[24]Hasil Penelitian "*Akad Musyaralah Bank Nagari Syariah Sumatera Barat", hlm 1-2.*

f. Nisabah Bagi Hasil adalah, ratio perbandingan pembagian atas keuntungan dan risiko usaha/proyek di antara NASABAH dengan BANK yang ditetapkan berdasarkan AKAD ini.
g. Mudharib adalah, pengelola usaha bersama yang ditunjuk oleh para musyarik.
h. Keuntungan Usaha adalah, pertambahan harta yang diperoleh dalam menjalankan usaha/proyek yang dihitung berdasarkan periode tertentu yaitu dengan mengurangkan jumlah harta akhir periode dengan harta awal (Rasul Maal).
i. Kerugian Usaha adalah, berkurangnya harta di dalam menjalankan usha/proyek yang dihitung berdasarkan periode tertentu yaitu jumlah harta akhir periode lebih kecil dari jumlah harta pada awal periode.
j. Hari Kerja Bank adalah, Hari Kerja Bank Indonesia.
k. Pendapatan adalah, seluruh penerimaan yang diperoleh dari hasil usaha yang dijalankan NASABAH dengan menggunakan modal secara patungan dari yang disediakan oleh BANK dan NASABAH sesuai dengan AKAD ini.
l. Keuntungan Operasional adalah, pendapatan operasional yang diperoleh dari hasil usaha yang dijalankan NASABAH setelah dikurangi biaya-biaya langsung yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut, belum termasuk biaya-biaya langsung yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut, belum termasuk

biaya-biaya tidak langsung yang dikeluarkan dalam mendukung kegiatan operasional usaha *(overhead cost).*

m. Pendapat Bersih adalah, keuntungan operasional setetelah dikurangi biaya-biaya tidak langsung yang dikeluarkan dalam mendukung kegiatan operasional usaha *(overhead cost)* sebelum pembagian Keuntungan dan Pajak-Pajak.

n. Pembukuan Modal adalah, pembukuan atas pembukuan atas nama Syirkah pada BANK yang mencatat seluruh transaksi sehubungan dengan Modal, yang merupakan bukti sah atas penyertaan modal, hak dan bebean kewajiban pasar musyarik.

o. Keuntungan adalah, pendapatan sebagaimana dimaksud dalam butir 8 Pasal 1 AKAD ini dikurangi dengan biaya-biaya sebelum dipotong pajak.

p. Jangka Waktu Musyarakah adalah, masa berlakunya AKAD ini desuai dengan yang ditentukan dalam Pasal Akad ini.

q. Cidera Janji adalah keadaan tidak dilaksanakannya sebaghagian atau seluruh kewajiban NASABAH yang menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh atau sebahagian pembayaran atas harga beli barang termasuk biaya-biaya yang terkait, serta sebelum berakhirnya jangka waktu AKAD ini menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban Nasabah kepada BANK.

Dalam Akad pokok tersebut tidak hanya menjelaskan dana yang dikeluarkan saja oleh bank, tetapi juga langsung diawal akad menjelaskan

kewajiban nasabah berupa jaminan Hak Tanggungan. HakTanggungan yang diikat dalam SKMHT berupa Agunan Pokok dan Agunan Tambahan sebagai akad tambahan.[25]

Pembagian keuntungan dari kerja sama dengan disepakati antara bank dan nasabah. Dalam akad pembiayaan ini nasabah tidak saja sebagai musyarik bersama bank juga menjadi mudharib dalam melaksanakan kegiatan usaha. Sehingga dengan menjadi dua pihak tersebut nasabah terlihat mempunyai beban yang sangat berat. Pihak bank yang hanya sebagai musyarik tentunya lebih ringan kewajibanya.

Hal ini bertolak belakang dengan yang tertulis di Al-Quran, yaitu pada surat QS. al-Baqarah (2): 188:

Artinya: "*Dan janganlah sebagaian kamu memakan harta sebagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebagaian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat sebagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui*".[26]

Untuk itu sebaiknya demi kemashalatan bersama dan sesuai dengan ayat Al-quran tersebut, pihak bank ikut mengelola usaha yang dilakukan nasabah. Bila hanya dikatakan bank sebagai musyarik untuk mengelola dana tersebut tentu saja tak sejalan dengan yang ada dilapangan.

Kemudian setelah akad pokok tersebut nasabah juga diikatkan dengan perjanjian hak tanggungan yaitu SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan). Bentuk dari SKMHT ini adalah akta otentik berbeda dengan akad

[25] *Ibid,.*
[26] Departeman Agama, Op cit., hlm. 46

pokoknya perjanjian dibawah tangan yang nantinya akan dilegalkan atau diwarmeking oleh notaris.

Bila ditinjau antara akad pokok dengan perjanjian akta hak tanggungan akan timbul perbedaan yaitu, dalam akad pokok mengatakan bahwa nasabah sebagai musyarik dan mudharib berkewajiban memberikan bagi hasil kepada bank serta mengembalikan dana yang telah digunakan. Sedangkan dalam SKMHT akan muncul kata "nasabah berkewajiban membayar pelunasan kredit dibank yang dijamin dengan hak tanggungan". Serta dalam akta tersebut tentang memberikan kewenangan pada bank sebagai pemegang hak tanggungan untuk "mengeksekusi" hak tanggungan tersebut bila nasabah tidak dapat memenuhi kewajibanya.

Munculnya dua pernyataan tersebut bisa dikatakan adanya perbedaan yang mendasar dengan akad pokoknya. Bahwa perbankan syariah adalah perbankan non loan yang mempunyai sistem bagi hasil. Berbeda dengan konvensional loan, yang akan timbul pelunasan utang dikarenakan adanya utang piutang atau disebut kredit. Sedangkan untuk ekskusi bila kerugian terjadi seharusnya menjadi tanggung jawab berdua karena dapat dikatakan bila usaha tentu ada untung dan rugi, tidak lantas mengeksekusi seperti terapan dalam perbankan konvensional.

2.Akad Pembiayaan Kerjasama di Bank Mandiri Syariah

Penerapan asas konkordansi oleh Bank Syariah Mandiri tidak jauh berbeda dengan Pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Nagari syariah. Untuk itu diteliti berdasarkan akad yang dikeluarkan oleh Bank Syariah Mandiri. Nilai-nilai perusahaan yang menjunjung tinggi kemanusiaan dan integritas telah tertanam

kuat pada segenap insan Bank Syariah Mandiri (BSM) sejak awal pendiriannya. Kehadiran BSM sejak tahun 1999, sesungguhnya merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter 1997-1998. Sebagaimana diketahui, krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis multi-dimensi termasuk di panggung politik nasional, telah menimbulkan beragam dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan nasional yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa.Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia.

Penjelasan dari karyawan bank syariah Mandiri tentang sejarah Bank Syariah Mandiri. Salah satu bank konvensional, PT Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT Bank Dagang Negara dan PT Mahkota Prestasi juga terkena dampak krisis. BSB berusaha keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya *merger* dengan beberapa bank lain serta mengundang investor asing.Pada saat bersamaan, pemerintah melakukan penggabungan *(merger)* empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu bank baru bernama PT Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999.Kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebagai pemilik mayoritas baru BSB.[27]

[27]Wawancara dengan Bapak Cece sebagai Administrasi bagian syariah, hari jumat 20 juni 2016 pukul 15.00 wib di Bank Syariah Mandiri Sumatera Barat.

Sebagai tindak lanjut dari keputusan *merger*, Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta membentuk Tim Pengembangan Perbankan Syariah. Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah di kelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 10 tahun 1998, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah *(dual banking system).*

Tim Pengembangan Perbankan Syariah memandang bahwa pemberlakuan UU tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT Bank Susila Bakti dari bank konvensional menjadi bank syariah. Oleh karenanya, Tim Pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, No. 23 tanggal 8 September 1999.

Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No. 1/24/ KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/ 1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT Bank Syariah Mandiri. Menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999.

PT Bank Syariah Mandiri hadir, tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani, yang melandasi

kegiatan operasionalnya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya di perbankan Indonesia. BSM hadir untuk bersama membangun Indonesia menuju Indonesia yang lebih baik. Selama dua tahun terakhir perkembangan aset bank umum syariah di Sumatra Barat, mengalami pertumbuhan relatif tinggi mencapai 42,84 persen.

Pada akhir 2009 jumlah aset perbankan umum syariah di Sumbar tercatat Rp1,1 triliun dan meningkat menjadi Rp1,58 triliun pada akhir 2010, kata Pemimpin Bank Indonesia Padang. Pertumbuhan yang relatif besar juga terjadi pada pengumpulan Dana Pihak Ketiga (DPK), yang tumbuh sebesar 30,41 persen dibanding tahun sebelumnya. Pada posisi akhir 2010, jumlah DPK bank umum syariah mencapai Rp1,09 triliun. Sebagian besar DPK berupa tabungan yang memiliki pangsa sebesar 49,71 persen, kemudian disusul deposito yang tercatat 42,21 persen dan giro 8,08 persen, katanya. (Republika)

Bank Syariah Mandiri (BSM) dalam operasional penyaluran dana kepada masyarakat Sumatera Barat tentu saja memiliki makanisme dan prosedur untuk pengajuan pembiayaan, sehingga dana bank keluar dan dinikmati oleh masyarakat yang menjadi nasabahnya.

Secara umum ada beberapa syarat yang harus dipenuhi untuk pengajuan pembiayaan ke Bank Syariah Mandiri, untuk akad yang didapat dari penelitian di lapangan adalah akad musyaraka. Akad diajukan untuk modal kerja kontruksi bagi nasabah, untuk alur proses dari pembuatan akad kerjasama Syariah Mandiri

tidak jauh berbeda dengan bank-bank syariah lainnya, berikut alur dan prosesnya:[28]

a. Pertama nasabah datang ke Bank Mandiri Syariah, menemui Marketing Pembiayaan.
b. Marketing menayakan ke nasabah guna dan untuk keperluan apa mengajukan pembiayaan kepada bank.
c. Nasabah menjelaskan bahwa Pembiayaan dimaksud adalah untuk pembiayaan modal kerja kontruksi, nasabah terkendala biaya.
d. marketing mengarahkan bahwa pembiayaan yang tepat bagi nasabah adalah pembiayaan Musyarakah. Kemudian marketing menjelaskan syarat yang wajib dipenuhi oleh nasabah. Sebagai berikut:
    1) Jaminan agunan berupa sertifikat tanah, kebun, rumah, BPKB dan sejenisnya disesuaikan dengan jenis pembiayaan yang diajukan. Dalam hal ini yang diajukan sebagai jaminan adalah sebidang tanah, yang nantinya akan diikat berupa Akta Pembarian Hak Tanggungan (APHT) kepada bank.
    2) KTP Nasabah
    3) Kartu Keluarga
    4) NPWP
    5) Surat keterangan gaji atau surat keterangan memiliki tanah atau kebun.
    6) Foto dan sebagainya.

[28] Ibid,.

e. Setelah semua persyaratan dilengkapi oleh nasabah dan di terima pihak bank, kemudian semua persyaratan tersebut di periksa oleh marketing. Salah satu yang diperiksa adalah BI ceking.
f. kemudian dilanjutkan dengan analisis antara modal yang diminta dilihat dari jaminan, dengan dilakukan survai kelapangan apakah hak tanggungan yang diberikan benar milik nasabah dan disesuaikan untuk dana yang diajukan nasabah.
g. Bila semua telah dilalui tahap berikutnya bank akan memberikan nominal dana sesuai dengan jaminan yang diberikan.
h. Kemudian nasabah akan dipanggil oleh marketing untuk realisasi pencairan dana. Pencairan tersebut diwajibkan suami istri, sebelum menerima dana nasabah akan menandatangai akad kerjasama dengan bank, dan disusul penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan dihadapan notaris.
i. Setelah nasabah melalui semua urutan tersebut akan menerima dana yang diterima.

Untuk akad yang diajukan oleh nasabah adalah permohonan fasilitas Pembiayaan Musyarakah. Untuk modal kontruksi yang terletak di Propinsi Sumatera Barat. Bank Syariah Mandiri bersedia memberikan fasilitas kepada nasabah.

Tertuang dalam akad, Kesepakatan antara bank dan nasabah adalah bagi hasil. Kemudian disebutkan bahwa nasabah untuk dan atas nama Bank membeli barang dari pemasok untuk memenuhi kepentingan nasabah dengan Pembiayaan

yang disediakan oleh Bank, dan selanjutnya Bank menjual barang tersebut kepada Nasabah sebagaimana Nasabah membelinya dari bank dengan harga yang telah disepakati oleh Bank dan Nasabah, tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan akad ini. Penyerahan barang tersebut dilakukan Pemasok langsung kepada Nasabah dengan persetujuan dan sepengetahuan Bank.[29]

Nasabah membayar harga pokok ditambah Margin keuntungan atas jual beli yang disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga arenanya sebelum nasabah membayar lunas harga Pokok dan Margin keuntungan kepada Bank, nasabah berutang kepada Bank. Kemudian akan dijelaskan definisi akad yang dilaksanakan.

a. ketentuan Syariah adalah, Hukum Islam yang bersumber dari AL-Qur'an dan As-Sunnah.
b. Musyarakah adalah, penanaman dana dari pemilik dana/modal untuk mencampurkan dana/modal merekan pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya, sedangkan kerugian ditanggung semua pemilik dana/modal berdasarkan bagian dana/modal masing-masing.
c. Akad adalah, Kesepakatan tertulis yang membuat ijab (penawaran) dan qabul (penawaran) antara Bank dan Nasabah yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.

[29]Hasil Penelitian "*Akad Musyaralah Bank Syariah Mandiri Sumatera Barat".*

d. Musyarik adalah, Bank dan Nasabah sebagai sama-sama penyedia modal.
e. Syirkah adalah, bentuk usaha atau proyek yang dikerjasamakan oleh Bank dan Nasabah.
f. Nisabah Bagi Hasil adala, ratio perbandingan pembagian atas keuntungan dan resiko usaha/proyek di antara NASABAH dengan BANK yang ditetapkan berdasarkan AKAD ini.
g. Mudharib adalah, pengelola usaha bersama yang ditunjuk oleh para musyarik.
h. Keuntungan Usaha adalah, pertambahan harta yang diperoleh dalam menjalankan usaha/proyek yang dihitung berdasarkan periode tertentu yaitu dengan mengurangkan jumlah harta akhir periode dengan harta awal (Rasul Maal).
i. Kerugian Usaha adalah, berkurangnya harta di dalam menjalankan usha/proyek yang dihitung berdasarkan periode tertentu yaitu jumlah harta akhir periode lebih kecil dari jumlah harta pada awal periode.
j. Hari Kerja Bank adalah, Hari Kerja Bank Indonesia.
k. Pendapatan adalah, seluruh penerimaan yang diperoleh dari hasil usaha yang dijalankan NASABAH dengan menggunakan modal secara patungan dari yang disediakan oleh BANK dan NASABAH sesuai dengan AKAD ini.
l. Keuntungan Operasional adalah, pendapatan operasional yang diperoleh dari hasil usaha yang dijalankan NASABAH setelah

dikurangi biaya-biaya langsung yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut, belum termasuk biaya-biaya langsung yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut, belum termasuk biaya-biaya tidak langsung yang dikeluarkan dalam mendukung kegiatan operasional usaha *(overhead cost).*

m. Pendapat Bersih adalah, keuntungan operasional setetelah dikurangi biaya-biaya tidak langsung yang dikeluarkan dalam mendukung kegiatan operasional usaha *(overhead cost)* sebelum pembagian Keuntungan dan Pajak-Pajak.

n. Pembukuan Modal adalah, pembukuan atas pembukuan atas nama Syirkah pada BANK yang mencatat seluruh transaksi sehubungan dengan Modal, yang merupakan bukti sah atas penyertaan modal, hak dan bebean kewajiban pasar musyarik.

o. Keuntungan adalah, pendapatan sebagaimana dimaksud dalam butir 8 Pasal 1 AKAD ini dikurangi dengan biaya-biaya sebelum dipotong pajak.

p. Jangka Waktu Musyarakah adalah, masa berlakunya AKAD ini desuai dengan yang ditentukan dalam Pasal Akad ini.

q. Cidera Janji adalah keadaan tidak dilaksanakannya sebagian atau seluruh kewajiban NASABAH yang menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh atau sebahagian pembayaran atas harga beli barang termasuk biaya-biaya yang terkait, serta sebelum berakhirnya

jangka waktu AKAD ini menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban Nasabah kepada BANK.

Proses pembiayaan ini semuanya sama dengan proses di bank Nagari Syariah, serta kesamaan dikuti dengan akad tambahan berupa SKMHT yang berbentuk akta otentik. Disini notaris hanya berperan untuk melegalkan akta dibawah tangan yang dibuat oleh Bank dan nasabah, dan kemudian dibuatkan SKMHT berbentuk akta otentik.

Sehingga untuk proses akhir di dalam akad pokok dan akad tambahanya akan timbul kata hutang dan ekskusi, berbeda dengan definisi awal berbentuk kerjasama antara Bank dan Nasabah. Perbedaan antara akad pokok dan perjanjian tambahan ini terlihat berlaku bersamaan antara konsep syariah dengan konsep konvensional dengan perdata dan saling menyelaraskan satu sama lain.

3. Akad Pembiayaan Kerjasama di BTPN Syariah

BTPN Syariah lahir dari perpaduan dua kekuatan yaitu, PT Bank Sahabat Purbadanarta dan Unit Usaha Syariah BTPN. Bank Sahabat Purbadanarta yang berdiri sejak Maret 1991 di Semarang, merupakan bank umum non devisa yang 70% sahamnya diakusisi oleh PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk (BTPN), pada 20 Januari 2014, dan kemudian dikonversi menjadi BTPN Syariah berdasarkan Surat Keputusan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tanggal 22 Mei 2014.

Unit Usaha Syariah BTPN yang difokuskan melayani dan memberdayakan keluarga pra sejahtera di seluruh Indonesia adalah salah satu

segmen bisnis di PT Bank Tabungan Nasional Tbk sejak Maret 2008, kemudian di *spin off* dan bergabung ke BTPN Syariah pada Juni 2014.

BTPN memfokuskan diri untuk melayani dan memberdayakan segmen mass market yang terdiri dari pension, usaha mikro dan kecil, serta komunitas pra-sejahtera produktif. Fokus bisnis tersebut didukung oleh empat unit bisnis BTPN, yaitu BTPN Sinaya-unit bisnis pendanaan, BTPN Purna Bakti- unit usaha bisnis yang fokus untuk melayani nasabah pensiunan, BTPN Mitra Usaha Rakyat-unit bisnis yang fokus melayani pelaku usaha mikro dan kecil, dan BTPN Syariah yang fokus untuk melayani nasabah dari komunitas perempuan pra-sejahtera produktif. Melalui program Daya yaitu program pemberdayaan mass market yang terukur dan berkelanjutan, BTPN secara regular memberikan pelatihan dan informasi untuk meningkatkan kapasitas nasabah sehingga memiliki kesempatan tumbuh dan mendapatkan peluang untuk hidup yang lebih baik.Per Desember 2014, BTPN memiliki total asset Rp.75 triliun, dengan rasio kecukupan modal (CAR) yang kuat sebesar 23,3% dan NPL rendah sebesar 0,7%. Profitabilitas dalam kaitannya dengan *Return on Assets* (ROA) mencapai 3,6% dan Return on Equity (ROE) sebesar 18,4%. Kini BTPN dikenal sebagai salah satu bank dengan kinerja prima yang memperoleh rating AA+ (idn) dengan stable outlook dari Fitch Ratings.[30]

Diperkuat oleh jaringan kantor yang tersebar di seluruh Indonesia, BTPN memiliki cabang-cabang di 263 kota di Indonesia. BTPN mengelola jaringan yang memberikan pelayanan bagi nasabah, meliputi 409 Cabang BTPN Purnabakti dan

[30] Wawancara denganIbuAyu sebagai Administrasi bagian syariah, hari Rabu 29 juni 2016 pukul 15.00 wib di Bank Nagari Syariah Sumatera Barat.

122 payment point, 585 BTPN Cabang BTPN Mitra Usaha Rakyat, serta 56 Cabang BTPN Sinaya di seluruh Indonesia, sebesar 25,9%, Sumitomo Mitsui Banking Corporation sebesar 40,0% dan publik sebesar 34,1%.

Selama tahun 2014, BTPN Syariah telah melaksanakan langkah-langkah inisiasi untuk mengoptimalkan kualitas pelaksanaan tata kelola perusahaan yang baik diantaranya penyusunan Pedoman dan Tata Tertib Kerja untuk Dewan Komisaris, Direksi, Dewan Pengawas Syariah, Komite setingkat Dewan Komisaris dan Komite setingkat Direksi, penyusunan SK Hirarki Kebijakan, Pelaksanaan *Good Corporate Governance* (GCG), menyusun dan melaksanakan Induction Program untuk Pejabat Eksekutif dan Karyawan baru terkait GCG, pelaksanaan sosialisasi Kode Etik Perusahaan serta refreshment yang dilaksanakan secara rutin bagi seluruh Karyawan.

PRODUK BANK BTPN SYARIAH Sebagai bank baru, BTPN Syariah berupaya menyediakan produk-produk unggulan yang mengedepankan pemenuhan kebutuhan nasabah untuk memiliki kehidupan yang lebih baik**.** Fokus pada pemberdayaan nasabah pra-sejahtera produktif, BTPN Syariah memiliki dua produk Utama Pendanaan dan Pembiayaan. Kedua produk tersebut semata-mata ditujukan untuk memberdayakan keluarga pra-sejahtera produktif.

Produk Pendanaan memberikan kesempatan kepada Nasabah untuk menumbuhkan jutaan rakyat Indonesia. Nasabah tidak hanya mendapatkan kenyamanan bertransaksi perbankan dan imbal hasil optimal, namun memiliki kesempatan membantu keluarga pra/cukup sejahtera di seluruh Indonesia untuk memperoleh hidup yang lebih baik. Tidak hanya memberikan akses dan

kebutuhan modal usaha (keuangan inklusif), pembiaayaan BTPN Syariah memberikan program pemberdayaan bagi jutaan nasabahnya. Paket Masa Depan (PMD) menjadi produk unggulan kami di program pembiayaan.

Seiring dengan pertumbuhan dan kebutuhan nasabah pembiayaan, BTPN Syariah akan terus melahirkan inovasi baru demi memperbaiki kehidupan nasabah dan keluarganya.Sedangkan untuk tata cara pengajuan akad pembiayaan di BTPN Syariah tidak jauh berbeda dengan bank lainnya. Yang membedakanya fom pemberkasan, atau bentuk akadnya dengan bank nagari syariah. Bentuka form dari BTPN Syariah lebih berbentuk aplikasi, sehingga bagi calon nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan tinggal mengisi aplikasi yang akad diberikan oleh karyawan bank BTPN Syariah. Untuk akad yang akan dibahas, sesuai yang di dapat oleh penulis adalah akad murabahah untuk jenis usaha perdagangan.

Tidak jauh berbeda dengan Bank Syariah Nagari dan Bank Syariah Nagari, Bank BTPN Syariah dalam operasional proses pengajuan hingga realisasi sama dengan keduabank tersebut. Hanya saja kerja sama bank nasabah dalam bentuk akad pembiayaan Murabahah berbentuk aplikasi saja, tidak seperti kedua bank sebelumnya yang menggunakan format perjanjian pada umumnya.

Nasabah mengajukan pembiayaan murabahah untuk menambah modal usahnya. Dikarenakan dibawah lima puluh juta, pembiayaan ini tidak menggunakan hak tanggungan maupun fidusia, akad bank dan nasabah dituangkan hanya berbentuk aplikasi.

Akad murabahah yang mempunyai definisi adalah akad Murabahah merupakan salah satu produk atau skin yang paling populer dalam praktik

pembiayaan pada perbnkan syariah. Selain mudah perhitunganya, bagi nasabah, maupun menejemen bank, produk ini memiliki beberpa kesamaan (yang bukan prinsipil) dengan sistem kredit pada perbankan konvensional. Meskipun demikian secara prinsip murabahah sangat jauh berbeda dengan suku bugnga dalam perbankan konvensional.[31]

Sedangkan definisi murabahah yang ada dalam "Aplikasi Permohonan Pembiayaan dan Pembukaan Rekening" dari Bank BTPN Syariah adalah:[32]

a. Nasabah telah mengajukan pemohonan Pembiayaan Murabahah kepada Bank guna pembelian barang untuk kebutuhan nasabah sebagaimana tercantum dalam aplikasi dan selanjutnya bank menyetujui untuk menyediakan Pembiayaan Murabahah sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam akad ini.
b. Pembiayaan Murabahah oleh Bank kepada Nasabah diatur dan akan berlangsung menurut prinsip-prinsip sebagai berikut:
    1) Bank menyediakan Pembiayaan Murabahah untuk pengadaan Barang sesuai kebutuhan Nasabah dengan Harga Beli sebagaimana di dalam aplikasi.
    2) Jumlah *(plafond)* Pembiayaan Murabahah adalah sebesa 100% (seratus persen) dari Harga Barang, dan Nasabah tidak diwajibkan untuk menyediakan uang muka pembelian Barang.

[31] Racmadi Usman, Produk dan akad Perbankan Syariah di Indonesia (Implementasi dan Aspek Hukum), Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2009, hlm170.

[32] Hasil Penelitian "*Akad Murabahah Bank BTPN Syariah Sumatera Barat".*

3) Bank menyetujui bahwa penyerahan Barang dilakukan oleh Penjual secara langsung kepada Nasabah dengan Harga Jual sebagaimana ternyata di dalam aplikasi.
4) Nasabah dan Bank menyatakan sepakat dan setuju bahwa Bank mengambil keuntungan sebagaimana ternyata dalam aplikasi.
5) Nasabah menyatakan membeli Barang dari Bank dengan cara mengangsur dan menyatakan berhutang kepada Bank setinggi-tingginya sebesar Harga Jual sebagaimana ternyata di dalam aplikasi.
6) Pembayaran oleh Nasabah kepada Bank dilakukan secara mengangsur selama jangka waktu sebagaimana tercantum dalam aplikasi.

c. Selama Nasabah masih mempunyai kewajiban kepada Bank berdasarkan Akad ini. Nasabah berwajiban menabung dana minimal 10% (sepuluh persen) dari Jumlah Pembayaran Murabahah atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank, dana tersebut ditempatkan di dalam rekening.
d. Untuk ketertiban dan kelancaran pemenuhan kewajiban Nasabah kepada Bank termasuk namun tidak terbatas pada pembayaran hutang Pembiayaan Murabahah dan/atau kewajiban lainnya yang terkait dengan Pembayaran Murabahah. Nasabah memberikan kuasa kepada Bank untuk mendebet Rekening baik pada setiap tanggal angsuran maupun tanggal lainnya sejumlah angsuran atau jumlah kewajiban lainnya sampai lunas,

yang mana kuasa ini tidak dapat dicabut/ditarik kembali selama Nasabah masih mempunyai kewajiban pembayaran kepada Bank berdasarkan Akad Pembiayaan ini.

e. Jika karena suatu sebab apapun, Nasabah lalai atau terlambat membayar angsuran, maka Bank berhak untuk melakukan suatu upaya hukum serta melaporkan hal tersebut kepada aparat desa, termasuk tetapi tidak terbatas kepada Ketua RT/RW setempat.

f. Kewajiban Nasabah untuk membayar angsuran sebagaimana yang tercantum pada aplikasi, akan berkahir pada saat jatuh Tempo Pembiayaan/seluruh utang Nasabah kepada telah lunas bersdasarkan catatan atau pembukuan yang ada pada Bank. Oleh karena itu dengan ini Nasabah sepakat dan setuju Bank atau pihak lain yang ditunjuk oleh Bank berhak untuk melakukan penagihan kepada Nasabah selama kewajiban utang Nasabah belum lunas.

4. Penerapan Asas Konkordansi Dalam Praktek Notaris Terhadap Akad di Bank Syariah

Ekonomi Islam atau yang disebut juga dengan ekonomi syariah adalah ekonomi yang dalam semua aktifitasnya bertumpu pada sistem nilai dan perinsip-perinsip syariah. Sistem nilai pada hakikatnya adalah sesuatu yang akan memberi makna dalam kehidupan manusia pada setiap peran yang dilakukannya. Sistem itu terbangun dalam suatu rangkaian utuh yang terjalin sangat erat antara satu dengan yang lainnya. Sistem nilai ini mencakup pandangan dunia *(al-khalqiiyah)* dan moral *(al-khuluqiyyah)* yang mempengaruhi, membimbing dan membantu

manusia merealisasikan sasaran-sasaran kemanusiaan *(insaniyyah)* yang berke-Tuhan-an *(rabbaniyyah)* guna mewujudkan keadilan dan kesejahteraan. Sesuai dengan semangat yang terkandung dalam terminologi ekonomi Islam *(al-iqtishad al-islamiy)* yang berasal dari dua kata, yaitu *"al-iqtishad"* dan *"al-islamiy"* menyiratkat pengertian adanya sikap kehati-hatian, sederhana, tidak boros, pertengahan dan ekonomis seurut dengan watak ajaran Islam itu sendiri. Al-Iqtishad menurut bahasa artinya "al-qasd", dan dari kata itu terkandung makna *"al-tawassut" dan "al-i'tidal".* Oleh sebab itu banyak sekali penghargaan di temukan dalam Al-Quran terhadap sikap dan perilaku ekonomis yang dianggap sebagai watak dan karakter suatu masyarakat.

Masyarakat semacam itu disebut sebagai "ummah muqtashidah" (Q.s. al-Maidah/5:66) yang bersikap tidak boros dan tidak kikir tetapi selalu mengambil sikap tengah (Q.s. al-A'raf/7:31; al-Isra/17:29 dan al-Furqan/25:67). Adanya penekanan terhadap makna intrinsik, "kesederhanaan" dalam *al-iqtishad al-islami* (ekonomi Islam), sejatinya menolak dengan tegas segala bentuk "kerakusan". "keserakahan" dan "pemborosan" yang disinyalir menjadi watak dasar sikap kapitalistik dalam *al-iqtishad al-wadh'iy* (ekonomi konvensional) yang hampir setiap waktu memicu timbulnya berbagai krisis dalam kehidupan manusia.

Bila kita kaitkan dengan peran Notaris dalan membuat akta dalam menstabilitaskan ekonomi syariah terlebih dahulu kita mengetahui pengertian, tugas serta tanggungjawab pembuat akta (Notaris) dalam kaitannya dengan ekonomi syariah. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat

akta otentik sejauh mana pembuatan akta otentik tertentu tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya.

Pembuatan akta otentik diharuskan oleh peraturan Perundang-Undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain itu akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan Perundang-Undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan. Notaris membuat akta otentik yang merupakan alat pembuktian terkuat dan terpenuh yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam setiap kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, perbankan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai kegiatan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional maupun internasional. Dengan adanya akta otentik, memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya, dan menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari, dan walaupun sekiranya sengketa tidak dapat dihindari, akta otentik tersebut merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh dalam proses penyelesaian sengeketa.

Seiring dengan perkembangan era globalisasi dewasa ini, kebutuhan masyarakat akan notaris dan akta-akta yang dibuatnya mengalami perkembangan yang semakin meluas. Masyarakat sekarang lebih mempunyai kesadaran hukum

dalam melakukan hubungan-hubungan hukumnya, baik itu hubungan hukum dalam bidang bisnis, perbankan, bahkan kegiatan-kegiatan sosial telah menggunakan jasa notaris untuk membuat akta otentik yang mengikat para pihak dalam kegiatannya. Perkembangan ini juga berpengaruh besar terutama dalam bidang perbankan.

Notaris merupakan salah satu unsur yang penting dalam setiap operasional transaksi perbankan, terutama dalam pembuatan akta-akta jaminan kredit/ pembiayaan, surat pengakuan hutang, grosse akta, legalisasi dan *waarmerking*, dan tugas-tugas lain dari notaris yang telah diatur oleh peraturan Perundang-Undangan. Dalam praktek perbankan, adanya hubungan hutang piutang dan upaya pinjam meminjam uang dengan jumlah tertentu adalah merupakan suatu perbuatan lazim yang sering dilakukan. Pihak bank sebagai kreditur, memberikan kredit kepada nasabah sebagai debitur. Praktek pinjam meminjam sejumlah uang dalam sistem perbankan berakibat pada lahirnya pihak pemberi pinjaman (kreditur), yaitu bank, dan pihak penerima pinjaman (debitur), yaitu nasabah. Dengan kata lain, bank sebagai kreditur adalah sebagai pihak pemberi pinjaman, sedangkan nasabah sebagai debitur adalah sebagai penerima pinjaman.

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 dan 4, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Perbankan), disebutkan bahwa Undang-Undang membagi jenis bank menjadi dua macam, yaitu bank umum dan bank perkreditan rakyat. Bank umum adalah bank yang melaksanakan

kegiatan usaha secara konvensional dan/ atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.bBank perkreditan rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Ketentuan ini dipertegas dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang menyebutkan "Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah". Perbankan syari'ah saat ini tumbuh dan berkembang dengan pesat perbankan syari'ah sehingga perkembangan tersebut perlu mendapat perhatian dan kajian yang mendalam baik oleh akademisi maupun praktisi untuk kajian-kajian yang mendalam dan komprehensip dilakukan agar perkembangan perbankan syari'ah tetap berada dalam hukum-hukum syari'ah sebagai prinsip-prinsip dalam perbankan syari'ah.

Bila dirunut terhadap Al-Qur'an surat AL-Baqarah ayat (282 dan 283) tentang pentingya penulisan terhadap transaksi non tunai, dilihat posisi notaris dalam perbankan syariah. Untuk itu diperlukan pemahaman praktek kenotariatan di Indonesia pasca berkembangnya ekonomi syari'ah dan posisi khusus syariah. Perlu Dipahami tentang Notaris, tugas dan fungsinya menurut undang-undang jabatan Notaris dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang masih berlaku di Indonesia, guna dapat memahami peranan dan fungsi Notaris dalam mekanisme perbankan syariah. Untuk itu dilakulakan penelitian ini dapat memastikan posisi

notaris dalam perbankan syariah secara perdata apakah sesuai dengan syariah Islam.

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, diketahui pada saat awal para pihak menghadap Notaris langkah pertama yang diambil yaitu mendengarkan dan memahami keinginan para pihak dengan tepat. Supaya keinginan para penghadap tertuang dalam akta dengan jelas dan tepat, maka Notaris harus banyak bertanya kepada para pihak supaya Notaris mengetahui apa yang diinginkan oleh para pihak. Umumnya di Indonesia, para pihak yang menghadap Notaris adalah orang yang kurang mengetahui tentang hukum, sehingga mereka tidak mengerti akta apa yang harus dibuat untuk kepentingan para pihak tersebut. Sedangkan fungsi kedua dari Notaris adalah menuangkan terlebih dahulu keinginan para pihak dalam bentuk tulisan atau dikenal dengan istilah draf akta. Jadi draf akta ini nantinya akan dibuat akta di hadapan Notaris yang berisi kehendak kedua belah pihak dan dibuat berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Kemudian Notaris menjelaskan maksud dari draf tersebut kepada para pihak. Jika draf tersebut telah sesuai dengan keinginan para pihak, maka pada hari yang telah ditentukan, kedua pihak datang menghadap Notaris kemudian Notaris membacakan serta menjelaskan isi akta tersebut kepada para pihak. Setelah akta itu dibacakan, maka kedua belah pihak, saksi dan Notaris menandatangani akta tersebut.

Pada saat membuat akta perjanjian kredit yang diminta oleh pihak bank, Notaris berhak meminta data dari para pihak yang akan terlibat dalam perjanjian, sebagai bahan pembuat dokumen itu, bank harus memberikan data dan informasi

yang sangat jelas dan rinci serta menjelaskan jenis dan materi dokumen kredit yang diminta. Notaris tidak boleh menolak permintaan bank dalam pembuatan akta perjanjian kredit kecuali permintaan dari bank atau pihak yang menghadap tersebut bertentangan dengan perUndang-Undangan, kepentingan umum dan kesusilaan. Notaris dalam prakteknya sering kali dihadapkan pada permasalahan permintaan para pihak yang bertentangan dengan hukum, Notaris dalam hal ini berhak dan wajib menolak bila keinginan para pihak bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan yang berlaku. Namun Notaris memiliki kewajiban moral untuk memberikan pengarahan kepada para pihak dengan tujuan keinginan para pihak terpenuhi tanpa melanggar Undang-Undang dan peraturan yang berlaku.[33]

Pada proses pembuatan akta perjanjian kredit bank, Notaris menuangkan kesepakatan yang telah dibuat antara kreditur dan debitur kedalam akta. Pada umumnya sebelum datang ke Notaris para pihak telah membuat perjanjian terlebih dahulu. Dalam hal ini para pihak adalah pihak bank dan debitur bank, adapun isi dan substansi dari perjanjian kredit tersebut di tentukan oleh kedua belah pihak tersebut, peran Notaris dalam hal ini adalah selain menjadikan akta perjanjian kredit tersebut sebagai akta otentik, Notaris juga menjelaskan isi Pasal demi Pasal yang ada dalam perjanjian tersebut, dimulai dari hak dan kewajiban para pihak yang di timbulkan dari perjanjian tersebut akibat hukum yang ditimbulkan dari isi perjanjian tersebut. Notaris juga menjelaskan mengenai segala sesuatu yang ada dalam perjanjian tersebut dan meyakinkan kedua belah pihak apakah sudah

[33]Wawancara dengan Notaris Yontri Faisal di kantornya pada tanggal 16 Juni 2016 pukul 10.30 WIB.

sepakat dengan apa yang terlah mereka perjanjikan, Notaris juga berusaha untuk membuat akta perjanjian kredit yang mana isinya seimbang kedudukannya antara kedua belah pihak dengan cara menjelaskan kepada kedua belah pihak apabila ada ketentuan yang memberatkan salah satu pihak dalam perjanjian tersebut.[34]

Setelah isi perjanjian telah disepakati oleh kedua belah pihak sebelum disahkan oleh Notaris, Notaris berkewajiban untuk membacakan isi dari perjanjian dihadapan kedua belah pihak tersebut sampai kedua belah pihak mengerti dan paham akan isi perjanjian tersebut, hal tersebut dilakukan oleh Notaris guna memberikan perlindungan hukum kepada kedua belah pihak yang melakukan perjanjian dan untuk menghindari akta berjalan. Pengertian dari akta berjalan adalah salah satu pihak tidak mengetahui isi, maksud, dan tujuan perjanjian yang akan mengakibatkan kerugian salah satu pihak dikemudian hari.[35]

Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (m) UUJN , maka kewajiban notaris dinyatakan sebagai berikut yaitu:

"membacakan akta di hadapan para pihak dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris."

Tentang pembacaan akta juga diatur dalam Pasal 16 ayat (7) UUJN, yang berbunyi :

Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

Sehubungan dengan pembacaan akta, maka notaris akan membacakan akta kepada orang yang menghadap notaris. Dalam pembacaan akta perjanjian

[34] *Ibid,.*
[35] *Ibid,.*

kredit, yang harus menghadap notaris adalah penghadap yaitu pihak debitur dan pihak bank. Berdasarkan ketentuan di dalam Pasal 39 UUJN, maka syarat sebagai seorang penghadap adalah berumur 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum. Berdasarkan ketentuan di atas, maka yang seharusnya menghadap notaris, adalah orang-orang yang namanya tercantum di dalam akta perjanjian kredit (baik menghadap secara pribadi maupun bertindak berdasarkan kuasa).

Pembuatan akta perjanjian kredit melalui Notaris juga memberikan dampak tersendiri di hadapan hukum, dampak tersebut adalah akta yang di buat melalui Notaris akan menjadi suatu akta otentik, kelebihan akta otentik ini adalah tidak dapat disangkal kebenarannya kecuali jika dapat dibuktikan sebaliknya misalnya ada kepalsuan dalam akta otentik tersebut. Sehingga bagi hakim akan sangat mudah dan tidak ragu-ragu mengabulkan gugatan penggugat yang telah didukung dengan alat bukti akta otentik.[36]

Notaris berwenang untuk membuat akta dan memberikan penyuluhan hukum atau nasihat hukum kepada para pihak sebagai perlindungan hukum bagi kreditur (bank) maupun debitur (nasabah). Penyuluhan hukum adalah kewenangan dari Notaris sebagai pejabat yang ahli hukum, dimana Notaris memberikan nasihat hukum kepada para pihak yang merupakan orang awam hukum.[37] Kewenangan dalam memberikan penyuluhan hukum tersebut di atur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf (e) UUJN, penyuluhan hukum tersebut terkait dengan pembuatan akta.

[36]Wawancara dengan Notaris Yan Vinanda, di kantornya pada tanggal 18 Juli 2016 pukul 13.30 WIB

[37]*Ibid.,*

Notaris sebagai seorang ahli hukum mempunyai tanggung jawab moral dan harus beritikad baik untuk melindungi para pihak baik kreditur maupun debitur yaitu dengan cara memberikan penyuluhan hukum atau nasihat hukum dengan cara Notaris bersikap adil dan tidak memihak, memberi masukan kepada klien atau para pihak untuk melindungi kepentingannya guna menghindari masalah hukum dikemudian hari.[38]

Pemberian penyuluhan mengenai hukum guna kepentingan kedua belah pihak, karena sebagai Notaris harus menjelaskan perbuatan hukum apa yang sedang dilakukan dan akibat hukum apa yang akan dihadapi para pihak, baik kreditur maupun debitur, dan bagaimana melindungi kepentingan para pihak dan melindungi keabsahan akta yang dibuat Hal ini perlu agar kredibilitas dan akuntabilitas Notaris dapat ditegakkan sebagai pejabat umum di lingkungan hukum.

Penyuluhan hukum yang diberikan Notaris berkaitan dengan isi addendum perjanjian, namun hanya sebatas rambu-rambu hukum dan juga memiliki batasan-batasan tertentu yang tidak boleh melampui batas kewenangannya.

Peran Notaris dalam pembuatan akta perjanjian kredit yang dilakukan pihak perbankan adalah untuk memberi kepastian hukum bagi para pihak yang mengadakan perjanjian kredit, Selain itu peran Notaris juga sebagai pihak yang berwenang untuk melakukan pengecekan terhadap barang jaminan yang berupa Hak Tanggungan untuk memastikan apakah barang jaminan tersebut sah di mata

[38] *Ibid.,*

hukum atau tidak atau untuk menghindari jika ada kemungkinan dalam barang jaminan Hak Tanggungan yang di jadikan jaminan tersebut masih ada sengketa hukum atau kasus hukum. Akta perjanjian yang dilegalisir atau *warmerking* dan di cek oleh Notaris ini merupakan suatu hal yang dilakukan untuk mengurangi faktor negatif misalnya bahwa prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang, dan jasa diberikan oleh bank betul-betul terjamin keabsahan dan pengembaliannya atau mempermudah pihak bank sendiri untuk mengeksekusi barang jaminan seandainya kelak dikemudian hari Debitur cidera janji atau muncul permasalahan hukum lainnya.

Apabila salah satu pihak tidak hadir menghadap di depan Notaris dalam hal pengesahan perjanjian baik pihak kreditur ataupun debitur maka Notaris tidak bisa menandatangani isi dari perjanjian tersebut, hal tersebut dikarenakan pentingnya kehadiran kedua belah pihak dalam pembuatan perjanjian untuk mengetahui apa isi dan substansi dari perjanjian tersebut dan akibat hukum apa yang akan terjadi dengan adanya perjanjian tersebut.[39]

Notaris harus bertindak jujur, mandiri dan tidak berpihak, menjaga kepentingan pihak yang terkait perbuatan hukum, penuh rasa tanggung jawab, memberikan pelayanan sesuai dengan Kode Etik Notaris dan Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris hanya berwenang menunjang perbuatan hukum para pihak dan memformulasikannya ke dalam akta notariil.[40]

Perbankan syariah dalam hal penyaluran akad pembiayaannya berbeda dengan konvensional. Hal itu diketahui hasil penelitian penulis di Daerah

[39] Wawancara dengan para notaris, di kantor masing masing.
[40] *Ibid,.*

Sumatera Barat, akad beberapa bank yang telah diteliti penulis seperti Bank Nagari (Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat), Mandiri Syariah, dan BTPN Syariah. Dari ke tiga bank tersebut dalam akad penyaluran dana menggunakan akta dibawah tangan. Tentu saja dalam akad pokoknya ketiga bank syariah tersebut diikuti dengan akad tambahan berupa SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) dan APHT (akta pembebanan hak tanggungan). Kedua akta itu tentu saja akta otentik yang di keluarkan oleh notaris. Sehingga dalam penyaluran dananya perbankan syariah terlihat menggunakan akta dibawah tangan dan akta otentik SKMHT sebagai tambahanya.

Pihak bank Nagari Syariah, mengatakan bahwa persyaratan dalam pengajuan pembiayaan di bank syariahnya sama dengan persyaratan perjanjian kredit. Setiap pembiayaan yang dilakukan selalu menggunakan jaminan seperti fidusia (motor/bpkb motor) dan tidak menggunakan jaminan bila dibawah lima juta rupiah. Pembiayaan kebanyakan menggunakan hak tanggungan sesuai standar BI biasanya yang menjadi hak tanggungan haruslah SHM. Dalam akad kerjasama SKMHT menjadi asesoir (perjanjian pelengkap). Sedangkan Sop standar apht (akta pemberian hak tanggungan) syariah acuan ke konvensional. Sama halnya dengan APHT, Skmhtnya (surat kuasa membebankan hak tanggungan) yang digunakan oleh bank Nagari Syariah juga ada, dan bentuk draft serta aturanya juga mengacu ke pada bentuk konvensional.[41]

Senada dengan pihak Bank Nagari Syariah, Bank Mandiri Syariah, dan BTPN Syariah juga memiliki sop yang sama terhadap dana yang akan dikeluarkan

[41]Wawancara Bapak Harry Al Ghazali sebagai Administrasi bagian syariah, hari Jumat 24 juni 2016 pukul 15.00 wib di Bank Nagari Syariah Sumatera Barat.

untuk para nasabahnya. Mandiri syariahdan btpn syariah, akad pokok pembiayaanya dibawah tangan, kemudia di legalisasi oleh notaris dan pembuatan akta tambahannya yang otentik.[42]

Pembuatan akad yang berbeda dalam satu pembiayaan dalam perbankan syariah, tanpa disadari telah terjadi keselarasan atau konkordansi. Dimana hukum konvensional berselaras dalam hukum syariah keduanya berjalan beriringan menguatkan satu sama lain.

Jaminan erat kaitannya dengan masalah utang-piutang sedangkan dalam musyarakah bukanlah masalah utang piutang melainkan tentang kerjasama dalam bentuk musyarakah yang mana para pihak memasukkan sesuatu *(inbreng)* yang dijadikan sebagai modal bersama untuk menjalankan suatu usaha bersama yang tidak bertentangan dengan Al-Qur`an dan Hadits. Menurut hukum positif Indonesia, jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor yang diserahkan oleh debitur untuk menjamin bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.

Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 menyebutkan bahwa dalam pembiayaan Al Musyarakah pada prinsipnya tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan oleh nasabah (syarik), bank syariah boleh meminta jaminan. Berlandaskan fatwa tersebut, dalam pembiayaan Musyarakah kedudukan jaminan hanya sebagai bentuk kehati-hatian (penerapan *prudential banking principle*) bukan merupakan syarat mutlak dalam penentuan pemberian pembiayaan Al Musyarakah oleh pihak bank syariah, namun kenyataannya bank

[42]Hasil penilitan dari lapangan berupa contoh-contoh akad dari bank syariah.

syariah selalu mengharuskan adanya jaminan kepada nasabah dalam setiap pembiayaan Al Musyarakah. Keberadaan jaminan sebagai bentuk kehati-hatian menjadi hal yang mutlak harus ada yang harus disediakan oleh pihak nasabah debitur.

Dengan adanya hak tanggungan sebagai jaminan dalam perjanjian akad kerjasama antara bank dan nasabah tidak saja mengalami kebarhasilan terkadang adanya pembiayaan bermasalah. Bila hal ini terjadi tentunya hak tanggungan sebagai jaminan akan menjadi salah satu jalan keluar dari permasalahan, yaitu dengan di lelangnya hak tanggungan tersebut untuk menutupi kekurangan pembayaran pembiayaan yang menjadi tanggung jawab nasabah terhadap bank sebagai pemberi dana. Dengan adanya lelang tentunya melalui Badan Lelang Negara, sama dengan bank konvensional.

B. Hambatan Dalam Konkordansi

Undang-Undang perbankan syariah yang masih kurang dan banyak bertentangan dengan Al-Qur'an, sehingga dalam melakukan kegiatanya bank-bank syariah yang ada di Indonesia melenturkan aturan syar'i dengan peraturan perdata atau B.W.

Al-Qur'an sendiri dalam surat Al-Baqarah ayat 282:[43] serta Q.S. al-Baqarah (2): 283.[44]Sebagaimana telah diterangkan dalam Bab II. Perbandingan potongan ayat Al-Qur'an tersebut mengandung arti bahwa orang yang berutang lah yang menulis atau orang yang dipilihlah untuk menuliskan utang tersebut.

[43]*Ibid.*, hlm. 70-71.
[44]*Ibid.*, hlm. 71.

Tetapi dalam penerapan perbankan syariah yang mengacu pada konvensional, yang membuat penulisan adalah notaris. Untuk pembuatan akad dalam perbankan syariah notaris berkewajiban melegalisasi akad poko yang dibawah tangan, serta ditambahkan dengan perjanjian hak tanggungan dalam bentuk akta otentik.

Al-Qur'an sebagai dasar pembentukan peraturan perbankan syariah, saat ini hanya sebagai aturan yang ada tetapi tidak diterapkan secara penuh oleh bank-bank syariah. Untuk menutupi kekurangan dalam peraturan tersebut terkesan perbankan syariah hanya mengatakan bila akad-akad serta regulasinya sesuai syar'i tetapi kebanyakan menggunakan hukum perbankan konvesional.

Notaris dalam hal ini sebagai patner setiap pembuatan akad perbankan syariah telah merasakan adanya percampuran variasi peraturan perbankan syariah dengan peraturan konvensional. walaupun telah mengetahu adanya kejadian hukum tersebut menjadi polemik sendiri bagi notaris, apakah sebaiknya benar-benar harus dibuat tentang kepastian pengaturan perbankan syriah yang saat ini lebih condong ke hukum perbankan konvensional.

Permasalahan yang timbul dari perbankan syariah begitu polemik, bila mendalami aturan serta akad yang telah dikeluarkan bank-bank syariah. Dari pembuatan akadnya terkesan hanya mencari kemudahan sehingga digunakan dua instrumen hukum yaitu akad syariah yang dibawah tangan serta akta otentik notaris. Kemudian bila ditinjau dari akad-akad yang ada dalam perbankan syariah dikatakan bahwa metodenya adalah bagi hasil sesuai yang dikatakan dalam studi pustaka Bab II, bahwa perbankan syariah dalam menyalurkan dananya lebih menitik beratkan pada usaha yang nyata bukan hanya untuk konsumsi atau non

loan seperti perkereditan di perbankan konvesional. Tetapi kenyataanya tetap saja instrumen hukumnya mengacu pada perbankan konvesional, hanya saja nanti dalam akad tersebut dikatakan bagi hasil tidak mencari keuntungan.

Sedangkan instrumen-instrumen hukum tetang pengaturan perbankan syariah dari *undang-undang* perbankan syariah saat ini ditambah dengan fatwa-fatwa yang telah dikeluarkan oleh DSN (dewan syariah nasional) terlihat lebih fleksibel ke hukum perdata khususnya perbankan konvensional, sehingga hukum syariah itu sendiri terkesampingkan bahkan hanya sebagai nama saja.

Kerancuan terhadap kalimat-kalimat yang ada di dalam akad dapat menjadikan penghambat konkordansi, salah satunya terdapat pada akad musyarakah pada Pasal 1 Definisi, dikatakan "*Akad adalah, Kesepakatan tertulis yang memuat ijab (penawaran) dan qabul (penawaran) antara Bank dan Nasaba yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah"*. Secara logika saja bila ada penawaran dan penawaran berjumpa tidak akan berjumpa kata sepakat, seharusnya bila ada kata penawaran di akhiri dengan penerimaan. Sesuai dengan yang dikatakan oleh Syamsul Anwar dalam bukunya mengatakan bahwa ijab adalah (penawaran) sedangkan qabul adala (penerimaan). Penjelasan defiinisi ijab qabul seharusnya menjadi tempat terjadinya ikrar antara bank dan nasabah untuk kesepakatan dalam akad yang dibuat. Terjadinya cacat penulisan dalam akad tersebut dapat menjadikan akad tersebut batal, karena tidak sesuai dengan definisi yang seharusnya.

Kemudian yang mungkin terlihat aneh dalam akad pembiayaan ialah untuk memudahkan pembiayan itu sendiri pihak bank lebih memberikan anjuran

pada calon nasabahnya untuk menggunakan akad murabahah. Anjuran untuk menggunakan akad pembiayaan tersebut dengan pola pikiran pihak bank hanya sebagai jual beli yang disamakan dengan kredit, dan pembiayaan mudharabah menggunakan bila si nasabah dengan memberikan hak tanggungan yang besar baru diberikan.

Permasalahan lainnya juga ditemukan penulis dalam akad murabahah yang dalam disalah satu pasalnya ada menyebutkan "perjumpaan utang" yang isi pasal tersebut ialah: "*atas seluruh dana yang terdapat dalam rekening, nasabah setuju untuk dilakukan perjumpaan (kompensasi) dengan segala hutang/kewajiban nasabah kepadabank dalam bentuk apapun, baik yang sekarang maupun yang akan ada dikemudian hari. Untuk itu nasabah memberikan kuasa kepadabank untuk melakukan pencairan dan/atau pendebetan rekening*". Dengan adanya pasal perjumpaan utang dan inti si dari pasal tersebut btpn syariah dalam regulasi pengaturan penyaluran dananya tidak jauh berbeda dengan perbankan konvensional. Terlebih lagi dikatakan dana yang akan menjadi terhutang yang saat ini dan kemudian hari. Tertulisnya kata hutang dikemudian hari dirasakan penulis berbeda dengan peraturan syariah yang menitik beratkan kepada kepastian terhadap dana yang ada tersebut.

C. Penyelesian Pembiayaan Bermasalah

Upaya penerapan prinsip syariah dalam kegiatan ekonomi, khususnya dalam kegiatan lembaga keuangan pebankan syariah, saat ini instrumen

hukumnya dirasa masih kurang memadai dari segi undang-undangnya serta lembaga khusus untuk penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Penyelesaian pembiayaan yang ada di bank-bank syariah itu sendiri saat ini masih bercampur dengan cara penyelesaian kredit macet. Seperti halnya dalam penyelesaian pembiayaan di bank Nagari Syariah, dijelaskan bahwa bila ada pembiayaan yang bermasalah atau pembiayaan yang gagal bayar hak tanggungan yang diberikan oleh nasabah akan lelang. Pelelangan tersebut tentu saja menggunakan jasa notaris. Dari segi pembuatan akta pemberian hak tanggungan tersebut hingga risalah lelang akta notaris berperan pentinga dalam prosedurnya.

Sedangkan pengertian pembiayaan bermasalah itu sendiri didevinisikan yaitu pembiayaan / kredit yang di dalam pelaksanaannya belum mencapai / memenuhi target yang diinginkan oleh pihak bank syariah. Memiliki kemungkinan timbulnya risiko dikemudian hari bagi bank syariah dalam arti luas, mengalami kesulitan di dalam penyelesaian kewajiban baik dalam bentuk pembayaran kembali pokoknya dan atau pembayaran keuntungan.[45]

Lembaga keuangan perbankan itu sendiri merupakan lembaga keuangan yang bertugas menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali ke masyarakat guna memenuhi kebutuhan dana bagi pihak yang membutuhkan, baik untuk kegiatan produktif maupun konsumtif. Namun Sepandai apapun analisis pembiayaan dalam menganalisis setiap permohonan pembiayaan, kemungkinan pembiayaan tersebut macet pasti ada, hal ini disebabkan oleh unsur-unsur sebagai berikut :

[45]http://nu-graha.blogspot.com/2016/05/pembiayaan-bermasalah.html diakses pada Tanggal 17 Agustus 2016 Pukul 21.00

a. Dari pihak perbankan dalam melakukan analisisnya, pihak analisis kurang teliti, sehingga apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya. Dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analis pemiayaan dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subjektif.
b. Dari pihak nasabah adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak bermaksud membayar kewajibannya kepada bank sehingga pembiayaan yang diberikannya macet. Dapat dikatakan tidak adanya unsur kemauan untuk membayar.
c. Adanya unsur tidak sengaja, artinya si debitur mau membayar akan tetapi tidak mampu. Sebagai contoh pembiayaan yang dibiayai mengalami musibah seperti kebakaran, kena hama, kebanjiran dan sebagainya. Sehingga kemampuan untuk membayar pembiayaan tidak ada.

Adapun lembaga keuangan yang telah mendapatkan pengaturan yang komperhensif hingga tataran undang-undang adalah perbankan syariah, yakni dengan diundangkannya Undang-Undang 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Sehingga permasalahan yang terjadi khususnya terhadap pembiayaan bermasalah telah diatur dalam Undang-Undang ini.

Sedangkan untuk tata cara penyelesaian dalam pembiayaan bermasalah dapat ditempuh dengan dua cara yaitu secara litigasi dan non litigasi. Seperti yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya bila terjadi sengketa pembiayaan bermasalah yang pertama yaitu secara non litigasi dapat menempuh dengan cara

negoisasi, mediasi, konsialisasi dan dengan cara arbitrase. Kemudian untuk jalur litigasi para nasabah dan pihak bank dapat menempuh cara melalui peradilan agama.

Pola penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui media mediasi di dalam khasanah hukum Indonesia merupakan bagian dari pola penyelesaian melalui jalur alternatif, hal tersebut sebgaiamana diatur dalam Pasal 1 ayat 10 Undang-Undang No. 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternative Penyelesaian Sengketa lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negoisasi, mediasi, konsialisasi, atau penelilaian ahli.[46]

Sengketa pembiayaan bermasalah sendiri telah diatur dalam undang-undang bahwa makanisme penyelesaian litigasinya melalui pengadilan agama. Sedangkan hingga saat ini wewenang yang dimiliki pengadilan Agama untuk penyelesaian sengketa pembiayaan bermasalah sediri masih belum optimal dirasakan oleh bank dan nasabahnya. Permasalahan berikutnya ialah bilamana perkara tersebut telah diputus dan dimenangkan oleh pihak bank tentu saja benda yang menjadi anggunan tersebut akan dilelang oleh bank melalui Badan Lelang Negara. Sehinga proses pelelangan tersebut otomatis regulasi aturan dan prosedurnya menggunakan aturan yang sama dengan penyelesaian kredit bermasalah dalam hal pelelangan aset atau anggunan sebagai jaminan untuk bank.

[46] Abdul Ghofur Anshori, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah (Analisis Konsep dan UU NO. 21Tahun 2008)*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2010, hlm.54

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penerapan asas resepsi dalam perbankan syariah di Indonesia di lakukan oleh bank syariah. Dimana hukum perbankan syariah meresepsi hukum perbankan konvensional hal tersebut terlihat dari akad-akad yang dikeluarkan perbankan syariah. Dengan dilakukan resepsi tersebut telah terjadi pembiayaan yang tidak adil karena telah melenceng dari aturan syariah Islam dan menyamakan dengan konvensional. Kemudin konkordansi terhadap perbankan syariah, dalam hal ini di konkordansikanya hukum perbankan konvensional terhadap pola kerja penyaluran perbankan syariah tanpa disadari terlah terjadi. Pernyataan bukan tanpa sebab, hal itu di karenakan dalam instrumen-instrumen perbankan syariah masih menitik beratkan cara kerja seperti perbankan konvensional. walaupun di awal pembentukan perbankan syariah serta dikuatkan dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syaiah menyatakan bahwa perbankan syariah berbeda secara konsep dan operasionalnya dengan perbankan konvensional. dari hasil penelitian ini berdasarkan hasil wawancara dengan petugas bank syariah serta merujuk pada akad-akad yang dikeluarkan oleh bank-bank syariah telah terjadinya keselarasan antara hukum konvensional terhadap perbankan syariah. Sedangkan proses terjadinya keselarasan antara dua hukum yang berbeda tersebut salah satunya dijembatani oleh notaris. Peran notaris sendiri dalam proses

keselarasan ini terjadi melalui kewenangan dan kewajiban notaris terhadap pengesahaan akta dibawah tangan yang dibuat oleh pihak bank dan nasabah, serta adanya akta otentik notaris dalam pembuatan hak tanggungan untuk jaminan bank syariah tehadap nasabah sebagai mitranya.

2. Sedangkan ada beberapa hambatan-hambatan notaris sebagai pejabat umum dalam hal ini yang mengesahkan akta di bawah tangan bank syariah dan pembuatan akta otentik untuk hak tanggunganya sebagai jaminan bank. Memeiliki beberapa kendala yang dapat menjadikan terhambatnya konkordansi antara konvensional dan syariah. Kendala itu dapat berupa:
    a. Peraturan perbankan syariah sendiri masih ada yang kurang, bilamana dikatakan filososfi dasar perbankan syariah berasalkan dari Al-Qur'an tetapi dalam Undang-Undang serta fatwa-fatwa yang dikeluarkan oleh DSN banyak menyimpang sehingga ketidak pastian hukum ini dirasakan akan menjadi kendala terjadinya konkordansi.
    b. Kemudian dari segi untuk notaris sendiri, tidak adanya pengaturan khusus yang mengatakan bahwa notaris khusus untuk pembuatan akad-akad syariah. Hanya saja instrumen yang digunakan saat ini masih menyamakan kewenangan notaris dalam hal pembuata akta otentik dan melegalisasikan akta dibawah tangan (akad syariah) berdasarkan KUHPerdata dengan Undang-Undang Jabatan Notaris.

3. Menurut kami ada beberapa cara dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah. Cara atau pilihan yang dapat digunakan dalam penyelesaian bermasalah yaitu**;**

    a. Untuk jalur Penyelesaian Bermasalah seharusnya dibuat instrumen hukum seperti perbankan konvensional, yaitu pembiayaan yang tidak dapat memenuhi kewajibannya atau gagal bayar walaupun telah menempuh jalur mediasi pihak bank tidak lantas mengsengketakan nasabahnya. Alangkah lebih baiknya digunakan pola *take over* yang dilakukan oleh perbankan konvesional untuk pembiayaan yang bermasalah. Sehingga kamashalatan untuk kedua pihak tercapai, pihak bank tidak rugi dan pihak nasabah juga tidak. Hal itu dikarenakan digunakannya skema *take over* usaha dari pembiayaan tersebut masi berjalan tidak lantas langsung berhenti karena pembiayaannya bermasalah.

    b. Bilamana melalui cara mediasi buntu, tidak ditemukanya kesepakatan antara bank dan nasabah otomatis yang ditempuh dengan cara litigasi. Dengan cara litigasi ini suadah tentu pasti ada yang menang dan ada yang kalah. Sedangkan permasalahan perbankan syariah tersebut berbeda dengan konvensional haruslah benar-benar ahli dalam menyelesaikannya. Untuk itu penunjukan pengadilan Agama sebagai tempat penyelesaian pembiayaan bermasalah dirasa penulis kurang tepat. Hal itu didasari dengan kepastian hukum yang akan diberikan oleh pengadilan Agama terhadap kedua belah pihak yang bersengketa,

mengingat pengadilan Agama belum lama menerima hak kopetensi untuk permasalahan perbankan syariah.

c. Pada saat telah menang salah satu pihak yang berpekara dalam penyelesaian bermasalah, tentunya bank sebagai pihak yang paling besar memiliki kewenangan terhadap hak tanggungan yang diberikan oleh nasabah. Pelelangan adalah jalan keluar untuk menutupi kerugian bank terhadap dana yang disalurkan kepada nasabah dan tidak dapat dikembalikan sesuai dengan kesepakatan. Badan lelang sendiri yang digunakan badan lelang negara mengingat di negara ini hanya satu lemabaga lelang yang dimiliki. Secara perdata pelelangan yang dilakukan oleh bank konvensional di lembaga lelang ini tidak ada masalah, yang menjadi rancu adalah perbankan syariah yang dikatakan berbeda dengan konvensional juga menggunakan lembaga tersebut.

B. Saran

1. Seharusnya untuk perbankan syariah dalam pembuatan Undang-Undang dan cara operasionalnya tidak hanya menyamakan dengan hukum perbankan yang ada. Instrumen hukum yang pasti membuat perbankan syariah berdiri sendiri atau dengan jelas mengatakan terjadinya keselarasan antara kedua konsep perbankan trsebut.
2. Notaris sebagai pejabat yang mempunyai kewajiban dan wewenang dalam pembuatan akta otentik seharusnya memiliki aturan sendiri dalam perbankan syariah, sesuai dengan ketentuan Al-Qur’an surat Al-Baqarah

ayat (282). Misalnya ditambahkan wewenang notaris tehadap pembuatan akad syariah dalam undang-undangnya. Dengan begitu keselarasan KUHPerdata, Undang-Undang Jabatan Notaris serta Al-Qur'an benar-benar terjadi tidak ada lagi tumpang tindih pengaturan dalam operasional perbankan syariah.

3. Dalam hal pembiayaan bermasalah sebaiknya tidak dijadikan wewenang dari Pengadilan Agama, karena masalah perbankan itu sendir memiliki polemik tersendiri. Untuk itu sebagai saran yang sangat penting bagi penulis, diharapkan adanya peradilan tersendiri tehadap perbankan, dimana peradilan itu mengurus tentang perbankan konvensional dalam kredit macet dan pembiayaan bermasalah di syariah. Mengingat bahwa bank adalah sebagai pengendali perekonomian, sehingga dibutuhkan kepastian. Untuk saran yang terakhir terhadap badan lelang negara sebaiknya diatur regulasi pasti terhadap syariah atau dibuatnya lemabaga lelang khusus syariah mengingat permasalahan syariah dewasa ini makin banyak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku:

Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika,* UII Press, Yogyakarta, 2009.

_____, *Penerapan Prinsip Syariah dalam Lembaga Keuangan, Lembaga Pembiayaan, dan Perusahaan Pembiayaan,* Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2007.

_____, Perbankan Syariah di Yogyakarta, Gadjah Mada University Perss, Yogyakarta, 2010.

_____, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah (Analisis Konsep dan UU NO.21 Tahun 2008),* Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2010.

Abdoerraoef, *Al-Quran dan Ilmu Hukum: A Comperaive Study*, Bulan Bintang, Jakarta 1970.

Achmad Ichsan SH, *Hukum Perdata IA*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1967.

_____, *Hukum Perdata IB*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1969.

Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*,Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

Andri Soemitro, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Kencana, Jakarta, 2009.

Agus Pandoman, Sistem Hukum Konvensional Bank dan Non Bank Jilid I (Diktat Kuliah S-2) Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga,

_____, Sistem Hukum Konvensional Bank dan Non Bank Jilid II (Diktat Kuliah S-2) Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga,

_____, Sistem Hukum Lembaga Keuangan Syariah Bank dan Non Bank,(Diktat Kuliah)

Ahmad Ilfham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2010.

Burhanudin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2008.

Cik Basir, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah di Indonesia Implementasi dan Aspek Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Jakarta, 2009.

_____, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Di Pengadilan Agama & Mahkamah Syar'iah*, Kencanana, Jakarta, 2009.

C.S.T Kansil, *Penghantar Hukum Indonesia Jilid 1*, Balai Pustaka, Jakarta,1993.

_____, *Penghantar Hukum Indonesia Jilid II, Balai Pustaka*, Jakarta, 2003

D.Gandaprawira, *Perkembangan Hukum Perkreditan Nasional dan Internasional*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Jakarta, 1992.

Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan: Kebijakan Moneter dan Perbankan*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2005.

Departemen Agama, *Al-Quran dan Terjemaahannya, ed Revisi*, Kumudasmoro Grafindo, Semarang,1994.

Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta 2010.

Gatot Suprono, *Perbankan dan Masalah Kredit (Suatu Tinjauan Yuridis)*, Djamatan, Jakarta, 1997.

G.H.S. LumbunTobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1996.

Ghufron A. Mas'adi, *Fiqih Muamalah Kontekstual*, Cet. 1, Raja Grafindo Persada, Bandung, 2002.

Habib Adjie. *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. PT Refika Aditama, Bandung, 2009.

_____, *Undang-Undang Jabatan Notaris sebagai Unifikasi Pengaturan Hukum Tentang Notaris*. Renvoi, nomor 28 tanggal 3 September 2005

Henny Tanuwijaja, *Pranata Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*, Refika Aditama, Bandung,2012.

H.S Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdata*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006.

_____, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.

ISRA (*International Syari'ah Research Academy, for Islamic Finance*), *Sistem Keuangan Islam Prinsip &operasi*, Rajagrafindo, Jakarta, 2015

Jimly Asshiddiqie, ,*Hukum Tata Negara dan Pilar-Pilar Demokrasi*, (Serpihan Pemikiran Hukum, Media dan HAM), Konstitusi Press , Jakarta, 2005.

Kasmir, Dasar-Dasar Perbankan, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.

Lexi J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2002.

Mariam Darus Badrulzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung , 1989.

Marvyn K. Lewis dan Latifa M. Algaoud, *Perbankan Syariah (Prinsip, Praktik, dan Prospek)*, Cet 1, PT Serambi Ilmu Semesta, Jakarta, 2007.

Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syariah)*,UII Press, Yogyakarta, 2009.

Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

Moh. Tjoekam, *Perkreditan Bisnis Inti Bank Komersial*, PT. Gramedia Pustaka Umum, Jakarta, 1999.

Mustaqiem dkk, *Pedoman Penyusunan Tugas Akhir (Skripsi, Legal Memorandum dan Studi Kasus Hukum)*, Fakultas Hukum Universitas Islam, Yogyakarta, 2008.

Penyusunan Ensklopedi Hukum *Islam, Ensklopedia Hukum Islam* Jilid I, PT. Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, 2001.

R. Sugondo Notodisoeryo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.

R.Soetojo Prawirohamidjojo, Hukum Perikatan, dalam Riduan Syahrani, *Seluk–Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1985.

Rahman. Hasanuddin, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.

Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003.

Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia, Implementasi dan Aspek Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2009.

Riduan Syahrani, *Kata-Kata Kunci Mempelajari Ilmu Hukum*, PT. Alumni, Bandung, 2014.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, Intermasa, Jakarta, 2002.

Taqyuddin An-Nabhani, Membangun Sistem Ekonomi Alternatif Perspektif Islam, Risalah Gusti, Surabaya, 2009.

Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, cetakan Keempat, Ikhtiar, Jakarta 1957.

Widyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Kencana Prenada Jakarta, 2007.

Wirjono Prodjodikoro SH, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, cet. VII, Sumur Bandung, Jakarta, 1973.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. Penerbitan dan Balai Buku Ichtiar. Jakarta, 1963.

Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Zainudin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang FIDUSIA.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Atas Tangungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Pembukaan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang selanjutnya diubah dengan Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 TentangUndang-Undang Jabatan Notaris (yang selanjutnya akan disebut UUJN).

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Data Elektronik:

http://hukumpositif.com/?q=node/48, diakses pada tanggal 17 Maret 2012, Pukul 21.19

http:///bpdsyariahnagari/BankNagariSyariahWikipediabahasaIndonesia,ensiklopediabebas.htm diakses pada Tanggal 27 juni, pukul 20.00

http://fileperbankansyariah.blogspot.co.id/2011/03/praktik-perbankan-di-zaman-nabi-dan.html di diaksespada Tanggal 25-09-2016, pukul 16.00

http://pandangandaditiawarmansh.blogspot.co.id/2013/05/pengantarhukumindonesia.html diakses pada Tanggal 27 juni, pukul 20.00

http://nu-graha.blogspot.com/2016/05/pembiayaan-bermasalah.html diakses pada Tanggal 17 Agustus, 2016 Pukul21.00

http://zonaekis.com/bi-perbankan-syariah-tumbuh-pesat-di-sumatra-barat. diakses pada Tanggal 15 Mai 2016, pukul 23.30.

http://ranahminang.web.id/modules/news/article.php?storyid=93 diakses Tanggal 10 Juni 2016, Pukul 23.30

Tesis:

Andika Maulana, 2013, "*Perspektif Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Pembangunan Daerah Syariah Sumatera Barat*", Tesis Magister Hukum Bisnis, Universitas Islam Indonesi Yogyakarta.

Muhammad Firdaus, 2012, "*Peranan Notaris dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai Negeri Sipil Di PT Bank Pembangunan Daerah Sumatra Selatan Bangka Belitung Cabang Pangkal Pinang",* Tesis Magister Kenotariatan,Program Pascasarjana Universitas Gajah Mada: Yogyakarta

Sadikin, 2010,"Penerapan Bagi-Hasil Berdasarkan Prinsip Mudharabah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Padang"

Supatmi tahun, 2011, "*Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dalam Akad Pembiayaan Mudharabah Pada PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bangun Drajat Warga di Yogyakarta*"

Paulina Astarani Widya Yunaresti, 2013*,"Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kredit Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM)",* Tesis Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Gajah Mada: Yogyakarta

Wawancara:

Ibu Ayu sebagai Administrasi bagian syariah, hari Rabu 29 juni 2016 pukul 15.00 wib di Bank Btpn Sumatera Barat

Bapak Cece sebagai Administrasi bagian syariah, hari jumat 20 juni 2016 pukul 15.00 wib di Bank Syariah Mandiri Sumatera Barat

Bapak Harry Al Ghazali sebagai Administrasi bagian syariah, hari jumat 24 juni 2016 pukul 15.00 wib di Bank Nagari Syariah Sumatera Barat

Notaris Yan Vinanda, di kantornya pada tanggal 18 Juli 2016 pukul 13.30 WIB Notaris Dikota Padang

Notaris Yontri Faisal di kantornya pada tanggal 16 Juni 2016 pukul 10.30 WIB Notaris Dikota Padang

Notaris Hendri Final di kantornya pada tanggal 16 Agustus 2016 pukul 10.30 WIB Notaris Dikota Padang

Hasil Sampel Lapangan:

Akd Musyarakah Bank Nagari Syariah

Akad Musyarakah Bank Syariah Mandiri

Akad Murabaha BTPN Syariah

LAMPIRAN-LAMPIRAN

[redacted]

BANK PEMBANGUNAN DAERAH SUMATERA BARAT

Sudah terima dari [redacted]

Uang Delapan Puluh Juta Rupiah

Buat Tambahan Modal Pembiayaan Sesuai dengan Akad Musyarakah
Akad Pembiayaan [redacted] tangga[redacted]
Nominal Pembiayaan Rp.80.000.000,- No. Rekening [redacted]

Rp. 80,000,000

Payakumbuh,09 Juni 2016

Jumlah Rp. 80,000,000

Jumlah Rp.

[redacted]

BANK PEMBANGUNAN DAERAH SUMATERA BARAT

Sudah terima dari : [redacted]

Uang Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah

Buat Pembayaran biaya-biaya sehubungan dengan pencairan [redacted]
Kontraktor Akad Pembiayaan [redacted]
tangga[redacted] Nominal Pembiayaan Rp. 80.000.000,-
an. [redacted] dengan rincian sbb:
- By Notaris Rp. [redacted]
- By Administrasi Rp. [redacted]
- By Supervisi Rp. [redacted]
Jumlah Rp. 1,500,000

20 06 Juni 2016

1,500,000

Jumlah Rp.

[redacted]

[redacted]

بسم الله الرحمن الرحيم

AKAD MUSYARAKAH

Nomor :AKAD/011/[redacted]06-2016/08-2016

Pada hari ini **Kamis,** tanggal **Sembilan** Bulan **Juni** Tahun [redacted] dibuat dan ditanda-tangani oleh Nasabah dan antara para pihak :

1. **PT.** [redacted] dalam hal ini diwakili oleh [redacted], Selaku Pemimpin Cabang beralamat di Jalan [redacted] Kota Payakumbuh bertindak dalam jabatannya tersebut berdasarkan Surat Kuasa Khusus Direksi Nomor [redacted] tanggal [redacted] tahun [redacted] untuk dan atas nama PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat berkedudukan di Padang untuk selanjutnya disebut **Bank.**----------

   Akta Pendirinan Perseroan Terbatas PT. [redacted] disebut Bank Nagari Nomor 1 tanggal 1 Februari 2007 yang dibuat dihadapan Notaris [redacted], SH, dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Nomor W3-C0074 HT.01.01-TH.2007 tanggal 4 April 2007 beserta perubahan-perubahannya sebagaimana terakhir dimuat dalam Akta Nomor 33 tanggal 18 Mei 2016 yang dibuat dihadapan Notaris [redacted], SH, M.Kn berkedudukan di Padang dan beralamat di Jalan Pemuda Nomor 21, untuk selanjutanya disebut sebagai PIHAK PERTAMA----------

2. [redacted] **yang didirikan berdasarkan Akta No.01 tanggal 01 Januari 2008 yang dibuat oleh [redacted], SH Notaris di Payakumbuh dan berdasarkan Akta Masuk dan Keluarnya Persero Serta Perubahan Anggaran Dasar No 09 Tgl 13 Februari 2010 dengan Notaris [redacted]** bertempat tinggal di [redacted] **Kota Payakumbuh** dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama CV. MAHESA, selanjutnya disebut PIHAK KEDUA atau NASABAH ----------

BANK dan NASABAH telah bersepakat dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain untuk menjalankan usaha bersama sesuai dengan permohonan yang diajukan oleh NASABAH kepada BANK, yang modalnya didapat dari BANK dan NASABAH sebagai penyertaan, dan risiko untung dan ruginya akan dipikul bersama sesuai dengan porsi yang disepakati oleh kedua belah pihak.----------

Selanjutnya kedua belah pihak sepakat untuk menandatangani AKAD Musyarakah (selanjutnya disebut "AKAD") sebagai berikut:

Pasal 1
DEFINISI

1. **Ketentuan Syariah** adalah, Hukum Islam yang bersumber dari Al-Quran dan As-Sunnah.----------
2. **Musyarakah** adalah, penanaman dana dari pemilik dana/modal untuk mencampurkan dana/modal mereka pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya, sedangkan kerugian ditanggung semua pemilik dana/modal berdasarkan bagian dana/modal masing-masing.----------
3. **AKAD** adalah, Kesepakatan tertulis yang memuat ijab (penawaran) dan qabul (penawaran) antara BANK dengan NASABAH yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.----------
4. **Musyarik** adalah, BANK dan NASABAH sebagai sama-sama penyedia modal.----------

5. **Syirkah** adalah, bentuk usaha atau proyek yang dikerjasamakan oleh BANK dan NASABAH.---------
6. **Nisbah Bagi Hasil** adalah, ratio perbandingan pembagian atas keuntungan dan risiko usaha/proyek di antara NASABAH dengan BANK yang ditetapkan berdasarkan AKAD ini.----------
7. **Mudharib** adalah, pengelola usaha bersama yang ditunjuk oleh para musyarik.----------
8. **Keuntungan Usaha** adalah, pertambahan harta yang diperoleh dalam menjalankan usaha/proyek yang dihitung berdasarkan periode tertentu yaitu dengan mengurangkan jumlah harta akhir periode dengan harta awal (Raasul Maal).----------
9. **Kerugian Usaha** adalah, berkurangnya harta di dalam menjalankan usaha/proyek yang dihitung berdasarkan periode tertentu yaitu jumlah harta akhir periode lebih kecil dari jumlah harta pada awal periode.----------
10. **Hari Kerja Bank** adalah, Hari Kerja Bank Indonesia.----------
11. **Pendapatan** adalah, seluruh penerimaan yang diperoleh dari hasil usaha yang dijalankan NASABAH dengan menggunakan modal secara patungan dari yang disediakan oleh BANK dan NASABAH sesuai dengan AKAD ini.----------
12. **Keuntungan Operasional** adalah, pendapatan operasional yang diperoleh dari hasil usaha yang dijalankan NASABAH dengan menggunakan modal secara patungan dari yang disediakan oleh BANK dan NASABAH setelah dikurangi biaya-biaya langsung yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut, belum termasuk biaya-biaya tidak langsung yang dikeluarkan dalam mendukung kegiatan operasional usaha (overhead cost).----------
13. **Pendapatan Bersih** adalah, keuntungan operasional setelah dikurangi biaya-biaya tidak langsung yang dikeluarkan dalam mendukung kegiatan operasional usaha (Overhead cost) sebelum Pembagian Keuntungan dan pajak-pajak.----------
14. **Pembukuan Modal** adalah, pembukuan atas nama Syirkah pada BANK yang mencatat seluruh transaksi sehubungan dengan Modal, yang merupakan bukti sah atas penyertaan modal, hak dan beban kewajiban para musyarik.----------
15. **Keuntungan** adalah, pendapatan sebagaimana dimaksud dalam butir 8 Pasal 1 AKAD ini dikurangi dengan biaya-biaya sebelum dipotong pajak.----------
16. **Jangka Waktu Musyarakah** adalah masa berlakunya AKAD ini sesuai dengan yang ditentukan dalam Pasal 3 AKAD ini.----------
17. **Cidera Janji** adalah keadaan tidak dilaksanakannya sebahagian atau seluruh kewajiban NASABAH yang menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh atau sebahagian pembayaran atas harga beli barang termasuk biaya-biaya yang terkait, serta sebelum berakhirnya jangka waktu AKAD ini menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK.----------

Pasal 2
MODAL DAN PENGGUNAAN

BANK dan NASABAH sepakat, dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa untuk membiayai usaha yang permohonannya telah diajukan oleh NASABAH kepada BANK sebagaimana yang dilampirkan pada **Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan** dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Surat AKAD ini, BANK dan NASABAH masing-masing akan menyediakan sejumlah uang sebagai penyertaan modal, yaitu BANK sebesar **Rp. 80.000.000,-(Delapan puluh juta rupiah)** dan Nasabah sebesar **Rp. 209.462.000,-(Dua ratus sembilan juta empat ratus enam puluh dua ribu rupiah)** yang masing-masing dan berturut-turut merupakan **27,64% (Dua puluh tujuh juta koma enam puluh empat persen)** dan **72,36% (Tujuh puluh dua koma tiga puluh enam persen)**dari seluruh modal yang dibutuhkan untuk menjalankan usaha atau proyek tersebut.----------

Pasal 3
JANGKA WAKTU KERJA SAMA USAHA

Kerja sama usaha dalam bentuk musyarakah antara pihak BANK dan NASABAH berlangsung untuk jangka waktu **2 (Dua)** bulan, terhitung sejak tanggal Surat AKAD ini ditandatangani kedua belah pihak dan berakhir pada tanggal **09 Agustus 2016** yang dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak.----------

Pasal 4
PENARIKAN MODAL

Dengan tetap memperhatikan dan mentaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh yang berwenang, BANK berjanji dengan ini mengikatkan diri untuk mengizinkan NASABAH menarik Modal, setelah NASABAH memenuhi seluruh prasyarat sebagai berikut :

1. Menyerahkan kepada BANK Permohonan Realisasi Modal sesuai dengan tujuan penggunaannya, selambat-lambatnya sebelum tanggal pencairan harus dilaksanakan.----------
2. Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen NASABAH, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan AKAD ini.----------
3. Bukti-bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan dengan rincian sbb :

   Agunan Pokok :

   [redacted]" sesuai dengan [redacted] nomor : [redacted] PYK/2016 tanggal 03 Mei 2016 dengan nilai kontrak sebesar [redacted],-([redacted] ratus [redacted] puluh [redacted] empat ratus enam [redacted] dua [redacted]) dengan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan selama 105 (Seratus lima) hari kalender. Dikat dengan Cessie atau Pemindahan Hak Tagih

   Agunan Tambahan :

   1 (satu) bidang tanah seluas 161 m2 berikut apa yang ada dan bakal ada di atasnya yang terletak di Kelurahan [redacted] Kec [redacted] Timur Kota [redacted] sesuai dengan [redacted] No.[redacted] tanggal 10 Pebruari 2009 SU No.246/[redacted]/2009 tanggal 21 Januari 2009 tercatat an. [redacted](Suami ybs) 2.[redacted] dikat dengan SKMHT

   serta akta-akta pengikatan jaminannya.----------
4. Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh Modal, NASABAH berkewajiban membuat dan menandatangani Surat Tanda Bukti Penerimaan Uangnya, dan menyerahkannya kepada BANK.-

Pasal 5
HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM PENGELOLAAN KEGIATAN USAHA

1. BANK dan NASABAH selaku Musyarik secara bersama-sama bertanggung jawab penuh terhadap jalannya operasional usaha dan tidak ada satu pihak yang dapat mengendalikan atau berwenang penuh mengendalikan sendiri aktivitas usaha.----------
2. BANK dan NASABAH selaku musyarik secara bersama-sama berhak untuk membuat atau mengambil berbagai keputusan keuangan dan operasi, kecuali terhadap hal-hal yang telah ditetapkan dalam kebijaksanaan yang tidak memerlukan persetujuan bersama di antara para pihak.----------
3. BANK dan NASABAH selaku musyarik secara bersama-sama mengakui kepemilikan asset baik yang diserahkan dalam kerjasama atau terhadap asset yang dibeli untuk kegiatan usaha untuk menghasilkan keuntungan bagi usaha yang dijalankan.----------
4. BANK dan NASABAH selaku musyarik secara bersama-sama berhak untuk mengambil bagiannya atas keuntungan sesuai dengan besarnya porsi Pembagian Keuntungan (syirkah) yang telah disepakati dalam AKAD ini.----------
5. BANK dan NASABAH selaku musyarik secara bersama-sama bertanggung jawab terhadap seluruh kerugian usaha, kecuali terhadap hal-hal yang dilakukan menyimpang dari ketentuan dan kebijakan yang telah ditetapkan atau disepakati seperti penyelewengan, spekulasi, monopoli, gharar salah-urus (mis manajemen) dan pelanggaran sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 13 AKAD ini baik yang dilakukan NASABAH selaku mudharib dengan sengaja atau tidak disengaja.----------

Pasal 6
KESEPAKATAN NISBAH BAGI-HASIL (SYIRKAH)

1. NASABAH dan BANK sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa Nisbah untuk masing-masing pihak adalah :

   a. **27,64%** (Dua puluh tujuh juta koma enam puluh empat persen)dari proyeksi keuntungan diperuntukkan bagi BANK dan

   b. **72,36%** (Tujuh puluh dua koma tiga puluh enam persen) dari proyeksi keuntungan diperuntukkan bagi NASABAH.

2. NASABAH dan BANK juga sepakat, dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pelaksanaan Pembagian Keuntungan (Syirkah) akan dilakukan pada saat pembayaran termen dari pemilik proyek "[redacted]" BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk turut menanggung kerugian yang timbul dalam pelaksanaan AKAD ini proporsional dengan syirkah BANK, kecuali apabila BANK dapat membuktikan bahwa kerugian tersebut terjadi karena ketidak-jujuran, kelalaian, dan/atau pelanggaran yang dilakukan NASABAH terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 9, Pasal 10 dan Pasal 11 AKAD ini.

3. BANK baru akan menerima dan mengakui terjadinya kerugian tersebut, apabila BANK telah menerima dan menilai kembali segala perhitungan yang dibuat dan disampaikan oleh NASABAH kepada BANK, dan BANK telah menyerahkan hasil penilaiannya tersebut secara tertulis kepada NASABAH.----------

4. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, untuk menyerahkan perhitungan usaha yang dibiayai dengan fasilitas Modal berdasarkan AKAD ini, secara periodik pada tiap-tiap bulan, selambat-lambatnya pada hari ke-lima bulan berikutnya.----------

5. BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan penilaian kembali atas perhitungan usaha yang diajukan oleh NASABAH, selambat-lambatnya pada hari ke 29 tiap bulannya sesudah BANK menerima perhitungan usaha tersebut dari NASABAH disertai dengan data yang lengkap.----------

6. Apabila sampai hari ke 30, BANK tidak menyerahkan kembali hasil penilaian tersebut kepada NASABAH, maka BANK dianggap secara sah telah menerima dan mengakui perhitungan yang dibuat oleh NASABAH.----------

7. NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa BANK hanya akan menanggung segala kerugian secara proporsional, maksimum sebesar Modal yang diberikan kepada NASABAH tersebut pada pasal 2.----------

Pasal 7
KEWAJIBAN NASABAH SEBAGAI MUDHARIB

Para pihak sebagai Musyarik sepakat menunjuk dan menetapkan NASABAH sebagai pengelola usaha/proyek yang dibiayai bersama (Mudharib), sebagaimana NASABAH menerima penunjukkan dan penetapannya sebagai Mudharib tersebut, guna :

1. menjalankan usaha sesuai dengan kebijakan-kebijakan yang ditetapkan oleh para Musyarik (para pihak).
2. Menjalankan/mengelola usaha/proyek sesuai dan tidak bertentangan dengan syariah islam.
3. bertindak untuk dan atas nama serta mewakili para Musyarik (para pihak), baik di luar atau pun di muka pengadilan, kecuali dalam hal :

   a. meminjam dan/atau meminjamkan asset milik syirkah dan/atau melakukan tindakan yang dapat menimbulkan beban tanggungan pada syirkah atau BANK ;

   b. menjual dan mengasingkan asset milik syirkah ;

   yang untuk masing-masing atau kedua hal tersebut diperlukan persetujuan tertulis dari BANK.------

4. Memelihara, menjaga serta menyelamatkan modal (Ra'sul Mal) para Musyarik (para pihak).---------

Pasal 8
PEMBAYARAN KEMBALI MODAL DAN KEUNTUNGAN BANK

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan kepada BANK, seluruh jumlah Modal pokok sampai lunas dan bagian keuntungan yang menjadi hak BANK sesuai dengan Nisbah Pembagian Keuntungan, sebagaimana ditetapkan pada pasal 6, menurut jadwal pembayaran sebagaimana ditetapkan dalam lampiran, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari AKAD ini.----------

Pasal 4
PENARIKAN MODAL

Dengan tetap memperhatikan dan mentaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh yang berwenang, BANK berjanji dengan ini mengikatkan diri untuk mengizinkan NASABAH menarik Modal, setelah NASABAH memenuhi seluruh prasyarat sebagai berikut :

1. Menyerahkan kepada BANK Permohonan Realisasi Modal sesuai dengan tujuan penggunaannya, selambat-lambatnya sebelum tanggal pencairan harus dilaksanakan.----------
2. Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen NASABAH, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan AKAD ini.----------
3. Bukti-bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan dengan rincian sbb :

   Agunan Pokok :

   [redacted] " sesuai dengan [redacted] nomor : [redacted] PYK/2016 tanggal 03 Mei 2016 dengan nilai kontrak sebesar [redacted] ratus [redacted] puluh [redacted] empat ratus enam [redacted] dua [redacted]) dengan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan selama 105 (Seratus lima) hari kalender. Diikat dengan Cessie atau Pemindahan Hak Tagih

   Agunan Tambahan :

   1 (satu) bidang tanah seluas 161 m2 berikut apa yang ada dan bakal ada di atasnya yang terletak di Kelurahan [redacted] Kec [redacted] Timur Kota [redacted] sesuai dengan [redacted] No.[redacted] tanggal 10 Pebruari 2009 SU No.246/[redacted]/2009 tanggal 21 Januari 2009 tercatat an. [redacted] (Suami ybs) 2.[redacted] diikat dengan SKMHT

   serta akta-akta pengikatan jaminannya.----------
4. Terhadap setiap penarikan sebagian atau seluruh Modal, NASABAH berkewajiban membuat dan menandatangani Surat Tanda Bukti Penerimaan Uangnya, dan menyerahkannya kepada BANK.-

Pasal 5
HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM PENGELOLAAN KEGIATAN USAHA

1. BANK dan NASABAH selaku Musyarik secara bersama-sama bertanggung jawab penuh terhadap jalannya operasional usaha dan tidak ada satu pihak yang dapat mengendalikan atau berwenang penuh mengendalikan sendiri aktivitas usaha.----------
2. BANK dan NASABAH selaku musyarik secara bersama-sama berhak untuk membuat atau mengambil berbagai keputusan keuangan dan operasi, kecuali terhadap hal-hal yang telah ditetapkan dalam kebijaksanaan yang tidak memerlukan persetujuan bersama di antara para pihak.----------
3. BANK dan NASABAH selaku musyarik secara bersama-sama mengakui kepemilikan asset baik yang diserahkan dalam kerjasama atau terhadap asset yang dibeli untuk kegiatan usaha untuk menghasilkan keuntungan bagi usaha yang dijalankan.----------
4. BANK dan NASABAH selaku musyarik secara bersama-sama berhak untuk mengambil bagiannya atas keuntungan sesuai dengan besarnya porsi Pembagian Keuntungan (syirkah) yang telah disepakati dalam AKAD ini.----------
5. BANK dan NASABAH selaku musyarik secara bersama-sama bertanggung jawab terhadap seluruh kerugian usaha, kecuali terhadap hal-hal yang dilakukan menyimpang dari ketentuan dan kebijakan yang telah ditetapkan atau disepakati seperti penyelewengan, spekulasi, monopoli, gharar salah-urus (mis manajemen) dan pelanggaran sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 13 AKAD ini baik yang dilakukan NASABAH selaku mudharib dengan sengaja atau tidak disengaja.----------

Pasal 6
KESEPAKATAN NISBAH BAGI-HASIL (SYIRKAH)

1. NASABAH dan BANK sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa Nisbah untuk masing-masing pihak adalah :

   a. **27,64%** (Dua puluh tujuh juta koma enam puluh empat persen)dari proyeksi keuntungan diperuntukkan bagi BANK dan

   b. **72,36%** (Tujuh puluh dua koma tiga puluh enam persen) dari proyeksi keuntungan diperuntukkan bagi NASABAH.

2. NASABAH dan BANK juga sepakat, dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa pelaksanaan Pembagian Keuntungan (Syirkah) akan dilakukan pada saat pembayaran termen dari pemilik proyek "[redacted]" BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk turut menanggung kerugian yang timbul dalam pelaksanaan AKAD ini proporsional dengan syirkah BANK, kecuali apabila BANK dapat membuktikan bahwa kerugian tersebut terjadi karena ketidak-jujuran, kelalaian, dan/atau pelanggaran yang dilakukan NASABAH terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 9, Pasal 10 dan Pasal 11 AKAD ini.

3. BANK baru akan menerima dan mengakui terjadinya kerugian tersebut, apabila BANK telah menerima dan menilai kembali segala perhitungan yang dibuat dan disampaikan oleh NASABAH kepada BANK, dan BANK telah menyerahkan hasil penilaiannya tersebut secara tertulis kepada NASABAH.----------

4. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, untuk menyerahkan perhitungan usaha yang dibiayai dengan fasilitas Modal berdasarkan AKAD ini, secara periodik pada tiap-tiap bulan, selambat-lambatnya pada hari ke-lima bulan berikutnya.----------

5. BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan penilaian kembali atas perhitungan usaha yang diajukan oleh NASABAH, selambat-lambatnya pada hari ke 29 tiap bulannya sesudah BANK menerima perhitungan usaha tersebut dari NASABAH disertai dengan data yang lengkap.-----
   ----

6. Apabila sampai hari ke 30, BANK tidak menyerahkan kembali hasil penilaian tersebut kepada NASABAH, maka BANK dianggap secara sah telah menerima dan mengakui perhitungan yang dibuat oleh NASABAH.----------

7. NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa BANK hanya akan menanggung segala kerugian secara proporsional, maksimum sebesar Modal yang diberikan kepada NASABAH tersebut pada pasal 2.----------

Pasal 7
KEWAJIBAN NASABAH SEBAGAI MUDHARIB

Para pihak sebagai Musyarik sepakat menunjuk dan menetapkan NASABAH sebagai pengelola usaha/proyek yang dibiayai bersama (Mudharib), sebagaimana NASABAH menerima penunjukkan dan penetapannya sebagai Mudharib tersebut, guna :

1. menjalankan usaha sesuai dengan kebijakan-kebijakan yang ditetapkan oleh para Musyarik (para pihak).
2. Menjalankan/mengelola usaha/proyek sesuai dan tidak bertentangan dengan syariah islam.
3. bertindak untuk dan atas nama serta mewakili para Musyarik (para pihak), baik di luar atau pun di muka pengadilan, kecuali dalam hal :

   a. meminjam dan/atau meminjamkan asset milik syirkah dan/atau melakukan tindakan yang dapat menimbulkan beban tanggungan pada syirkah atau BANK ;

   b. menjual dan mengasingkan asset milik syirkah ;

   yang untuk masing-masing atau kedua hal tersebut diperlukan persetujuan tertulis dari BANK.------

4. Memelihara, menjaga serta menyelamatkan modal (Ra'sul Mal) para Musyarik (para pihak).---------

Pasal 8
PEMBAYARAN KEMBALI MODAL DAN KEUNTUNGAN BANK

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan kepada BANK, seluruh jumlah Modal pokok sampai lunas dan bagian keuntungan yang menjadi hak BANK sesuai dengan Nisbah Pembagian Keuntungan, sebagaimana ditetapkan pada pasal 6, menurut jadwal pembayaran sebagaimana ditetapkan dalam lampiran, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari AKAD ini.----------

2. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan kepada BANK, seluruh jumlah Modal pokok sampai lunas dan bagian keuntungan yang menjadi hak BANK sesuai dengan Nisbah Pembagian Keuntungan, apabila usaha yang dijalankan/dikeloka bertentangan sebagaimana ditetapkan pada **pasal 7.**

3. Setiap pembayaran kembali oleh NASABAH kepada BANK atas Modal yang difasilitasi BANK dilakukan di Kantor BANK atau di tempat lain yang ditunjuk BANK, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK.----------

4. Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberikan kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada BANK untuk mendebet rekening NASABAH guna membayar/melunasi kewajiban NASABAH kepada BANK.----------

5. Apabila NASABAH membayar kembali atau melunasi Modal yang difasilitasi oleh BANK lebih awal dari waktu yang diperjanjikan, maka tidak berarti pembayaran tersebut akan menghapus atau mengurangi bagian dari pendapatan/keuntungan yang menjadi hak BANK sebagaimana telah ditetapkan dalam AKAD ini.----------

Pasal 9-
BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK-PAJAK

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pembuatan AKAD ini, termasuk jasa Notaris dan jasa lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum ditandatanganinya AKAD ini, dan NASABAH menyatakan persetujuannya.----------

2. Dalam hal NASABAH cedera janji tidak melakukan pembayaran / melunasi utangnya kepada BANK, sehingga BANK perlu menggunakan jasa Penasihat Hukum/Kuasa untuk menagihnya, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar seluruh biaya jasa Penasihat Hukum, jasa penagihan, dan jasa-jasa lainnya yang dapat dibuktikan dengan sah menurut hukum.----------

3. Setiap pembayaran / pelunasan utang sehubungan dengan AKAD ini dan AKAD lainnya yang mengikat NASABAH dan BANK, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.----------

4. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa terhadap setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan dilakukan pembayarannya oleh NASABAH melalui BANK.----------

Pasal 10
HAL-HAL YANG HARUS DILAKUKAN
OLEH NASABAH

Sehubungan dengan fasilitas Modal oleh BANK kepada NASABAH berdasarkan AKAD ini, NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk :

1. Mengembalikan seluruh jumlah pokok Modal berikut bagian dari pendapatan/ keuntungan BANK sesuai dengan Nisbah pada saat jatuh tempo sebagaimana ditetapkan pada Berita Acara yang dilekatkan pada dan karenanya yang menyangkut NASABAH maupun usahanya.----------

2. Melakukan pembayaran atas semua tagihan dari pihak ketiga melalui rekening NASABAH di BANK.----------

3. Membebaskan seluruh harta kekayaan milik NASABAH yang dijaminkan untuk kepentingan BANK berdasarkan AKAD ini dari beban penjaminan terhadap pihak lain.----------

4. Mengelola dan menyelenggarakan pembukuan atas Modal secara jujur dan benar dengan itikad baik dalam pembukuan tersendiri.----------

5. Menyerahkan kepada BANK perhitungan usahanya yang difasilitasi modalnya berdasarkan yang ditetapkan dalam Pasal 6 AKAD ini.----------

1. Menggunakan Modal yang diberikan BANK di luar tujuan atau rencana kerja yang telah mendapat persetujun tertulis dari BANK ;----------
2. Melakukan pengalihan usaha dengan cara apapun, termasuk dan tidak terbatas pada melakukan penggabungan, konsolidasi, dan/atau akuisisi dengan pihak lain ;----------
3. Menjalankan usahanya tidak sesuai dengan ketentuan teknis yang diharuskan BANK;----------
4. Melakukan pendaftaran untuk memohon dinyatakan pailit oleh Pengadilan ;----------
5. Lalai tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lain ;----------
6. Menolak atau menghalang-halangi BANK dalam melakukan pengawasan dan/atau pemeriksaan sebagaimana diatur dalam pasal 14.----------

Pasal 14
PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN

BANK atau Kuasanya berhak untuk melakukan pengawasan dan pemeriksaan atas pembukuan dan jalannya pengelolaan usaha yang difasilitasi Modal oleh BANK berdasarkan AKAD ini, serta hal-hal lain yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengannya, termasuk dan tidak terbatas pada pembuat fotokopinya.----------

Pasal 15-
ASURANSI

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi berdasarkan syariah atas bebannya terhadap seluruh barang yang menjadi jaminan bagi Modal berdasarkan AKAD ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK, dengan menunjuk dan menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak untuk menyimpan polis asuransinya dan yang karena itu BANK berhak menerima pembayaran klaim asuransi tersebut (*Banker clause*).----------

Pasal 16
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan atas hal-hal yang tercantum di dalam Surat AKAD ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaannya, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.----------

2. Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka dengan ini NASABAH dan BANK sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) atau Pengadilan Agama untuk memberikan putusannya, melalui tata cara dan prosedur berarbitrase yang ditetapkan oleh dan berlaku di Badan tersebut yang bersifat final dan mengikat.----------

Pasal 17
DOMISILI DAN PEMBERITAHUAN

1. Alamat para pihak sebagaimana yang tercantum pada kalimat-kalimat awal Surat AKAD ini merupakan alamat tetap dan tidak berubah bagi masing-masing pihak yang bersangkutan, dan ke alamat-alamat itu pula secara sah segala surat-menyurat atau komunikasi di antara kedua pihak akan dilakukan.----------

2. Apabila dalam pelaksanaan AKAD ini terjadi perubahan alamat, maka pihak yang berubah alamatnya tersebut wajib memberitahukan kepada pihak lainnya dengan surat tercatat atau surat tertulis yang disertai tanda bukti penerimaan, alamat barunya.----------

3. Selama tidak ada perubahan alamat sebagaimana dimaksud pada ayat 2 pasal ini, maka surat-menyurat atau komunikasi yang dilakukan ke alamat yang tercantum pada awal Surat AKAD dianggap sah menurut hukum.----------

Pasal 18
PENUTUP

1. Sebelum Surat AKAD ini ditandatangani oleh NASABAH, NASABAH mengakui dengan sebenarnya, dan tidak lain dari yang sebenarnya, bahwa NASABAH telah membaca dengan cermat atau dibacakan kepadanya seluruh isi AKAD ini berikut semua surat dan/atau dokumen yang menjadi lampiran Surat AKAD ini, sehingga oleh karena itu Nasabah memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum setelah NASABAH menandatangani Surat AKAD ini.----------

2. Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam AKAD ini, maka NASABAH dan BANK akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.-

3. Tiap Addendum dari AKAD ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari AKAD ini.------

Demikianlah, Surat AKAD ini dibuat dan ditandatangani oleh BANK dan NASABAH di atas kertas yang bermeterai cukup dalam dua rangkap, yang masing-masing disimpan oleh BANK dan NASABAH, dan masing-masing berlaku sebagai aslinya.----------

[redacted]

PENERIMA FASILITAS

[redacted]

Saksi-Saksi

[redacted]

1. Menggunakan Modal yang diberikan BANK di luar tujuan atau rencana kerja yang telah mendapat persetujun tertulis dari BANK ;----------
2. Melakukan pengalihan usaha dengan cara apapun, termasuk dan tidak terbatas pada melakukan penggabungan, konsolidasi, dan/atau akuisisi dengan pihak lain ;----------
3. Menjalankan usahanya tidak sesuai dengan ketentuan teknis yang diharuskan BANK;----------
4. Melakukan pendaftaran untuk memohon dinyatakan pailit oleh Pengadilan ;----------
5. Lalai tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lain ;----------
6. Menolak atau menghalang-halangi BANK dalam melakukan pengawasan dan/atau pemeriksaan sebagaimana diatur dalam pasal 14.----------

Pasal 14
PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN

BANK atau Kuasanya berhak untuk melakukan pengawasan dan pemeriksaan atas pembukuan dan jalannya pengelolaan usaha yang difasilitasi Modal oleh BANK berdasarkan AKAD ini, serta hal-hal lain yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengannya, termasuk dan tidak terbatas pada pembuat fotokopinya.----------

Pasal 15-
ASURANSI

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi berdasarkan syariah atas bebannya terhadap seluruh barang yang menjadi jaminan bagi Modal berdasarkan AKAD ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK, dengan menunjuk dan menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak untuk menyimpan polis asuransinya dan yang karena itu BANK berhak menerima pembayaran klaim asuransi tersebut (*Banker clause*).----------

Pasal 16
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan atas hal-hal yang tercantum di dalam Surat AKAD ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaannya, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.----------

2. Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka dengan ini NASABAH dan BANK sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) atau Pengadilan Agama untuk memberikan putusannya, melalui tata cara dan prosedur berarbitrase yang ditetapkan oleh dan berlaku di Badan tersebut yang bersifat final dan mengikat.----------

Pasal 17
DOMISILI DAN PEMBERITAHUAN

1. Alamat para pihak sebagaimana yang tercantum pada kalimat-kalimat awal Surat AKAD ini merupakan alamat tetap dan tidak berubah bagi masing-masing pihak yang bersangkutan, dan ke alamat-alamat itu pula secara sah segala surat-menyurat atau komunikasi di antara kedua pihak akan dilakukan.----------

2. Apabila dalam pelaksanaan AKAD ini terjadi perubahan alamat, maka pihak yang berubah alamatnya tersebut wajib memberitahukan kepada pihak lainnya dengan surat tercatat atau surat tertulis yang disertai tanda bukti penerimaan, alamat barunya.----------

3. Selama tidak ada perubahan alamat sebagaimana dimaksud pada ayat 2 pasal ini, maka surat-menyurat atau komunikasi yang dilakukan ke alamat yang tercantum pada awal Surat AKAD dianggap sah menurut hukum.----------

[redacted]

Nomor : [redacted]
Lampiran : --------
Perihal : Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan [redacted]

Payakumbuh, 04 Ramadhan 1437H
09 Juni 2016

Kepada Sdr.
[redacted]

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan Hormat,

Menunjuk Permohonan Sdr. tanggal 03 Juni 2016 perihal tersebut di atas, dengan ini disampaikan bahwa permohonan pembiayaan Sdr. tersebut pada prinsipnya dapat disetujui dengan ketentuan dan syarat-syarat berikut:

No	URAIAN		Pembiayaan Dalam Rangka Pembiayaan Modal Kerja Kontraktor
1.	Nilai Proyek	:	Rp. 289.462.000,-(Dua ratus delapan puluh sembilan juta empat ratus enam puluh dua ribu rupiah)
	Modal Bank	:	Rp. 80.000.000,-(Delapan puluh juta rupiah)
	Modal Nasabah	:	Rp. 209.462.000,-(Dua ratus sembilan juta empat ratus enam puluh dua ribu rupiah)
2.	Jenis Pembiayaan	:	Pembiayaan Musyarakah (PMKK)
3.	Tujuan Penggunaan	:	Untuk Modal Kerja [redacted]
4.	Sektor Pembiayaan	:	Konstruksi
5.	Bagi Hasil Pembiayaan	:	Proyeksi laba yang diharapkan **Rp.7.718.987,-** • **27.64 %** untuk Bank **Rp.2.133.333,-** • **72.36 %** untuk Nasabah **Rp.5.585.653,-**
6.	Jangka Waktu Pembiayaan	:	2 (Dua) bulan
7.	Biaya Administrasi	:	Rp. 1.200.000,-(Satu juta dua ratus ribu rupiah)
8.	Supervisi fee	:	Rp. 200.000,-(Dua ratus ribu rupiah)
9.	Pelunasan Pembiayaan	:	Pembiayaan dilunasi setelah dana proyek dicairkan
10.	Tata Cara Pencairan	:	- Tahap I pencairan 70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah) - Tahap II pencairan Rp. 10.000.000,-(Sepuluh juta rupiah) setelah bobot proyek diatas 75 %
11.	Agunan pembiayaan dan pengikatan	:	<u>Agunan Pokok</u> **Proyek yang dibiayai yaitu :** • "[redacted]" sesuai dengan SPK nomor : [redacted] tanggal [redacted] dengan nilai kontrak sebesar [redacted] dua ratus delapan puluh sembilan juta empat ratus enam puluh dua ribu rupiah) dengan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan selama 105 (Seratus lima) hari kalender.

Diikat dengan Cessie atau Pemindahan Hak Tagih

- **Agunan Tambahan**

1 (satu) bidang tanah seluas 161 m2 berikut apa yang ada dan bakal ada di atasnya yang terletak d[redacted] Kota [redacted] sesuai dengan SHM [redacted] tanggal 10 Pebruari 2009 SU No.[redacted]/Balai Nan Tuo/2009 tanggal 21 Januari 2009 tercatat an. [redacted] 2[redacted] dikat dengan SKMHT

11. Syarat-syarat lainnya

a. Sdr. [redacted] (Direktris) menandatangani kesepakatan proyeksi pendapatan dari proyek yang akan dibiayai dan penetapan Nisbah Bagi Hasil antara Bank dengan Debitur, serta penandatanganan Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan yang diberikan oleh Bank.

b. [redacted] (Direktris) melakukan ijab qabul dan menandatangani Akad pembiayaan Musyarakah serta dokumen turutannya yang bermaterai cukup pada Bank Nagari Cabang Syariah [redacted]

c. Sdr. [redacted] (Suami [redacted]) ikut menandatangani SP3 sebagai persetujuan pemblayaan serta akad pembiayaan musyarakah sebagai saksi dan penjamin.

d. Pembiayaan dapat dicairkan setelah Cessie ditandatangani oleh pemberi Proyek dan diserahkan pada Bank Nagari Cabang Syariah [redacted]

e. Pencairan setelah perikatan dilakukan secara safe dan seluruh persyaratan dipenuhi/ lengkap.

f. Ybs. mematuhi Syarat Umum Pemberian Pembiayaan Bank Nagari Cabang Syariah [redacted]

g. Persyaratan lainnya sesuai dengan ketentuan bank yang berlaku

Untuk realisasi (droping) selanjutnya dan sebagai tanda persetujuan Sdr. atas ketentuan dan syarat tersebut di atas agar copy/tembusan surat ini ditandatangani dan dikembalikan kepada kami paling lambat 10 hari kerja dengan membawa asli surat jaminan dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan pembiayaan ini.
Demikianlah agar Sdr. maklum, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.
Wassalamu'alaikum Wr. Wb

[redacted]

[redacted] Kami,

[redacted]

SURAT KUASA

Pada hari ini **Kamis** tanggal **Sembilan** bulan **Juni** tahun **Dua ribu enam belas** (09-06-2016) . Yang bertanda tangan dibawah ini :

- Nama : [redacted]
- Usia : [redacted]
- Jabatan/Pekerjaan : [redacted]
- Alamat : [redacted] Payakumbuh
- Bertindak : Untuk dan atas nama diri sendiri.

Selanjutnya disebut PEMBERI KUASA---

Dengan ini menerangkan bahwa PEMBERI KUASA telah menerima fasilitas Pembiayaan dari [redacted] Daerah Sumatera Barat Kantor Cabang Syariah [redacted] **Rp. 80.000.000,-(Delapan puluh juta rupiah)** sesuai Akad MUSYARAKAH **No. AKAD** [redacted] **Tanggal** [redacted]

Sebagai agunan dari pembiayaan tersebut PEMBERIA KUASA menyerahkan kepada PT.Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat barang sebagari berikut :---

1 (satu) bidang tanah seluas 161 m2 berikut apa yang ada dan bakal ada di atasnya yang terletak di Kelurahan [redacted] **Kec** [redacted] **Kota** [redacted] **sesuai dengan** [redacted] **tanggal 10 Pebruari 2009 SU No.246** [redacted] **tanggal 21 Januari 2009 tercatat an. 1.** [redacted] **ybs) 2.** [redacted] **diikat dengan** [redacted]

Berkenaan dengan penyerahaan barang tersebut dengan ini memberikan KUASA PENUH kepada PT.Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat yang dalam hal ini diwakili oleh:---

- Nama : [redacted]
- Jabatan : **Pemimpin** [redacted]
- Alamat : [redacted]
- Bertindak : **Untuk dan atas nama** [redacted]

Untuk dan atas PEMBERI KUASA :---

(1). Menguasai, memindahkan, mengalihkan, menjual dan menerima hasil penjualan atau melakukan upaya hukum lainnya dalam arti seluas-luasnya terhadap barang-barang yang disebut diatas.---

(2). Menandatangai dokumen dan surat-surat lainnya yang berkenaan dengan pelaksanaan dengan penjualan dan/ atau pengalihan hak atas agunan tersebut.

(3). Menghadap pejabat/instansi manapun dalam pelaksanaan penjualan atau pengalihan hak atas agunan tersebut.

(4). Melaksanakan perhitungan hasil penjualan agunan dengan kewajiban segera.

Kuasa ini tidak akan batal dengan sendirinya baik karena sesuatu sebab maupun karena hal-hal lain yang timbul nantinya terhadap penyelesaian pembiayaan yang PEMBERI KUASA TERIMA dari PT.Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat sesuai dengan Akad Pembiayaan diatas.---

Kuasa ini Batal demi hukum apabila kewajiban/hutang PEMBERI KUASA sehubungan dengan Akad Pembiayaan diatas dinyatakan lunas oleh dari PT.Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat.---

Demikian Surat Kuasa ini dibuat dengan sebenarnya dalam keadaan sehat tanpa paksaan dari pihak manapun juga untuk dapat dipergunakan dengan semestinya.---

Payakumbuh, 09 Juni 2016

[redacted] Syariah [redacted]

PEMBERI KUASA

METERAI TEMPEL F61ADF831987 6000 ENAM RIBU RUPIAH

[redacted]

NOTARIS

[redacted]

DAERAH KERJA KABUPATEN [redacted]
SURAT KEPUTUSAN MENTERI KEHAKIMAN DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA
Nomor : [redacted]
Tanggal : 03 Desember 2002

[redacted]

SURAT KUASA
MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN

[redacted]

Lembar Kedua

Pada hari ini, Kamis pukul 08:00 WIB (delapan Waktu Indonesia Bahagian Barat) tanggal 09 (sembilan) bulan 06 (Juni) tahun 2016 (dua ribu enam belas). ----------

hadir dihadapan saya [redacted], Sarjana Hukum, yang ---------- berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi ---------- Manusia Republik Indonesia tanggal [redacted] Nomor : ---------- [redacted] diangkat sebagai **NOTARIS**, dengan daerah kerja Kabupaten Lima Puluh Kota dan berkantor di Jalan Raya Tanjung Pati Km.7 Kabupaten Lima Puluh Kota dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: ----------

1. **Tuan** [redacted], lahir di Payakumbuh pada tanggal delapan ---------- [redacted] seribu sembilan [redacted] delapan [redacted]), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), bertempat tinggal di Jalan Jeruk [redacted] Rukun Tetangga [redacted] Rukun Warga [redacted] Kelurahan Kubu Gadang, Kota [redacted] selaku ---------- pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan ----------

(NIK) : [redacted]. ----------

- untuk sementara waktu berada di Kabupaten Lima Puluh Kota. ----------

2. **Nyonya** [redacted], lahir di [redacted] tanggal satu Juni ----- [redacted] sembilan ratus [redacted], Warga Negara ----- Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di ----- Jalan [redacted] Nomor [redacted] Rukun Tetangga Nomor [redacted] Rukun Warga Nomor [redacted] Kelurahan [redacted] Kota [redacted] selaku pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan ----------

(NIK) : [redacted] ----------

-untuk sementara waktu berara di Kabupaten Lima Puluh Kota. ----------

- menurut keterangan Tuan [redacted] dan [redacted] ----------

PUSPANDARI dalam melakukan perbuatan hukum yang akan disebut dalam akta ini tidak memerlukan persetujuan, karena mereka adalah Suami Isteri. ----------

pemegang hak atas tanah/Hak Milik yang akan dijadikan Obyek Hak Tanggungan; ----------

selanjutnya disebut Pemberi Kuasa. ----------

II. [redacted]

[redacted] **dalam hal ini diwakili oleh Tuan** [redacted], **biasa juga ditulis Tuan** [redacted], **Sarjana Ekonomi, Magister Manajemen, selaku** [redacted], beralamat di Jalan [redacted], [redacted] bertindak dalam jabatannya ------- tersebut berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : [redacted], tertanggal [redacted] dengan demikian sah bertindak untuk dan atas nama Perseroan, yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan terbatas [redacted] yang disebut [redacted] Nomor [redacted] tanggal [redacted] Februari [redacted] yang dibuat dihadapan

Notaris [redacted], Sarjana Hukum dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Nomor [redacted] tanggal [redacted] beserta ------- perubahan-perubahannya sebagaimana terakhir dimuat dalam Akta Nomor [redacted] tanggal 18 Mei 2016 yang dibuat dihadapan Notaris [redacted] ------- Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, berkedudukan di Padang dan ------- beralamat di Jalan [redacted] untuk selanjutnya disebut sebagai Pihak Kedua/. ----------

selanjutnya disebut Penerima Kuasa. ----------

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini. ----------

Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada Penerima Kuasa. ----------

---------- K H U S U S ----------

untuk membebankan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan --------

Pembiayaan : ----------

[redacted] yang diberikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Komanditer [redacted] Nomor : [redacted] tanggal [redacted] Januari [redacted] yang dibuat dihadapan [redacted] Sarjana Hukum, Notaris di Kota [redacted] telah mengalami perubahan dengan Akta Masuk dan Keluarnya Pesero Serta Perubahan Anggaran Dasar Nomor [redacted] tanggal [redacted] yang dibuat dihadapan [redacted] Sarjana Hukum, Notaris di Kota Payakumbuh dalam hal ini diwakili oleh : Nyonya [redacted], lahir di Sungaipadi tanggal satu Juni seribu sembilan ratus delapan puluh [redacted], Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan [redacted] Nomor [redacted] Rukun Tetangga Nomor [redacted] Rukun Warga Nomor [redacted] Kelurahan Kubu Gadang, Kota [redacted] selaku

pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan ----------

(NIK) : [redacted] ----------

selaku Nasabah, sejumlah Rp[redacted],- ([redacted] juta rupiah)/ sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan Akad Pembiayaan Modal Kerja Konstruksi (PMKK) yang ditandatangani oleh -------

Nasabah/ Pemberi Kuasa dengan: ----------

Pihak Kedua ----------

selaku Bank dan dibuktikan dengan: ----------

Akad Pembiayaan Modal Kerja Konstruksi (PMKK) Nomor : ----------

[redacted] tanggal [redacted] Juni tahun ---

dua ribu enam belas[redacted] ----------

dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya yang mungkin diadakan kemudian, sampai sejumlah nilai Tanggungan sebesar - Rp. [redacted],- ([redacted]) atas Obyek Hak Tanggungan berupa 1 (satu bidang) hak atas tanah/ Hak Milik yang diuraikan dibawah ini :

- Hak Milik : ----------

  Nomor : [redacted] Kelurahan [redacted] atas sebidang tanah ----------

  sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21 Januari 2009 Nomor [redacted] m^2 (seratus enam puluh satu meter persegi) ----------

  dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : [redacted] ----------

  terletak di : ----------

  - Provinsi : Sumatera Barat ----------
  - Kota : [redacted] ----------
  - Kecamatan : [redacted] Timur ----------
  - Kelurahan : [redacted] ----------

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diperlihatkan kepada saya, Notaris, untuk keperluan pembuatan Surat Kuasa ----------

Membebankan Hak Tanggungan ini ; ----------

Obyek Hak Tanggungan ini meliputi pula : ----------

Demikian berikut segala sesuatu yang berada diatas tanah tersebut. ---------

Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk ----- menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta, ----- memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/ minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa obyek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, ------ mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sebagai berikut : ----------

- Janji bahwa dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Nasabah dapat melakukan pelunasan Pembiayaan yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing Hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa Pembiayaan yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tersebut akan ditentukan berdasarkan ---------- kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua; ----------
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau ------- mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak -------- Tanggungan; ----------

- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk --------- mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali ------ dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak --------- Tanggungan; ----------
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila Nasabah sungguh-sungguh cidera janji; ----------
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya tahu dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta - kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbarui hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan : --------
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila nasabah cidera janji; ----------
- Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan; ----------
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari --------- pemegang Hak Tanggungan; ----------
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh sebuah atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piPembiayaannya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk

kepentingan umum; ----------

- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan Pembiayaannya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan; -----
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan; ----------
- Janji bahwa Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan ----- pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan ----- Pemegang Hak Tanggungan; ----------

dan untuk pelaksanaan janji-janji tersebut memberikan kuasa yang ------ diperlukan kepada pemegang Hak Tanggungan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. ----------

Kuasa yang diberikan dengan akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan ------- pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. ----------

Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran serta ---------- kewenangan bertindak untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini --- sesuai dengan identitas/tanda pengenal para pihak yang disampaikan ------ kepada saya, Notaris dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut -- dan selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami - isi akta ini. ----------

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan: ----------

1. Tuan [redacted] Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, lahir di [redacted] pada tanggal [redacted] seribu [redacted] delapan puluh satu [redacted], Warga Negara Indonesia, bertempat

tinggal di Jorong Kampuang Nan Limo, Desa Kubang Putiah, Kecamatan Banuhampu, Kabupaten Agam, selaku pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan (NIK) : [redacted]. ----------

- untuk sementara waktu berada di Kabupaten Lima Puluh Kota. ---------

2. Nona [redacted] lahir di [redacted] pada tanggal [redacted] seribu [redacted] status [redacted] Warga Negara ----- Indonesia, bertempat tinggal di Padang [redacted] Rukun Tetangga ----- Nomor [redacted] Rukun Warga Nomor [redacted], Kelurahan [redacted], Kecamatan [redacted] Kota [redacted] selaku pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan ---------- (NIK): [redacted]. ----------

Kesemuanya adalah Pegawai Kantor Notaris Kabupaten Lima Puluh Kota dan dikenal oleh saya Notaris , ----------

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut diatas, akta ini ditanda-tangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Notaris pukul 08:15 WIB (delapan lewat lima belas menit Waktu Indonesia Bahagian Barat) sebanyak 2 (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. ----------

Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa

[redacted]

[redacted]

BISMILLAAHIRRAHMAANIRRAHIIM

" Hai orang-orang yang beriman, sempurnakanlah semua ---
(akad)" (Surat al-Maidah 5 : 1). ---

"...dan sesungguhnya kebanyakan orang-orang yang ---
berserikat itu sebagian mereka menganiaya sebagian yang ---
lain, kecuali orang-orang yang beriman, berbuat shalih " ---
(Surat Shaad 38 : 24). ---

AKAD PEMBIAYAAN al-MUSYARAKAH

Nomor : 41.

---Pada hari ini, [redacted] tanggal [redacted] ([redacted]), jam [redacted] ([redacted] menit) Waktu Indonesia Bagian Barat. ---

---Berhadapan dengan saya, [redacted], Sarjana Hukum, ---
Notaris di Kabupaten [redacted], dengan dihadiri para-saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebut pada ---
bagian akhir akta ini : ---

I. Tuan [redacted], lahir di [redacted], pada ---
tanggal [redacted] ([redacted]) [redacted], Warga Negara Indonesia, ---
karyawan Swasta, bertempat tinggal di [redacted], Desa [redacted], kecamatan [redacted], Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor ---
[redacted];

---Menurut keterangannya, guna melaksanakan perbuatan-tindakan hukum berikut dibawah ini turut berhadapan dengan dihadiri saksi-saksi yang sama, istrinya ---
Nyonya [redacted], lahir di [redacted], pada tanggal ---
[redacted] ([redacted]) Desember [redacted] ([redacted]), Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah-tangga, bertempat tinggal bersama dengan suaminya. ---

[redacted]

-Bahwa untuk dalam akta ini diberikan kepada:

II. Tuan [redacted], lahir di [redacted], tanggal [redacted], Warga Negara Indonesia, [redacted] tempat tinggal di [redacted], pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor [redacted], untuk [redacted] di Kabupaten [redacted].

-Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya sebagai Kepala Cabang [redacted] berdasarkan Surat Kuasa tertanggal [redacted] dan Nomor [redacted], selanjutnya disebut kuasa dari dan dengan demikian untuk dan atas nama [redacted] serta bertindak mewakili perseroan terbatas PT. BANK SYARIAH [redacted], berkedudukan dan berkantor pusat di Jalan MH.Thamrin [redacted], Jakarta, Cabang [redacted] yang anggaran dasarnya didirikan [redacted] dasarkan akta nomor 23 tertanggal 08 [redacted] September [redacted] (dua ribu sembilan), yang dibuat dihadapan [redacted] Notaris di Jakarta, akta mana telah memperoleh persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia [redacted] Surat Keputusan Nomor [redacted], tertanggal [redacted] September [redacted] (dua ribu sembilan ratus sembilan puluh [redacted]

sembilan), dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia nomor 87, tertanggal 31 (tiga puluh satu) Oktober dua ribu [illegible], tambahan nomor 6566, yang telah diubah dengan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan terbatas "PT. BANK SYARIAH MANDIRI" nomor 10, tertanggal 19 (sembilan belas) Juni [illegible] (dua ribu delapan), yang dibuat dihadapan BAMBANG SANGET, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang telah memperoleh Persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan nomor AHU-52791.AH.01.02.2008, tertanggal 19 (sembilan belas) Agustus 2008 (dua ribu delapan) dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia nomor 72, tertanggal 05 (lima) September 2009 (dua ribu delapan), tambahan nomor 17100, diubah kembali dengan akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan terbatas "PT. BANK SYARIAH MANDIRI" nomor 21, tertanggal 31 (tiga puluh satu) Desember 2008 (dua ribu delapan), yang dibuat dihadapan AULIA TAUFANI, Sarjana Hukum, sebagai Notaris pengganti dari SUTJIPTO, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dan kemudian diubah dengan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan terbatas "PT. BANK SYARIAH MANDIRI" nomor 28, tertanggal 25 (dua puluh lima) Juni 2009 (dua ribu sembilan), dan terakhir diubah dengan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Pemegang Saham Perseroan terbatas "PT. BANK SYARIAH MANDIRI" nomor 16, tertanggal 29 (dua puluh sembilan) Juni

[illegible] untuk selanjutnya merupakan terbatas PT.BANK SYARIAH MANDIRI (Persero), Kantor Cabang [redacted] ---- tersebut berikut segenap perubahan dan/atau penambahannya - disebut "BANK SYARIAH MANDIRI (Persero), Kantor Cabang [redacted] selanjutnya disebut "PIHAK BANK" ---- --Para penghadap telah saya, Notaris, kenal. ---- --Para penghadap terlebih dahulu menerangkan dalam akta ini : ---- --Bahwa Nasabah telah mengajukan permohonan fasilitas -- Pembiayaan kepada Bank sebagaimana didefinisikan dalam - akad ini yaitu fasilitas pembiayaan al-Musyarakah untuk Modal Kerja Konstruksi yang terletak di Propinsi ---- Sumatera [redacted], Kabupaten [redacted], Desa [redacted] -- [redacted], Kecamatan [redacted], PT.BANK SYARIAH MANDIRI ---- (Persero) Kantor Cabang [redacted] bersedia ---- memberikan fasilitas pembiayaan kepada NASABAH dengan -- jumlah serta menurut syarat-syarat dan perjanjian ---- perjanjian yang akan disebut dibawah ini. ---- --Berhubung oleh karena hal-hal tersebut diatas, maka -- sekarang dengan tegas dan lagipula dengan akliran yang - sehat serta tanpa paksaan dari pihak siapapun juga, - -- NASABAH dengan ini mengakui dengan sesungguhnya telah -- mendapat pembiayaan dari Perseroan terbatas PT.BANK ---- SYARIAH MANDIRI (Persero) Kantor Cabang [redacted] sejumlah Rp[redacted],- ([redacted] rupiah) dengan Expected Recurn sejumlah Rp. [redacted],- ([redacted]) atau [redacted] (terbilang [redacted]) p.a. -- effektif dimana porsi bagi hasil per bulan - bagian Bank -

1,75 % (satu koma tujuhpuluh lima persen) dan biaya ---
NASABAH 98,25 % (sembilanpuluh delapan koma duapuluh ---
lima persen) selama 12 (duabelas bulan) serta ----------
berdasarkan perjanjian yang mungkin akan dibuat dan di -
tandatangani lagi oleh NASABAH dan BANK SYARIAH MANDIRI -
Cabang [redacted]. baik yang akan
timbul karena pembiayaan barang karena pembukaan L/C
(Letter of Credit Impor, L/C (Letter of Credit) Dalam-
Negeri, Pembiayaan Tambah Modal atau yang timbul ------
karena sebab apapun juga. ----------

---Bahwa berdasarkan ketentuan syari'ah pembiayaan oleh -
BANK kepada NASABAH diatur dan akan berlangsung menurut-
ketentuan-ketentuan sebagai berikut : ----------

---NASABAH untuk dan atas nama BANK membeli barang dari -
pemasok untuk memenuhi kepentingan NASABAH dengan ------
Pembiayaan yang disediakan oleh BANK, dan selanjutnya ---
BANK menjual barang tersebut kepada NASABAH sebagaimana-
NASABAH membelinya dari BANK dengan harga yang telah di-
sepakati oleh NASABAH dan Bank, tidak termasuk biaya ---
biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan akad ini.

---Penyerahan barang tersebut dilakukan Pemasok langsung-
kepada NASABAH dengan persetujuan dan sepengetahuan ----
BANK. ----------

---NASABAH membayar harga pokok ditambah Margin keuntungan
atas jual beli ini kepada BANK, dalam jangka waktu ------
tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak, ---------
sehingga selama sebelum NASABAH membayar lunas harga -
pokok dan Margin keuntungan kepada BANK, NASABAH ------
berutang kepada BANK. ----------

---Selanjutnya kedua belah pihak sepakat menerangkan ------

... Pembiayaan Al Musyarakah ...

... dengan ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1

D E F I N I S I

1. Musyarakah : ... pihak bekerja sama ... dalam ... pembiayaan ... dengan ... atau lebih ... dengan ... tujuan ... untuk membiayai suatu jenis usaha (musyrut) yang halal dan ... produktif).

2. Syari'ah adalah : Hukum Islam ... dari Al-Qur'an dan Al-Hadits yang mengatur segala ... yang mencakup bidang ibadah ... mahdhah dan ...

3. Nisbah adalah : Bagian dari hasil ... keuntungan yang menjadi hak ... Nasabah dan Bank yang ... kan berdasarkan kesepakatan ... antara Nasabah dengan ...

4. Bagi Hasil adalah : Pembagian atas ... keuntungan antara Nasabah dan Bank yang ditetapkan berdasarkan kesepakatan ... Nasabah dengan ...

5. Hari kerja Bank adalah: Hari kerja Bank ...

6. Pendapatan adalah : Seluruh penerimaan ... peroleh dari hasil ... usaha ...

Bagi hasil untuk ... dengan menggunakan angka nisbah pembagian dari yang disepakati oleh Bank dan Nasabah sesuai dengan Akad ini.

7. Pembukuan Pembayaran adalah : Pembukuan atas nama Nasabah pada Bank yang khusus mencatat seluruh transaksi Nasabah sehubungan dengan Pembiayaan, yang merupakan bukti sah atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya.

8. Keuntungan adalah : Pendapatan sebagaimana di maksud dalam butir 8 Pasal 1 Akad ini dikurangi dengan biaya-biaya sebelum dipotong pajak.

9. Dokumen Jaminan adalah: Segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan dan akta perikatannya guna menjamin terlaksananya kewajiban tersebut terhadap Bank berdasarkan Akad ini.

10. Jangka waktu Akad adalah : Masa berlakunya akad ini

[illegible] perbuatan [illegible]
[illegible] menjadi [illegible]

11. Cidera janji adalah [illegible] menyebabkan hal-hal atau perbuatan-perbuatan sebagaimana yang tercantum dalam pasal 12 Akad ini yang menyebabkan hak Bank dapat [illegible] atau sebagian jumlah [illegible] serta [illegible] dengan seketika dan sekaligus untuk [illegible] kewajiban Nasabah kepada Bank sebelum jangka waktu Akad ini.

Pasal 2

PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAANNYA

--Bank berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas Pembiayaan BANK sebagai modal/ penyertaan sampai sejumlah Rp.[redacted],- ([redacted] juta rupiah) dengan cara pencairan sekaligus.

Pasal 3

JANGKA WAKTU

--Pembiayaan yang dimaksud dalam Akad ini berlangsung untuk jangka waktu 12 (duabelas) bulan terhitung sejak tanggal akad ini ditandatangani, serta berakhir pada tanggal [redacted] belas).

Pasal 4

PENARIKAN PEMBIAYAAN

--Dengan tetap memperhatikan dan mentaati ketentuan tentang pemberitahuan penarikan dana yang

tersebut oleh yang bersangkutan, Bank (PT.BANK ... ini mengikatkan diri untuk mengabulkan Nasabah menarik Pembiayaan setelah Nasabah memenuhi seluruh prasyarat sebagai berikut :

1. SYARAT-SYARAT PENANDA TANGANAN AKAD PEMBIAYAAN:

- NASABAH telah menyerahkan surat pengajuan tersebut ... (SPT) yang telah ... tangani oleh pemohon dan pasangan diatas meterai secukupnya.
- Telah menyerahkan asli bukti kepemilikan jaminan dan atau bukti legalitas lainnya yang berkaitan dengan jaminan.
- Membuka rekening baru aktif yang diperuntukan untuk menampung Down Payment dan pembayaran dari calon pembeli.
- Menyalurkan seluruh aktivitas keuangan melalui rekening PT.BANK SYARIAH MANDIRI.
- Telah menyerahkan Surat Kuasa untuk melakukan pendebetan rekening untuk transaksi pembayaran biaya Notaris, kewajiban angsuran dan bagi hasil, biaya administrasi, biaya meterai dan biaya-biaya yang timbul akibat transaksi ini.

2. SYARAT-SYARAT PENCAIRAN PEMBIAYAAN:

- Telah menandatangani akad perjanjian Pembiayaan dan pengikatan jaminan secara Notariil sempurna.
- Telah menandatangani Promes dan Kuasa.
- Jaminan telah diikat sempurna serta dipasang Hak Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai dengan Bankers Clause PT.BANK SYARIAH MANDIRI.
- Telah melunasi biaya-biaya yang berkaitan dengan

pemohon dan penjaminan.

- Menyerahkan surat kuasa pendebetan kepada BANK SYARIAH MANDIRI (Persero) untuk melakukan pendebetan Rekening atas semua biaya yang timbul atas pembiayaan ini.
- Telah menutup asuransi atas jaminan yang diperjanjikan dengan biaya dari Bank MANDIRI dan atau telah menyediakan sejumlah dana ke Rekening yang bersangkutan yang akan diperuntukkan untuk membayar premi asuransi bila belum memungkinkan untuk menutup asuransi tersebut.

3. SYARAT - SYARAT LAINNYA :

- Mengizinkan BANK atau pihak yang ditunjuk untuk melakukan pemeriksaan usaha dan aktivitas keuangan NASABAH.
- Pembiayaan digunakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan.
- Melakukan monitoring progres pekerjaan.
- Pembayaran kewajiban di PT.BANK SYARIAH MANDIRI harus menjadi prioritas utama.
- Cross Selling produk tabungan dan Mobile Banking.
- Terhadap barang jaminan yang insurable harus di tutup dengan asuransi selama masa pembiayaan pada asuransi yang ditentukan oleh PT. BANK SYARIAH MANDIRI dengan banker's clause Bank.
- Tanpa persetujuan tertulis dari Bank, Nasabah selama masa pembiayaan tidak boleh melakukan hal hal sebagai berikut :
  1. menjaminkan objek tersebut kepada lain;
  2. meminta pembiayaan dari Bank atau lembaga

kelengkapan dokumen, syarat-syarat pencairan dan Kewajiban Nasabah pada PT Bank Syariah Mandiri lainnya.

- Selama masa pembiayaan Nasabah harus :
  1. melaporkan perkembangan usahanya secara berkala selama masa pembiayaan.
  2. Menyalurkan aktivitas keuangan ke PT.BSM Kantor Cabang dimana fasilitas pembiayaan diberikan untuk aktivitas rekening.
  3. mengizinkan PT.BANK SYARIAH MANDIRI atau pihak lain yang ditunjuk untuk melakukan pemeriksaan keuangan Nasabah.

- Bank diperkenankan sewaktu-waktu melakukan hal-hal sebagai berikut :
  1. menugaskan pihak-pihak lain untuk melakukan hal-hal yang dianggap perlu oleh Bank, seperti melakukan pengawasan, dan membuat laporan penggunaan pembiayaan. Untuk hal-hal tersebut, Bank mendapat kuasa dan wewenang khusus untuk melakukan negosiasi/perundingan dengan pihak-pihak yang dianggap perlu, termasuk menetapkan biaya-biaya yang menjadi beban Nasabah.
  2. Apabila disebabkan suatu pertimbangan resiko yang dipikul, Bank berhak untuk melakukan tindakan lain yang dianggap perlu dengan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Nasabah.

- Pernyataan mengenai Nasabah yang antara lain meliputi :
  1. Bahwa Nasabah berhak dan berwenang untuk menanda tangani akad pembiayaan yang mengikat para pihak.

2. Nasabah setuju sepenuhnya untuk tidak melakukan tindakan yang menyelenggarakan oleh Bank atau pihak lain yang dijalankannya.

3. Bahwa tidak terdapat sengketa atau perkara yang sedang dihadapi atau pertimbangan hukum yang mungkin harus diselesaikan yang dapat merugikan Bank.

- Kejadian-kejadian pelanggaran (event of default) antara lain :

1. pembayaran angsuran serta kewajiban-kewajiban lainnya tidak terpenuhi oleh Nasabah sebagaimana ditetapkan dalam akad pembiayaan.

2. Pernyataan dan jaminan tersebut tidak benar.

3. Nasabah terlibat dalam perkara di depan Pengadilan atau lembaga/instansi lainnya.

4. Nasabah tidak dapat memenuhi dan atau melanggar sebagian atau seluruh syarat dan ketentuan yang tercantum dalam akad pembiayaan.

5. Laporan-laporan yang disampaikan Nasabah tersebut tidak benar.

- Akibat kejadian pelanggaran, maka Bank berhak untuk menjual jaminan dan atau hasilnya guna pelunasan pembiayaan dan kewajiban lainnya kepada Bank.

- PT. BANK SYARIAH MANDIRI mempunyai hak untuk memutuskan pembiayaan dan atau jangka waktu pembiayaan harus dilunasi sekaligus jika Nasabah melanggar ketentuan yang diperjanjikan.

1. Perubahan akad pembiayaan harus (---- dilakukan secara tertulis dan disetujui dengan oleh Bank dan Nasabah. ----

2. Kelalaian dari Bank ketersediaan Bank dalam menggunakan hak kekuasaannya sesuai dengan ---- ini akan dianggap untuk dapat sebagai pelepasan hak. ----

3. Hal-hal lain sesuai dengan ketentuan yang diberlakukan dan akan ditetapkan kemudian oleh ---- PT.BANK SYARIAH MANDIRI. ----

---- Pasal 5 ----

KESEPAKATAN NISBAH BAGI HASIL (SYIRKAH) ----

---Nasabah dan Bank sepakat, dan dengan ini mengikatkan -- diri satu terhadap yang lain, bahwa nisbah dari masing -- masing pihak adalah : ----

1. **98,25 % (sembilanpuluh delapan koma duapuluh lima persen)** dari pendapatan/keuntungan untuk Nasabah; ----

2. **1,75 % (satu koma tujuhpuluh lima persen)** dari pendapatan/keuntungan untuk Bank; ----

---NASABAH dan BANK juga sepakat, dan dengan ini saling-- mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa ---- pelaksanaan bagi hasil (Syirkah) akan dilakukan pada --- tiap-tiap tanggal **20 (duapuluh)** tiap bulannya. ----

---BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk -- menanggung kerugian yang timbul dalam pelaksanaan Akad - ini, kecuali apabila kerugian tersebut terjadi karena -- ketidakjujuran, kelalaian, dan/atau pelanggaran yang di- lakukan NASABAH terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 9, Pasal 10 dan/atau Pasal 12 Akad ini. ----

--BANK harus akan menerima dan bertanggung terjawabnya --- kerugian tersebut, apabila BANK telah menerima dan ---- menilai kembali segala perhitungan yang dibuat dan di -- sampaikan oleh Nasabah kepada Bank, dan Bank telah ------ menyerahkan hasil penilaiannya tersebut secara tertulis kepada Nasabah. ----------

- Nasabah berjanji dan dengan --- mengikatkan diri, ---- untuk menyerahkan perhitungan usaha yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan berdasarkan akad ini, secara ------ priodik pada tiap-tiap bulan, selambat-lambatnya pada - hari kelima bulan berikutnya. ----------

--Bank berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk -- melakukan penilaian kembali atas perhitungan usaha yang- diajukan oleh Nasabah, selambat-lambatnya pada hari ----- ke 5 (lima) sesudah Bank menerima perhitungan usaha --- tersebut dari Nasabah disertai dengan data yang lengkap.

--Apabila sampai hari ke 5 (lima) Bank tidak menyerah- kan kembali hasil penilaian tersebut kepada Nasabah, --- maka Bank dianggap secara sah telah menerima dan ------- mengakui perhitungan yang dibuat oleh Nasabah. ----------

--Nasabah dan Bank berjanji dan dengan ini saling ------- mengikatkan diri Bank satu terhadap yang lain, bahwa --- Bank hanya akan menanggung segala kerugian secara ------ proporsional, maksimum sebesar pembiayaan yang diberikan kepada Nasabah tersebut pada Pasal 4. ----------

---------- Pasal 6 ----------

---------- PEMBAYARAN KEMBALI ----------

- Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan kepada Bank, seluruh jumlah pembiayaan --- pokok dan bagian pendapatan/keuntungan yang menjadi Hak-

Pada tempat yang telah ditentukan Nasabah pada hari ——— sebagaimana ditentukan pada Pasal 5 menurut tanggal ——— pembayaran sebagaimana ditetapkan dalam lampiran, yang ——— merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini. ——— Setiap pembayaran kembali oleh Nasabah pada atas——— pembiayaan yang difasilitasi Bank dilakukan di kantor ——— Bank atau tempat lain yang ditunjuk Bank, atau di ——— rekening yang dibuka oleh dan atas nama——— Nasabah di Bank. ———

——Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening ——— Nasabah di Bank, maka dengan ini Nasabah memberi kuasa ——— yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang di ——— tentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum ——— Perdata kepada Bank untuk mendebet rekening Nasabah guna membayar/melunasi kewajiban Nasabah kepada Bank. ———

——Apabila Nasabah membayar kembali atau melunasi ——— pembiayaan yang difasilitasi oleh Bank lebih awal dari ——— waktu yang diperjanjikan, maka tidak berarti pembayaran——— tersebut akan menghapus atau mengurangi bagian dari ——— pendapatan/keuntungan yang menjadi Hak Bank sebagaimana——— yang telah ditetapkan dalam Akad ini. ———

——— Pasal 7 ———

——— BIAYA POTONGAN DAN PAJAK ———

——Nasabah bertanggung dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini, termasuk jasa Notaris dan jasa ——— lainnya, sebagaimana telah diberitahukan Bank kepada Nasabah sebelum ditandatanganinya Akad ini, dan Nasabah ——— menyatakan persetujuannya. ———

——Setiap pembayaran kembali/pelunasan NASABAH sehubungan

dimaksud dalam Akad ini termasuk yang membuat perubahan dan Bank, dilakukan oleh Nasabah kepada Bank tanpa potongan, pungutan, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

--Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa terhadap setiap pelunasan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan dilakukan pembayarannya oleh Nasabah melalui Bank.

Pasal 8

JAMINAN

--Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan pembiayaan tepat pada waktu dan jumlah yang telah di sepakati kedua belah pihak berdasarkan akad ini, maka Nasabah berjanji dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) kepada Bank sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

--Jenis barang jaminan yang diserahkan adalah berupa :

--Sebidang tanah sertipikat (Tanda Bukti Hak) **HAK MILIK Nomor [redacted], luasnya [redacted] ([redacted]) [redacted] ratus empatpuluh tujuh meter persegi)**, yang terletak di Propinsi [redacted], Kabupaten [redacted], Kecamatan [redacted], Desa [redacted], lebih jelas sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal [redacted] Nomor [redacted], yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten [redacted], pada

tanggal [redacted] ([redacted]) [redacted]. ---

terdaftar atas nama [redacted]. ---

-Demikian berikut segala sesuatu yang ada dan ---
terdapat serta berdiri maupun tertanam diatas tanah -
tersebut baik yang ada sekarang maupun yang akan ---
ada dikemudian hari yang menurut sifat dan ketentuan-
nya berdasarkan Undang-undang [illegible]
bilangannya. ---

-Hak atas tanah tersebut diperoleh Tuan [redacted] ---
[redacted] berdasarkan Akta **PERIKATAN UNTUK JUAL BELI**. ---
tanggal [redacted] ---
[redacted]) Nomor [redacted], yang dibuat dihadapan saya, Notaris-
pembuat akta ini. ---

-Asli Sertipikat tersebut diperlihatkan kepada saya,-
Notaris. ---

[redacted], SH
NOTARIS KABUPATEN

--- Pasal 9 ---

--- **KEWAJIBAN NASABAH** ---

--Sehubungan dengan fasilitas pembiayaan oleh Bank ---
kepada Nasabah berdasarkan Akad ini, Nasabah berjanji --
dan dengan ini mengikatkan diri untuk : ---

- Mengembalikan seluruh jumlah pokok pembiayaan --- berikut bagian dari pendapatan/keuntungan Bank --- sesuai dengan Nisbah pada saat jatuh tempo sebagai - mana ditetapkan pada Berita Acara yang dilekatkan -- pada dan karenanya merupakan bagian yang tidak -- terpisahkan dari Akad ini. ---
- Memberitahukan secara tertulis kepada Bank dalam hal terjadinya perubahan yang menyangkut Nasabah maupun- usahanya. ---
- Membebaskan seluruh harta kekayaan milik Nasabah ---

dari sebab berdasarkan ketentuan pihak ketiga, kecuali penjaminan bagi kepentingan Bank berdasarkan Akad ini.

- Mengelola dan menyelenggarakan pembukuan atas pembiayaan secara jujur dan penuh dengan itikad baik dalam pembukuan tersendiri.
- Menyerahkan kepada Bank pembiayaan dan jaminan yang difasilitasi pembiayaannya berdasarkan yang ditetapkan dalam Pasal 1 Akad ini.
- Menyerahkan kepada Bank setiap dokumen, bahan-bahan dan/atau keterangan yang diminta oleh Bank sehubungan Nasabah.
- Menjalankan usahanya menurut ketentuan syariah, atau tidak menyimpang atau bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah.

Pasal 10

PERNYATAAN DAN PENGAKUAN NASABAH

-NASABAH dengan ini menyatakan pengakuan dengan sebenar-benarnya, serta menjamin dan karenanya mengikatkan diri kepada Bank, bahwa :

-Nasabah adalah perseorangan yang tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia ;

-Pada saat ditandatangani akad ini, Nasabah tidak sedang mengalihkan, menjaminkan dan/atau memberikan kepada orang lain untuk mengalihkan dan/atau menjaminkan atau sebagian atau seluruh dari hak termasuk dan tidak terbatas pada tuntutan dan/atau claim asuransi, tidak dalam keadaan bersengketa, tidak sedang digugat dimuka atau diluar lembaga peradilan atau Arbitrase, berutang terlalu

pihak lain, disetujui atau diijinkan untuk dilaksanakan berubah baik pada saat ini atapun dalam masa yang akan datang, yang dapat mempengaruhi asset, kondisi keuangan, dan/atau menggangu kelancaran usaha Nasabah;

-Nasabah memiliki semua perizinan yang berlaku untuk melaksanakan usahanya ;

-Orang-orang yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili dan/atau yang diberi kuasa oleh Nasabah adalah sah dan berwenang, serta tidak dalam tekanan atau paksaan dari pihak manapun ;

-Nasabah mengizinkan Bank pada saat ini dan untuk selanjutnya selama berlangsungnya akad, untuk memasuki tempat usaha dan tempat-tempat lainnya berkaitan dengan usaha Nasabah, memeriksa pembukuan, catatan-catatan, transaksi, dan/atau kegiatan lainnya yang berkaitan dengan usaha berdasarkan akad ini baik langsung maupun tidak langsung.

Pasal 11

CEDERA JANJI

-Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 3 akad ini, Bank berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari Nasabah dan/atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebahagian atau seluruh jumlah kewajiban Nasabah kepada Bank berdasarkan Akad ini untuk dibayar dengan sekaligus, tanpa diperlukan adanya Surat pemberitahuan, Surat teguran atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu dari atau peristiwa tersebut dibawah ini :

-Nasabah tidak melaksanakan pembayaran atas

- Dokumen, surat-surat bukti kepemilikan dan hal lainnya atau barang-barang yang diadikan jaminan, dan/atau pernyataan pengakuan sebagaimana tersebut pada Pasal 10 Akad ini ternyata palsu atau tidak benar atau dengan sengaja atau tidak disengaja yang melanggar atau berbenturan dengan salah satu hal yang diberitahukan dalam Pasal 9 dan/atau Pasal 12 Akad ini ;
- Sebagian atau seluruh harta kekayaan Nasabah disita oleh Pengadilan atau Pihak yang berwajib ;
- NASABAH melakukan sebagai pemboros, pemabuk, ditaruh dibawah pengampunan, dalam keadaan insolvensi dinyatakan pailit, atau dilikuidasi ;

Pasal 12

PELANGGARAN

Nasabah dianggap telah melanggar syarat-syarat akad ini bila terbukti Nasabah melakukan salah satu dari perbuatan-perbuatan atau lebih sebagai berikut :

- Menggunakan pembiayaan yang diberikan Bank diluar tujuan atau rencana kerja yang telah mendapatkan persetujuan tertulis dari Bank;
- Melakukan pengalihan usahanya dengan cara apapun, termasuk dan tidak terbatas pada melakukan penggabungan, konsolidasi, dan/atau akuisisi dengan pihak lain.
- Menjalankan usahanya tidak sesuai dengan ketentuan teknis yang ditentukan oleh Bank;
- Melakukan pendaftaran untuk memohon dinyatakan

[illegible] menurut hukum.

[illegible] tidak mempunyai [illegible] atas [illegible] lain;

Menolak atau menghalang-halangi Bank dalam melakukan pengawasan dan/atau pemeriksaan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 akad ini.

Pasal 13

PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN

Bank atau wakilnya berhak untuk melakukan pengawasan dan pemeriksaan atas pembukuan dan selanjutnya pelaksanaan usaha yang dimaksudkan pembiayaan oleh Bank berdasarkan Akad ini, serta hal-hal lain yang berkaitan dengan hal tersebut atau tidak langsung dengannya termasuk dan tidak terbatas pada pembuat fotocopinya.

Pasal 14

ASURANSI

Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi berdasar syariah atas bebannya terhadap seluruh barang yang menjadi jaminan bagi pembiayaan berdasarkan akad ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Bank dengan persetujuan dan menetapkan Bank sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran claim asuransi tersebut (bankers clause).

Pasal 15

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Akad ini, maka Nasabah dan Bank akan berupaya untuk menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat.

---Apabila terjadi perselisihan pendapat atau perselisihan mengenai musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan kesepakatan atau dikehendaki oleh salah satu pihak, maka dengan ini Nasabah dan Bank sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada BADAN ARBITRASE MUAMALAH INDONESIA (BAMUI) untuk memberikan putusannya, menurut tata cara dan prosedur beracara/arbitrase yang ditetapkan oleh dan berlaku di Badan tersebut. ---

---Putusan BADAN ARBITRASE MUAMALAH INDONESIA (BAMUI) bersifat final dan mengikat. ---

Pasal 16

PEMBERITAHUAN

---Setiap pemberitahuan dan komunikasi sehubungan dengan akad ini dianggap telah disampaikan secara baik dan sah, apabila dikirim dengan surat tercatat atau disampaikan secara pribadi dengan tanda terima ke alamat dibawah ini : ---

NASABAH : [redacted]. ---

ALAMAT : [redacted] I, Desa [redacted], Kecamatan [redacted], Kabupaten [redacted]. ---

BANK : PT. BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG [redacted]. ---

ALAMAT : JALAN [redacted] 7 [redacted]. ---

KECAMATAN [redacted], KOTA [redacted]. ---

Pasal 17

P E N U T U P

---Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam akad ini, maka Nasabah dan Bank akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat. ---

dalam akta ini. ---

Hak opsi sebagaimana dalam akta ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari akta ini. ---

Pasal 18

DOMISILI HUKUM

---Tentang akta ini dan segala akibatnya, para pihak memilih Domisili yang umum dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Lubuk Pakam dan Badan Urusan Piutang Negara (BUPN). ---

Pasal 19

IDENTITAS DIRI

---Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak sesuai dengan tanda pengenal yang disampaikan kepada Notaris, pembuat akta ini serta bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut untuk selanjutnya para pihak menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini. ---

DEMIKIANLAH AKTA INI

---Dibuat sebagai minit dan diresmikan di Kabupaten [redacted], pada hari, tanggal, bulan dan tahun seperti tersebut pada awal akta ini dengan dihadiri oleh : ---

1. Nona [redacted], lahir di [redacted], pada tanggal [redacted] ([redacted]) Januari [redacted] ([redacted]) [redacted], Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di [redacted], Jalan [redacted], Kemerdekaan Nomor [redacted], Kelurahan [redacted], Kecamatan [redacted], untuk sementara berada di [redacted]

2. Nona [redacted], lahir di [redacted], pada tanggal [redacted] ([redacted]) [redacted] ([redacted]) [redacted]

[redacted], Notaris di [redacted], dalam Pegawai Notaris, bertempat tinggal di [redacted], dalam [redacted] Nomor [redacted], Kelurahan [redacted], Kecamatan [redacted], untuk sementara berada di [redacted] sebagai saksi-saksi.

---Setelah saya, Notaris membacakan akta ini kepada para penghadap dan para saksi maka segera pula ditutup para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini.

---Dibuat tanpa memakai perubahan.

---Ditanda tangani oleh : -Tuan [redacted].

-Nyonya [redacted].

-Tuan [redacted].

-Nona [redacted].

-Nona [redacted].

-Nyonya [redacted], SH.

---D i k e l u a r k a n sebagai salinan yang sama bunyinya.

NOTARIS

[redacted], SH.

SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN

No. [redacted]

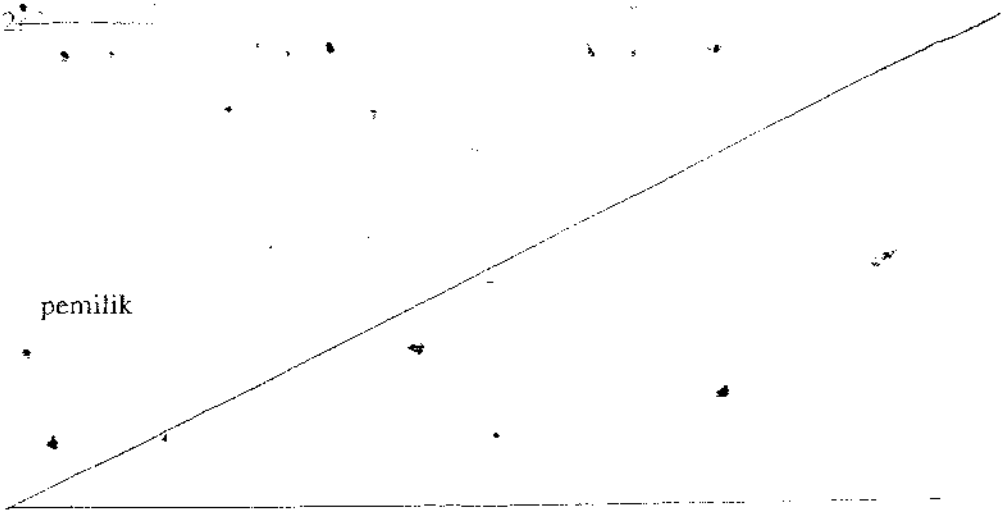
Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, [redacted] tanggal [redacted] bulan [redacted] tahun [redacted] Jam [redacted] WIB -----, hadir dihadapan saya [redacted], Sarjana Hukum ---------- yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak-asasi Manusia Republik Indonesia, ---------- tanggal [redacted] nomor [redacted], diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, dengan daerah kerja [redacted] ---------- dan berkantor di [redacted] Gang Jati Nomor [redacted], ----- dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : ------

1. I. -Tuan [redacted], lahir di Lubuk Pakam, ----- pada tanggal [redacted] ([redacted]) [redacted] ([redacted] - [redacted] [redacted]), Warga Negara --- Indonesia, karyawan Swasta, bertempat tinggal - di Kabupaten [redacted], Lingkungan I, Desa - [redacted], Kecamatan [redacted], Pemegang - kartu Tanda Penduduk Nomor [redacted]; ---

pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan Obyek Hak Tanggungan.

2. ----------



pemilik

selanjutnya disebut Pemberi Kuasa. ----------

II. Tuan [redacted], lahir di [redacted], tanggal [redacted] ([redacted]) Mei [redacted] ([redacted]), Warga Negara Indonesia, Pegawai Badan Usaha Milik Negara, bertempat tinggal di [redacted], Kompleks [redacted], Nomor [redacted], Kelurahan [redacted], Kecamatan [redacted] Sunggal, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor [redacted], untuk sementara berada di Kabupaten [redacted].

--Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Kepala Cabang Perseroan Terbatas "PT. BANK SYARIAH MANDIRI" [redacted] berdasarkan Surat Kuasa tertanggal [redacted] ([redacted]) Nomor 12/694-KUA/DIR dan Nomor 12/695/KUA/DIR, sebagai kuasa dari dan dengan demikian untuk dan atas nama serta berhak mewakili perseroan terbatas PT. BANK SYARIAH MANDIRI, Berkedudukan dan berkantor pusat di Jalan [redacted] Nomor [redacted], Jakarta, Cabang [redacted].

selanjutnya disebut Penerima Kuasa. ----------

1 disahkan coretan. -

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap. ---- [redacted] ----
---------- saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada Penerima Kuasa. ----------

---------- K H U S U S ----------

untuk membebankan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang ----
-Tuan [redacted] tersebut; ----------

selaku Debitor, sejumlah Rp. [redacted],- ([redacted] rupiah ----------)//

sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang yang ditandatangani oleh Debitor/Pemberi Kuasa dengan : -------
- Perseroan Terbatas PT.BANK SYARIAH MANDIRI, ----------
Berkedudukan di Jakarta, Cabang [redacted] ----

selaku Kreditor dan dibuktikan dengan : ----------
-AKAD PEMBIAYAAN AL-MUSYARAKAH, tertanggal [redacted] ([redacted]) [redacted] Nomor [redacted], yang - dibuat dihadapan saya, Notaris. ----------

yang surat asli/salinan resminya diperlihatkan kepada saya dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya yang mungkin diadakan kemudian, sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. [redacted],-
([redacted])

atas obyek Hak Tanggungan berupa 1 (-------- satu ------) hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini :

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai ----------
  Nomor [redacted] atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal [redacted] Nomor [redacted] seluas [redacted] m^2 ([redacted] meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) [redacted]
  terletak di : ----------
  - Propinsi : [redacted] ;
  - Kabupaten/Kota : [redacted] ;
  - Kecamatan : [redacted] ;
  - Desa/Kelurahan : [redacted] ;
  - Jalan :

  yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : ----------
  -Akta PERIKATAN UNTUK JUAL BELI, tanggal [redacted] ([redacted]) [redacted] ([redacted]) belas), Nomor [redacted], dibuat dihadapan saya, Notaris pembuat akta ini. ----------

- ~~Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :~~ ----------
  atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) , yaitu seluas kurang lebih m^2 (meter persegi), dengan batas-batas :

  [redacted] sebelah barat.

  sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal Nomor yang dilampirkan pada akta ini,
  terletak di : ----------
  - Propinsi :
  - Kabupaten/Kota :
  - Kecamatan :
  - Desa/Kelurahan :
  - Jalan :

- yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : ----------

- Hak Milik atas sebidang tanah : ----------
  Persil Nomor Blok Kohir Nomor
  seluas kurang lebih m^2
  (meter persegi),
  dengan batas-batas :

  sebagaimana diuraikan dalam peta Bidang tanggal
  Nomor yang dilampirkan pada akta ini,
  terletak di : ----------
  - Propinsi :
  - Kabupaten/Kota :
  - Kecamatan :
    Desa/Kelurahan :
  - Jalan :

~~Berdasarkan alat-alat bukti berupa :~~ ----------

- ~~Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun~~ :

  Nomor

  terletak di : ----------

  - Propinsi :
  - Kabupaten/Kota :

    Kecamatan :
  - Desa/Kelurahan :
  - Jalan :

  yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : ----------

- Hak

[illegible]
[illegible] surat ini. -

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diperlihatkan kepada saya, PPAT Notaris, untuk keperluan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ini;

Obyek Hak Tanggungan ini meliputi pula : ----------

- Segala sesuatu yang telah dan akan ditanam dan didirikan di atas bidang tanah tersebut, yang menurut sifat dan peruntukannya menurut Undang-Undang termasuk menjadi bilangannya, tidak ada yang dikecualikan. ----------

Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa obyek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sebagai berikut : ----------

- ~~Janji bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara~~ angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi; ---------

  - Obyek Hak Tanggungan dengan nilai Rp. ( );
  - Obyek Hak Tanggungan dengan nilai Rp. ( );
  - Obyek Hak Tanggungan dengan nilai Rp. ( );

- Janji bahwa dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua; ----------

- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; ----------

- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila Debitor sungguh-sungguh cidera janji; ----------

- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbarui hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan; ---------

- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji; ----------

- Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan; -----

- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; ----------

- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum; ----------

- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan; ------

- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan; ----------

- Janji bahwa Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan Pemegang Hak Tanggungan; ----------

-

dan untuk pelaksanaan janji-janji tersebut memberikan kuasa yang diperlukan kepada Pemegang Hak Tanggungan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. ----------

Kuasa yang diberikan dengan akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggal

(

)

serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. ----------

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : ----------

-Nyonya [redacted], lahir di [redacted], pada tanggal [redacted] (dua belas) Desember [redacted] ([redacted]), Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah tangga, bertempat tinggal bersama dengan suaminya tersebut, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor [redacted]; ----------

-Menurut keterangannya adalah istri dari Tuan [redacted] tersebut; ----------

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui kuasa yang diberikan dalam akta ini. ----------

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan : ----------

1. Nona [redacted], lahir di [redacted], pada tanggal [redacted] ([redacted]) Januari [redacted] ([redacted]), Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di [redacted], Jalan [redacted], Kelurahan [redacted], Kecamatan [redacted], untuk sementara berada di Kabupaten [redacted].

2. Nona [redacted], lahir di [redacted], pada tanggal [redacted] ([redacted]) Oktober [redacted] ([redacted]), Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di [redacted], Jalan [redacted] Nomor [redacted], Kelurahan [redacted], Kecamatan [redacted], untuk sementara berada di Kabupaten [redacted].

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sebanyak 2 (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. ----------

Pemberi Kuasa

METERAI TEMPEL 7FCD4AAF997347446 6000 DJP

– [redacted] –

Penerima Kuasa

mandiri syariah Cabang [redacted]

qq. PT. BANK SYARIAH MANDIRI
Berkedudukan di Jakarta,
Cabang [redacted]

, istri, :

Persetujuan

Persetujuan

– [redacted] –

Saksi

– [redacted] –

Saksi

– [redacted] –

Pembuat Akta Tanah/Notaris
Kabupaten [redacted],

[redacted], SH. –

Bismillahirrahmanirrahim

APLIKASI PERMOHONAN PEMBIAYAAN

[redacted]

Syariah

Tanggal Aplikasi	01 / 08 / 2015 (Tgl/Bln/Thn)
APPID	[redacted] (diisi oleh Bank)
Nomor Nasabah / CIF	[redacted] (diisi oleh Bank)
Kode / Nama Group	[redacted]
Kode / Nama Sentra	[redacted] – ANUGRAH
Kode / Nama MMS	[redacted] – LIMA PULUH KOTA
Produk	PMD ke [redacted] ☐ Top Up ☐ Lainnya

DATA NASABAH

Nama sesuai KTP	[redacted]
Nama Panggilan/Alias	[redacted]
Jenis kelamin	☑ Perempuan ☐ Laki - laki
Pekerjaan	☐ Ibu Rumah Tangga ☑ Wiraswasta ☐ Lainnya
Nama Perusahaan/Usaha	JUAL KEBUTUHAN HARIAN
Alamat Perusahaan/Usaha	JL. REMUNG
Jabatan	PEMILIK USAHA
Alamat (sesuai KTP)	JL. [redacted]
RT/RW	[redacted] / [redacted] Kode Pos : [redacted]
Kelurahan/Kecamatan	[redacted] / [redacted]
Kabupaten/Kotamadya	LIMA PULUH KOTA
Propinsi	SUMATERA BARAT
Alamat Tempat Tinggal (diisi jika tidak sesuai KTP)	
Status Tempat Tinggal	☑ Milik Sendiri ☐ Orang Tua ☐ Lainnya
No KTP/Resi	[redacted]
KTP berlaku s/d	[redacted] / [redacted] / [redacted] (Tgl/Bln/Thn)
Tempat/Tgl. Lahir Nasabah	PAYAKUMBUH / [redacted] / [redacted] / [redacted]
Nama Gadis Ibu Kandung	[redacted]
Nama Suami	[redacted]
Tempat/Tgl. Lahir Suami	PAYAKUMBUH / [redacted] / [redacted] / [redacted]
Nomor Telepon	[redacted] – [redacted]
Agama	☑ Islam ☐ Kristen ☐ Katolik ☐ Hindu ☐ Budha ☐ Lainnya
Kewarganegaraan	☑ WNI ☐ WNA
Status Perkawinan	☑ Menikah ☐ Janda ☐ Belum Menikah ☐ Duda
Pendidikan Terakhir	☐ < SD ☐ SLTP ☑ SLTA ☐ Akademi/S1/Lainnya
NPWP No	

Apakah saat ini memiliki Tabungan	☐ Ya ☑ Tidak
Tujuan Pembukaan Rekening	☑ Tabungan Wadiah ☐ Lainnya
Sumber Dana / Penghasilan	☐ Gaji ☑ Hasil Usaha ☐ Lainnya
Transaksi dalam setahun	☐ < 500 ribu ☑ > 500 ribu - 1 jt ☐ > 1 jt ☐ Lainnya

DATA USAHA (Diisi untuk Nasabah yang saat ini memiliki usaha)

Jenis Bidang Usaha	☑ Perdagangan ☐ Perkebunan ☐ Peternakan ☐ Pertanian ☐ Jasa ☐ Produksi/Industri ☐ Lainnya
Status Tempat Usaha :	☑ Milik Sendiri ☐ Orang Tua ☐ Tidak Tetap/Keliling ☐
Lama Usaha :	10 Tahun ☐ Bulan
Pendapatan Usaha	Rp [redacted] /Bulan
Pendapatan Bersih	Rp [redacted] /Bulan
Pengeluaran	Rp [redacted] /Bulan

PENGAJUAN PEMBIAYAAN MURABAHAH

Tujuan Pembiayaan : ☑ Usaha ☐ Renovasi Rumah ☐ Lainnya

Jenis Bidang Usaha yang akan dibiayai : ☑ Perdagangan [redacted] ☐ Perkebunan ☐ Peternakan ☐ Pertanian ☐ Jasa ☐ Produksi/Industri ☐ Lainnya Sebutkan

Jenis barang yang di biayai :

Perlengkapan Usaha	Rp	[redacted]
Bahan Baku	Rp	
☐ Lainnya	Rp	

Total Harga Beli : Rp [redacted]

Spesifikasi dan rincian realisasi barang yang dipesan dan dibiayai dinyatakan di dalam Surat Pernyataan Nasabah

DISCREET BANK

Harga Beli	Rp [redacted] Margin Rp [redacted]
Harga Jual	Rp [redacted]
Jangka Waktu	[redacted] minggu dimulai dari : [redacted]
Jumlah Angsuran	[redacted] kali s/d : [redacted] *)
Cara Pembayaran Angsuran :	☐ Mingguan ☑ Dwi Mingguan ☐ Bulanan
Besarnya angsuran Rp	[redacted]
No. rekening tabungan:	[redacted]
High Risk Customer :	☐ Ya ☑ Tidak
High Risk Business :	☐ Ya ☑ Tidak

Tanda Tangan Pembuat Simulasi Tanggal : [redacted]

Menyetujui Tanda Tangan Manager Sentra Tanggal : 2-8-15

*)coret bermaterai Akad Tidak Mengangsur kalau lebaran

PERNYATAAN DAN KUASA

1. Semua informasi dan data dalam Aplikasi ini adalah lengkap dan benar, dan dengan ini Nasabah memberikan kuasa kepada PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Syariah ("Bank") untuk melakukan pemeriksaan terhadap cara yang tertera dengan cara apapun yang layak menurut Bank.
2. Bank telah memberikan penjelasan kepada Nasabah mengenai karakteristik, syarat & ketentuan pembiayaan dan Nasabah telah mengerti dan memahami segala konsekuensinya termasuk manfaat, risiko dan biaya-biaya yang timbul terkait dengan pembiayaan tersebut.
3. Dengan menandatangani Aplikasi, Nasabah menyetujui bersedia untuk mentaati "Aturan Keanggotaan" Group/Sentra terkait dengan pembiayaan.
4. Semua data yang Nasabah berikan akan menjadi milik Bank sehingga Bank tidak berkewajiban mengembalikannya. Aplikasi ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad Pembiayaan dan Ketentuan Umum yang ada dibalik Aplikasi ini.
5. AKAD WAKALAH
   Bank dengan ini memberikan kuasa dan menunjuk Nasabah sebagai wakil Bank untuk dan atas nama Bank membeli Barang sebagaimana tercantum dalam Aplikasi atau Surat Pernyataan Nasabah mana lebih sesuai dengan realisasi pembelian. Nasabah menyatakan menerima kuasa dari Bank dan bertindak untuk, atas nama dan sebagai wakil Bank membeli Barang dengan ketentuan sebagai berikut :
   a. Pembayaran pembelian Barang dilakukan oleh Nasabah dengan cara tunai atau transfer ke rekening Penjual.
   b. Realisasi pembelian Barang dan Penjual dibuktikan dengan kelengkapan bukti pembelian atau faktur/ atau Surat Pernyataan Nasabah.
   c. Nasabah bertanggung jawab atas kualitas Barang yang dibeli sesuai dengan kebutuhan Nasabah dan membebaskan Bank dari segala bentuk tanggung jawab dan tuntutan dari Nasabah jika terdapat cacat atau kerusakan pada Barang dan atau ketidaksesuaian dengan spesifikasi Barang di dalam Aplikasi atau Surat Pernyataan Nasabah
6. Persetujuan : Berikan tanda (X) pada pilihan di bawah apabila keberatan :
   ☑ Tidak memberikan persetujuan kepada Bank untuk memberikan dan/atau menyebarluaskan data pribadi Nasabah kepada pihak lain (diluar Bank) untuk tujuan komersial.

Tanda Tangan Nasabah : [redacted] Tanggal : 2-8-15	Tanda Tangan Ketua Group : [redacted] Tanggal : 2-8-15	Tanda tangan Ketua Sentra : [redacted] Tanggal : 2-8-15

BTPNS-AP3R-02.14

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama [redacted]

No Pembiayaan : [redacted]

Telah menerima Akad dan uang dari Bank sejumlah Rp [redacted]

Tanda Tangan Nama : [redacted] Tanggal : [redacted]

Syariah

AKAD PEMBIAYAAN DAN
KETENTUAN UMUM [redacted]
Nomor : [redacted]

I. DEFINISI

Definisi di bawah ini mengacu kepada Akad dan ketentuan lain dan pengertian yang digunakan di dalam Akad tersebut. Akad Asal: Perjanjian Murabahah di atas Aset atau Jasa atau Akad lain yang sesuai dengan Akad Pembiayaan Murabahah.

1. Akad Pembiayaan Murabahah adalah Akad jual beli atas Barang tertentu dengan sejumlah harga yang disepakati oleh Bank dan Nasabah, dimana Bank membeli Barang yang dibutuhkan Nasabah dari pihak ketiga dan kemudian menjualnya kepada Nasabah sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh Bank dan Nasabah.
2. Aplikasi adalah formulir Aplikasi Pembiayaan & Pembukaan Rekening yang ditandatangani oleh Nasabah dan memuat seluruh data dan informasi Nasabah yang harus diisi oleh Nasabah.
3. Ketentuan Umum adalah Akad Pembiayaan dan Ketentuan Umum Pembukaan Rekening Wadiah sebagai Aplikasi ini.
4. Bank adalah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. berkedudukan di Jakarta, berikut seluruh Kantor Cabang Syariah dan atau Layanan Syariah Bank di seluruh Indonesia.
5. Barang adalah barang yang diperlukan untuk kepentingan Nasabah yang tidak bertentangan dengan Ketentuan hukum yang berlaku yang meliputi dan Bank sebagai Akad Pembiayaan Murabahah dengan spesifikasi dan ukuran sebagaimana tercantum dalam Aplikasi atau Surat Pernyataan Nasabah.
6. Harga Beli adalah harga pelunasan Barang oleh Bank kepada Nasabah selaku Penjual Bank dan Penjual sebagaimana tercantum di dalam Aplikasi.
7. Harga Jual adalah harga jual Barang oleh Bank kepada Nasabah, yang terdiri dari Harga Beli Bank, Margin Bank sebagaimana tercantum dalam Aplikasi.
8. Biaya-Biaya adalah pengeluaran-pengeluaran yang dikeluarkan oleh Bank sehubungan dengan Akad Pembiayaan Murabahah yang dibebankan kepada Nasabah.
9. Margin adalah keuntungan yang diperoleh Bank dari hasil penjualan Barang kepada Nasabah.
10. Penjual adalah pemasok yang menjual Barang atau Aset kepada Bank sehubungan dengan pembelian Barang oleh Bank.
11. Rekening adalah sebagaimana dimaksud dalam Aplikasi.
12. Surat Pernyataan Nasabah adalah surat pernyataan yang diisi oleh Nasabah sehubungan dengan pembelian Barang yang oleh Nasabah akan dijual kembali kepada Bank, baik sebagian atau seluruh Barang, sebagaimana tercantum dalam Aplikasi.
13. Jatuh Tempo Pembayaran adalah tanggal pembayaran yang akan ditentukan sebagaimana tercantum pada Aplikasi atau tanggal lain yang ditentukan oleh pengganti atau kuasa berdasarkan Akad dan Aplikasi.
14. Layanan Syariah Bank Indonesia (termasuk UUS) adalah setiap unit jaringan kantor dari Bank Umum yang Pelaksana Usaha Syariah, atau bagian dari kantor cabang dari bank yang berfungsi sebagai kantor induk dari kegiatan usaha yang dilakukan oleh unit usaha syariah.

II. AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH

1. Nasabah telah melakukan pemesanan Pembiayaan Murabahah kepada Bank guna pembelian Barang yang telah ditentukan Nasabah sebagai mana tercantum dalam Aplikasi dan telah pula Bank menyetujui untuk melakukan Pembiayaan Murabahah tersebut dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Aplikasi.
2. Pembiayaan Murabahah dan hal-hal terkait sehubungan dengan Akad dan atau Ketentuan Umum ini meliputi hal-hal sebagai berikut :
   a. Harga Beli dan Harga Jual Barang adalah sebesar [redacted] (terbilang: [redacted]) dan harga tersebut telah mencakup Margin Bank sebesar [redacted] (terbilang: [redacted]) dan harga tersebut telah diyakini oleh Nasabah sebagai harga yang wajar dan sesuai dengan kebutuhan Nasabah.
   b. Nasabah telah mengetahui dan menyetujui bahwa Harga Jual sebagaimana tercantum dalam Aplikasi.
   c. Nasabah dan Bank menyetujui dan sepakat bahwa Harga Jual sebagaimana tercantum dalam Aplikasi.
3. Selama Nasabah belum melunasi kewajiban kepada Bank berdasarkan Akad ini, Nasabah berkewajiban untuk memberikan dana minimal 10% (sepuluh persen) dari Harga Pembiayaan Murabahah atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank guna tersebut disimpankan di dalam Rekening.
4. Untuk ketertiban dan kelancaran pemenuhan kewajiban Nasabah kepada Bank termasuk namun tidak terbatas pada pembayaran tunai Pembayaran Murabahah dan/atau asuransi, hanya yang terkait dengan Pembiayaan Murabahah Nasabah memberikan kuasa kepada Bank untuk mendebet Rekening atas nama Nasabah pada setiap tanggal angsuran maupun tanggal lainnya sebagaimana diatur dalam Aplikasi atau untuk kewajiban lainnya sampai dengan yang timbul kemudian berdasarkan Akad ini.
5. Jika karena suatu hal dan dengan alasan apapun Nasabah tidak atau terlambat melakukan pembayaran angsuran, maka Bank berhak untuk dan dengan ini Nasabah memberikan kuasa kepada Bank untuk mendebet Rekening Nasabah sebesar [redacted] (terbilang: [redacted]) per hari keterlambatan.
6. Kewajiban Nasabah atau ingkar janji sebagaimana tersebut pada butir 5 di atas, akan berakhir pada saat lunas Harga Pembiayaan dan atau kewajiban lain berdasarkan Akad ini dan Nasabah telah membayar biaya-biaya yang ada pada Bank. Oleh karena itu dengan ini Nasabah sepakat dan setuju Bank atau pihak lain yang ditunjuk oleh Bank berhak untuk melakukan penagihan kepada Nasabah selama kewajiban atau hutang Nasabah belum lunas.

III. KETENTUAN UMUM PEMBUKAAN REKENING WADIYAH

1. Umum
   a. Apabila Nasabah memiliki beberapa Rekening maka Rekening-Rekening tersebut diperlakukan secara terpisah oleh pihak sebagai satu kesatuan, kecuali apabila Ketentuan Umum Pembukaan Rekening Wadiah ini Ketentuan Rekening ini dan kelaziman Umum pembukaan Rekening lainnya pada Bank berikut segala perubahan dan penambahannya di kemudian hari mengikat terhadap seluruh Rekening milik Nasabah.
   b. Nasabah dengan ini menyatakan mengetahui, memahami, menyetujui dan mengikatkan diri pada Nasabah terhadap dan sehubungan yang ditentukan dalam peraturan Bank, baik peraturan tertulis maupun tidak tertulis yang berlaku di lingkungan Bank, baik yang ada pada saat ini maupun yang akan ada di kemudian hari.
   c. Bank dapat tidak wajib memberikan alasan atas Rekening, Besarnya bonus apabila ternyata dengan ketentuan dan pemberitahuan yang diberikan oleh Bank. Bonus yang diberikan oleh Bank akan dikredit ke Rekening.
2. Pembukaan Rekening
   a. Nasabah mengisi Aplikasi dan melengkapi segala persyaratan yang ditentukan oleh Bank, dan produk serta jasa lain Bank.
   b. Atas Rekening yang dibuka, Bank akan memberikan buku tabungan atau alat tabungan lain kepada Nasabah yang merupakan bukti dari nasabah yang merupakan bukti dari kepemilikan Rekening Nasabah.
   c. Bank dapat tidak wajib memberikan nomor atas Rekening. Besarnya bonus apabila ternyata dengan ketentuan dan pemberitahuan yang diberikan oleh Bank. Bonus yang diberikan oleh Bank akan dikredit ke Rekening.
3. Penutupan dan Pengakhiran Rekening
   a. Penggunaan dan pengakhiran Rekening dilakukan apabila ada yang disetujui oleh Bank berdasarkan permintaan tertulis atau lisan dari Nasabah yang sah atau pihak yang ditunjuk oleh Nasabah dengan ketentuan apabila permintaan tersebut dilakukan sebelum jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak pembukaan Rekening, maka Bank berhak untuk tidak membayarkan bonus.
   b. Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud pada butir 3 Akad Murabahah, Nasabah tidak dapat melakukan penarikan yang sebelumnya mutlak di setiap yang tersedia pada Rekening.
   c. Layanan tabungan sebagaimana tidak dapat pada Kantor Cabang Bank dilakukan dengan menggunakan formulir atau media yang telah ada dan ditentukan oleh Bank.
   d. Nasabah wajib memiliki buku tabungan dalam bentuk asli dan atau bentuk apapun yang diterbitkan oleh Bank dan atau oleh Bank jika buku tabungan tidak dapat dipergunakan dengan sebagaimana mestinya atau hilang atau rusak atau dengan alasan apapun yang telah disetujui oleh Nasabah.
   e. Penutupan atau pengakhiran Rekening dengan cara apapun tidak akan membebaskan Nasabah dari kewajiban-kewajiban yang timbul sebelum penutupan atau pengakhiran Rekening.
4. Penarikan
   a. Apabila penarikan dilakukan pada Kantor Cabang Bank yang berbeda dari Kantor Cabang Bank mana yang melayani Rekening Nasabah, maka penarikan hanya dapat dilakukan sebesar [redacted] per hari.
   b. Bank berhak menolak permintaan penarikan apabila penarikan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada Bank dan atau apabila penarikan tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi Bank dan atau Nasabah.
   c. Penarikan atau pemindahbukuan dana dari Rekening hanya dapat dilakukan oleh Nasabah atau kuasanya (berikut dengan surat kuasa dan identitas penerima kuasa) dengan menggunakan cek atau bilyet giro atau sarana penarikan lainnya yang telah ditentukan oleh Bank dari waktu kewaktu kepada Nasabah.
   d. Jika Nasabah meninggal dunia, penarikan atas Rekening hanya dapat dilakukan oleh ahli waris Nasabah yang sah dengan menyerahkan surat keterangan ahli waris yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dan dokumen-dokumen lain yang diminta oleh Bank.
5. Pembukuan
   a. Apabila terdapat kesalahan pembukuan oleh Bank, maka Bank berhak untuk membetulkan kesalahan pembukuan tersebut dan Nasabah wajib menerima pembetulan tersebut.
   b. Bank berhak melakukan koreksi apabila terdapat kesalahan dalam pembukuan Rekening, baik sebelum maupun sesudah Rekening ditutup.
   c. Nasabah wajib memberitahukan kepada Bank secara tertulis dan atau lisan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal transaksi apabila terdapat perbedaan antara catatan Nasabah dengan catatan Bank. Apabila dalam jangka waktu tersebut Nasabah tidak memberitahukan kepada Bank, maka catatan Bank dianggap benar dan mengikat Nasabah.
   d. Bank berhak untuk menolak permintaan penutupan Rekening apabila Nasabah masih memiliki kewajiban kepada Bank.
6. Pemberian Kuasa dan Pemberian Wewenang
   Dengan tetap mengacu pada ketentuan yang berlaku, bila pejabat/petugas yang berwenang Bank bermaksud memberikan informasi mengenai data dan keadaan Rekening kepada pejabat/petugas yang berwenang, namun demikian Bank tidak akan memberikan informasi yang meskipun dari informasi yang dinilai oleh pejabat/petugas yang berwenang tersebut.
7. Layanan pembukaan rekening di luar kantor cabang
   a. Nasabah menyatakan membebaskan Bank dari segala tanggung jawab dan tuntutan atau tanggung kerugian, kegagalan dalam pelaksanaan pengambilan dana yang disebabkan oleh sebab di luar kekuasaan/kendali Bank ataupun akibat kelalaian Nasabah.
   b. Pembayaran tagihan dilakukan sesuai jadwal yang ditentukan oleh Bank.
   c. Nasabah wajib memiliki tanda tangan petugas bank pada Kartu Tabungan sebagai salinan bukti pembukuan transaksi dilaksanakan sesuai dengan instruksi Nasabah.
8. Penjaminan hutang
   Atas seluruh harta yang tercatat dalam Rekening, Nasabah setuju untuk dilakukan penjaminan (kompensasi) dengan segala hutang/kewajiban Nasabah kepada Bank dalam bentuk apapun, baik yang sekarang ada maupun yang akan ada kemudian hari. Untuk itu Nasabah memberikan kuasa kepada Bank untuk melakukan pemblokiran dan/atau pendebetan Rekening guna pelunasan kewajiban tersebut.
9. Penutupan
   Bank berhak pada sewaktu-waktu merubah Ketentuan Rekening ini dengan memberitahukan perubahan tersebut kepada Nasabah pembukaan rekening.
10. Kerahasiaan dan Keamanan
   a. Nasabah dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa setiap data keterangan dan bukti-bukti yang tercantum dalam Aplikasi atau dokumen lain yang terkait dengan Rekening adalah benar.
   b. Nasabah berkewajiban untuk segera memberitahukan secara tertulis perubahan data, alamat, nomor telepon, surat tanda tangan, NPWP dan hal lainnya.
   c. Nasabah setuju dan dengan ini memberi kuasa kepada Bank untuk mengambil tindakan yang dianggap dengan pelaksanaan Peraturan Bank Indonesia mengenai Anti Pencucian Uang (APU) dan Pencegahan Pendanaan Terorisme (PPT).
   d. Nasabah akan menjaga segala kerahasiaannya termasuk Pin, nomor kerahasiaan yang terkait dengan Rekening atau hal-hal lainnya yang sifatnya rahasia sesuai ketentuan yang berlaku pada Bank.
   e. Penutupan Rekening ini merupakan bagian tak terpisahkan dan aplikasi dan/atau formulir lainnya yang terkait dengan Rekening

IV. PENGALIHAN

Nasabah setuju apabila dianggap perlu dan berdasarkan pertimbangan Bank, Bank berhak mengalihkan baik sebagian atau sebagian hak dan kewajiban yang timbul berdasarkan dengan pihak lain, baik pihak ketiga lainnya, dan Nasabah dengan ini setuju bahwa sejak terjadi dan atau dan berdasarkan Aplikasi, Akad Pembiayaan dan Ketentuan Umum Pembukaan Rekening Wadiah ini tetap berlaku dengan pihak ketiga yang ditunjuk oleh Bank.

V. KETENTUAN PENUTUP

1. Bank dan Nasabah telah membaca dan memahami seluruh ketentuan yang ada dalam Aplikasi, Surat Waakalah Akad Pembiayaan Murabahah dan Ketentuan Umum Rekening serta ketentuan lain Bank dan Nasabah mengenai data dan informasi yang akan dicantumkan dalam Aplikasi, Surat Waakalah Akad Pembiayaan Murabahah, Ketentuan Rekening ini dan hal-hal lainnya Nasabah mengetahui dan terhadap Ketentuan Umum Pembukaan Rekening ini dan hal-hal lainnya yang akan ditandatangani di kemudian hari oleh Nasabah dengan Bank dan/atau pihak lain yang ditunjuk oleh Bank dan/atau melalui surat yang akan diterbitkan oleh Bank atas nama Nasabah yang berkaitan pada Aplikasi dan pelaksanaan tersebut mengikat Nasabah.
2. Dalam hal terjadi perselisihan atau sengketa atau perbedaan pendapat mengenai dan/atau dan pelaksanaan Akad dan Ketentuan Umum ini, maka Bank dan Nasabah sepakat untuk diselesaikan secara musyawarah dengan Akad ini untuk mencapai mufakat.
3. Jika terjadi perselisihan atau sengketa tidak dapat diselesaikan melalui musyawarah, maka Bank dan Nasabah [illegible] untuk menyelesaikan sengketa di Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) untuk dan menguasai hak Bank untuk melakukan tuntutan atau gugatan melalui jalur hukum berdasarkan Akad ini dan Peraturan Dalam ini di Pengadilan Agama Jakarta Selatan. Pengadilan Agama lain di wilayah Republik Indonesia.

[illegible] 15/8-15

[illegible]

[illegible]

Tanda tangan pada halaman ini sebagai bukti persetujuan dan kesepakatan Bank dan Nasabah yang Akad Pembiayaan dan Ketentuan Umum Pembukaan Rekening Wadiah