

**TINJAUAN PELAKSANAAN APHT (AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN) YANG DI BUAT DI HADAPAN PPAT (PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM AKAD PEMBIAYAAN
MUSYARAKAH
(Studi pada Bank Syariah di Kota Yogyakarta)**

TESIS



OLEH:

NAMA MHS. : PUTRO WICAKSONO

NO. POKOK MHS. : 14921029

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2016

**TINJAUAN PELAKSANAAN APHT (AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN) YANG DI BUAT DI HADAPAN PPAT (PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM AKAD PEMBIAYAAN
MUSYARAKAH
(Studi pada Bank Syariah di Kota Yogyakarta)**

TESIS



OLEH:

NAMA MHS. : PUTRO WICAKSONO

NO. POKOK MHS. : 14921029

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2016



**TINJAUAN PELAKSANAAN APHT (AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN) YANG DI BUAT DI HADAPAN PPAT (PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM AKAD PEMBIAYAAN
MUSYARAKAH**

(Studi pada Bank Syariah di Kota Yogyakarta)

OLEH:
NAMA MHS. : PUTRO WICAKSONO
NO. POKOK MHS. : 14921029

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim
Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis

Pembimbing I

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

Yogyakarta, 5 Januari 2017

Pembimbing II

Rio Kustianto, S.H., M.Hum., Not.

Yogyakarta, 3 Januari 2017

Mengetahui

Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

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



**TINJAUAN PELAKSANAAN APHT (AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN) YANG DI BUAT DI HADAPAN PPAT (PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM AKAD PEMBIAYAAN
MUSYARAKAH**

(Studi pada Bank Syariah di Kota Yogyakarta)

OLEH:

NAMA MHS. : PUTRO WICAKSONO

NO. POKOK MHS. : 14921029

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan
LULUS pada hari, **Sabtu 21 Januari 2017**

Penguji I

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

Yogyakarta, 27 Januari 2017

Penguji II

Rio Kustianto, S.H., M.Hum., Not.

Yogyakarta, 26 Januari 2017

Penguji III

Dr. Aunur Rahim Faqih, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 25 Januari 2017

Mengetahui

Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

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



MOTTO

Jika orang lain bisa, kita pun bisa melakukannya.

(Putro Wicaksono)

Berangkat dengan penuh keyakinan, Berjalan dengan penuh keikhlasan dalam menghadapi semua ujian dan cobaan.

(Putro Wicaksono)

“Barang siapa sungguh-sungguh, sesungguhnya kesungguhannya itu adalah untuk dirinya sendiri.”

(Q.S. Al-Ankabbut 29:6)

Barang siapa yang berjalan menuntut ilmu, maka Allah akan memudahkan baginya jalan menuju surga

(HR. Bukhari-Muslim)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulis persembahkan tesis ini kepada yang tercinta :

1. Untuk Allah S.W.T yang telah memberikan penulis ilmu, nikmat dan rezki sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan ini.
2. Untuk Papa dan Mama tersayang, Sofyan Effendi dan Supartini serta untuk mbak-mbak tersayang, Yeni Damayanti S.H. M.Kn., Wara Apriyani S.H., dan Putrie Rahayu yang selalu tak henti-hentinya memberikan semangat dan perhatiannya kepada penulis.
3. Untuk teman-teman Megister Kenotariatan Angkatan I, dan teman-teman lainnya yang tak bisa penulis sebutkan satu-persatu.
4. Dan untuk almamater tercintaku Universitas Islam Indonesia.

SURAT PERNYATAAN

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

Bismillahirrohman nirrohim

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : PUTRO WICAKSONO

No. Mahasiswa : 14.921.029

Bahwa adalah benar-benar Mahasiswa Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan karya ilmiah (Tugas Akhir/T.A) berupa tesis, dengan judul :

TINJAUAN PELAKSANAAN APHT (AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN) YANG DI BUAT DI HADAPAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH (Studi pada Bank Syariah di Kota Yogyakarta)

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

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

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

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 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 bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “Tim” Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang di tunjuk oleh pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Islam Indonesia.

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

Di buat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : 17 Januari 2017





KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum. wr. wb,

Alhamdulillah, segala puji syukur penulis haturkan atas kehadiran Allah S.W.T, yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunia-Nya berupa kekuatan lahir dan batin, sehingga tesis yang insyaallah berjudul “TINJAUAN PELAKSANAAN APHT (AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN) YANG DI BUAT DIHADAPAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH (Studi pada Bank Syariah di Kota Yogyakarta)” Alhamdulillah dapat penulis selesaikan. Tesis ini disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Megister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Kendala dan hambatan banyak sekali penulis hadapi dalam proses penyusunan tesis ini. Namun, atas bimbingan, dorongan, dan bantuan dari semua pihak, tesis dapat selesai disusun pada waktunya walau lewat dari perkiraan penulis. Untuk itu, terima kasih banyak dan penghargaan yang setinggi-tingginya serta rasa hormat kepada semua pihak yang telah membantu penulis menyelesaikan tesis ini, utamanya kepada:

1. Allah S.W.T yang telah memberikan rahmat, hidayah dan berbagai kemudahan sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik.


2. Kepada Junjungan Nabi Besar Muhammad S.A.W sebagai panutan umat Islam di muka bumi ini.
3. Kepada Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan tesis ini.
4. Kepada Bapak Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum., Not., selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan tesis ini.
5. Kepada seluruh Staf Akademik Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia terima kasih untuk setiap detik waktu yang diluangkan untuk penulis.
6. Kepada Kedua Orang Tua penulis yang sangat penulis hormati dan cintai, Ayahanda Sofyan Effendi dan Ibunda Supartini. Serta untuk mbak-mbak penulis Yeni Damayanti S.H. M.Kn., Wara Apriyani S.H., Putrie Rahayu dan keluarga besar dari kedua orang tua yang selalu memberikan dukungan dan selalu mendoakan penulis. Terima kasih sedalam-dalamnya untuk kalian.

Penulis mengucapkan banyak terimakasih, karena penulis sadari bahwasannya sangatlah berarti bantuan-bantuan yang telah diberikan. Semoga amal baik semua itu mendapat balasan yang setimpal dari Allah S.W.T dan juga penulis sadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari pembaca agar menjadi acuan dan pedoman penulis kelak di masa mendatang.

Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan bagi pembaca pada umumnya.

Wassalammu'alaikum. Wr. Wb

Yogyakarta, 17 Januari 2017

Penulis,

(Putro Wicaksono)

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
PERNYATAAN ORISINALITAS	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xiii

BAB I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Orisinalitas Penelitian	8
E. Telaah Pustaka	9
F. Metode Penelitian	25
G. Sistematika Penulisan	30

BAB II. TINJAUAN UMUM MENGENAI APHT (AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN) DAN AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH

A. Tinjauan Akad Pembiayaan Musyarakah dan Prinsip

Bagi Hasil	32
B. Tinjauan Mengenai Akta Otentik dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	52
C. Tinjauan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit	66

**BAB III. ANALISIS TERHADAP PELAKSANAAN APHT (AKTA
PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN) YANG DIBUAT
DIHADAPAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH)
DALAM AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH**

A. Analisis Perjanjian Kredit dengan Akad Pembiayaan Musyarakah	
1. Unsur Perjanjian Kredit dengan Akad Pembiayaan Musyarakah	113
2. Klausul-Klausul Perjanjian Kredit dengan Akad Pembiayaan Musyarakah	120
3. Prinsip Perjanjian Kredit dengan Akad Pembiayaan Musyarakah	128
B. Pelaksanaan APHT yang dibuat dihadapan PPAT dalam Akad Pembiayaan Musyarakah	
1. Proses pelaksanaan sebelum dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)	140
2. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	144

C. Solusi Jaminan Syariah

1. Pembentukan Lembaga Jaminan Khusus Syariah	152
2. Amandemen Peraturan Perundang-Undangan dan Peraturan Pelaksana yang terkait (Hak Tanggungan Atas Tanah)	160

BAB IV. PENUTUP

A. Kesimpulan	164
B. Saran	168

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

*Penelitian ini berjudul **TINJAUAN PELAKSANAAN APHT (AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN) YANG DI BUAT DI HADAPAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH (Studi pada Bank Syariah Kota Yogyakarta)**. Hal ini karena terjadinya penyimpangan dalam pembuatan APHT. Subtansi dalam APHT diperuntukan khusus perjanjian utang piutang baik berupa utang yang telah ada atau telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Sedangkan akad pembiayaan musyarakah bukanlah perjanjian utang piutang, namun merupakan perjanjian kerjasama/perkongasian. Penelitian ini dilakukan menggunakan pendekatan Undang-Undang (statute approach) mengingat bahwa Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan format subtansi APHT yang tidak dapat dirubah selayaknya akta otentik notaris. Format tersebut membuat terjadinya penyimpangan dalam pembuatan APHT dengan dasar akad syariah. Hasil dari penelitian ini menunjukkan, bahwa perjanjian kredit tidak dapat dipersamakan dengan akad pembiayaan musyarakah karena perjanjian kredit merupakan kepercayaan sedangkan akad pembiayaan musyarakah merupakan percampuran harta, namun sama-sama menimbulkan hubungan hukum. Bahwa terjadinya penyimpangan dalam pembuatan APHT yang di buat di hadapan PPAT dikarenakan subtansi APHT yang tidak dapat di rubah sebagaimana hal nya akta otentik notaris, sehingga membuat pihak bank syariah setuju untuk menjadikan akad syariah menjadi perjanjian utang piutang sebagaimana substansi dari APHT, demi mendapatkan kepastian jaminan serta dalam hal menerapkan prinsip kehati-hatian bank.*

Kata Kunci : APHT, perjanjian utang piutang, akad pembiayaan musyarakah, akta otentik, kepastian hukum.

Abstract

This study was about the REVIEW OF IMPLEMENTATION APHT (DEED GRANT OF RIGHTS LIABILITY) ARE IN FOR BEFORE PPAT (LAND DEED OFFICIAL) IN MUSYARAKAH FINANCING AGREEMENT (Studies in Bank Syariah Yogyakarta). This is because of irregularities in the making APHT. The substance of the agreement is intended specifically APHT debts in the form of debt that already exists or has been agreed with a certain amount of debts by agreement or other agreement that raises the legal relationship of debts. While Musyarakah financing agreement is not a treaty debts, but a cooperation agreement/partnership. This study was performed using statute approach considering the Regulation of the Chairman of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 8 of 2012 on Change on the Regulation of Minister of Agrarian/Chairman of National Land Agency Number 3 of 1997 on Stipulation of the Implementation of Government Regulation Number 24 of 1997 on Land Registration provided a format of APHT substance which can be change like authentic notarial deed. The format is made of irregularities in the manufacture of basic contract APHT with syariah. The result of this study showed that credit agreement can't be equated with musyarakah financing agreement, financing agreement for the credit agreement is a trust while Musyarakah financing agreement is a mixture of treasure, but equally pose a legal relationship. Violation in APHT before PPAT due to the substance of APHT can't be changed so that syariah bank agrees to make syariah deed loan agreement as stated in the substance of APHT to get certainty in implementing bank's prudence principle.

Keywords :APHT, loan agreement, musyarakah financing agreement, authentic deed, legal certainty.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pelaksanaan perjanjian (akad syariah) tidak menganjurkan adanya jaminan, namun dalam praktek pada Perbankan Syariah diperlukan jaminan, mengingat transaksi yang dilakukan dalam produk pembiayaan (*financing*) atau jasa dikenal lembaga jaminan seperti dalam pelaksanaan akad murabahah dan rahn. Dasar hukum dibenarkannya menerapkan jaminan dalam setiap transaksi dalam operasionalisasi perbankan syariah dan lembaga keuangan syariah lainnya terdapat dalam Q.S. Al Baqarah ayat (283), yaitu:

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْنْ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَثِمْنَ بَعْضُكُمْ لِبَعْضٍ فَلَئُوذٌ الَّذِي أُوتِئْتُمْ بِأَمْنَتِهِ ۗ وَلِيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ۗ ﴾



Artinya: “jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang¹ (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barang siapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan”.

¹ Barang tanggungan (borg) itu diadakan bila satu sama lain tidak percaya mempercayai.

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah pada ketentuan nomor 3 huruf a ayat (3): *“Pada prinsipnya, dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan”*.

Perjanjian jaminan dalam hukum perdata adalah perjanjian tambahan (*accessoir*) terhadap perjanjian utang-piutang atau kredit atau dalam praktek perbankan syariah dikenal dengan pembiayaan, agar dalam pelaksanaannya terdapat kepastian bahwa pada waktu tertentu dikemudian hari piutangnya dilunasi. Jaminan kepastian pelunasan itu berupa barang bergerak atau tak bergerak. Menurut Abdulkadir Muhammad, jaminan tersebut merupakan perjanjian pelengkap terhadap perjanjian utang-piutang atau kredit. Dalam perjanjian jaminan ditentukan bahwa barang jaminan atau bukti hak miliknya harus dikuasai oleh kreditor. Apabila dikemudian hari debitor tidak melunasi utangnya, kreditor diberi kuasa melelang barang jaminan guna pelunasan utang debitor.²

Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).³ Pemberian Hak tanggungan hanya akan terjadi bilamana sebelumnya didahului adanya perjanjian pokok berupa perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya dengan

² Abdulkadir Muhammad. Hukum Harta Kekayaan. Bandung: PT. Citra Aditya. 1994. hlm. 95.

³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2005. hlm.14.

Hak Tanggungan. Dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan perjanjian tertulis, yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan APHT adalah akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Jika mengacu pada Pasal tersebut, maka tidak seharusnya setiap akad pembiayaan syariah dapat dilekatkan dengan jaminan Hak Tanggungan, karena tidak semua akad pembiayaan dalam perbankan syariah melahirkan hubungan utang piutang. Namun, selama ini yang terjadi dalam praktek Perbankan Syariah, pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syariah kepada nasabah biasa dilekatkan suatu jaminan kebendaan khususnya Hak Tanggungan.

Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil sebagaimana telah diperbaharui dengan wadah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Dalam Pasal 21 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan bahwa:

“Kegiatan usaha Bank Pembiayaan Rakyat Syariah meliputi:

- a. menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk:
 1. Simpanan berupa Tabungan atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *wadi'ah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah; dan
 2. Investasi berupa Deposito atau Tabungan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad *mudharabah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- b. menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk:
 1. Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad *mudharabah* atau *musyarakah*;
 2. Pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, *salam*, atau *istishna'*;

3. Pembiayaan berdasarkan Akad *qardh*;
 4. Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*; dan
 5. pengambilalihan utang berdasarkan Akad *hawalah*;
- c. menempatkan dana pada Bank Syariah lain dalam bentuk titipan berdasarkan Akad *wadi'ah* atau Investasi berdasarkan Akad *mudharabah* dan/atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
 - d. memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan Nasabah melalui rekening Bank Pembiayaan Rakyat Syariah yang ada di Bank Umum Syariah, Bank Umum Konvensional, dan UUS; dan
 - e. menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha Bank Syariah lainnya yang sesuai dengan Prinsip Syariah berdasarkan persetujuan Bank Indonesia.”⁴

Pada Pasal 25 menyebutkan, “Bank Pembiayaan Rakyat Syariah dilarang:

- a. melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- b. menerima Simpanan berupa Giro dan ikut serta dalam lalu lintas pembayaran;
- c. melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing, kecuali penukaran uang asing dengan izin Bank Indonesia;
- d. melakukan kegiatan usaha perasuransian, kecuali sebagai agen pemasaran produk asuransi syariah;
- e. melakukan penyertaan modal, kecuali pada lembaga yang dibentuk untuk menanggulangi kesulitan likuiditas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah; dan
- f. melakukan usaha lain di luar kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21.”⁵

Perbankan Syariah dalam menjalankan kegiatan usaha atau setiap akad syariah haruslah berdasarkan prinsip bagi hasil. Bagi hasil menurut terminologi asing (Inggris) dikenal dengan *profit sharing*. *Profit sharing* dalam Kamus Ekonomi diartikan pembagian laba. Secara definitif *Profit Sharing* diartikan: “*distribusi beberapa bagian dari laba pada para pegawai dari suatu perusahaan.*” Literatur lain menyebutkan pula bahwa Bagi Hasil adalah akad

⁴ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

⁵ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

kerjasama antara Bank sebagai pemilik modal dengan nasabah sebagai pengelola modal untuk memperoleh keuntungan dan membagi keuntungan yang diperoleh berdasarkan nisbah yang telah disepakati bersama. Prinsip bagi hasil (*Profit Sharing*) merupakan karakteristik umum dan landasan dasar bagi operasional bank Islam secara keseluruhan. Berdasar prinsip ini, Bank Islam berfungsi sebagai mitra, baik dengan nasabah penabung maupun dengan pengusaha yang meminjam dana. Prinsip bagi hasil ini menyatakan, bahwa Bank Islam akan memberikan sumber pembiayaan (*financial*) yang luas kepada peminjam/nasabah pembiayaan berdasarkan atas bagi risiko (baik menyangkut keuntungan maupun kerugian), yang berbeda dengan pembiayaan (*financial*) system bunga pada dunia perbankan konvensional yang semua risikonya ditanggung oleh pihak peminjam.⁶

Salah satu produk pembiayaan usaha produktif oleh bank syariah adalah musyarakah. Musyarakah yaitu pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk menjalankan usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

Musyarakah dilandasi adanya keinginan para pihak yang berkerjasama untuk meningkatkan nilai asset yang mereka miliki secara bersama-sama. Bentuk kontribusi masing-masing pihak bisa berupa dana, barang perdagangan (*trading asset*), *entrepreneurship*, kepandaian (*skill*), kepemilikan (*property*), peralatan

⁶ Ahmad Supriyadi. *Sistem Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah*. Dalam Jurnal Hukum Islam Al Mawarid. XI. 2004. FIAI UII. Yogyakarta. hlm. 200.

(*equipment*)/*Intangible asset* (seperti hak paten/*good will*), kepercayaan/reputasi (*credit worthiness*) dan barang-barang lainnya yang dapat dinilai dengan uang.⁷

Dengan akad musyarakah, memungkinkan para pengusaha untuk saling bekerja sama melalui penyertaan modal dan kesediaan berbagi keuntungan/kerugian (*profit and loss sharing*) selama menjalankan bisnis. Karena itu, para pengusaha yang mengikatkan diri melalui akad pembiayaan musyarakah ini dapat berkedudukan sebagai pemilik perusahaan.

Akad dalam pembiayaan Al Musyarakah adalah akad kepercayaan, di mana akad ini berdasarkan amanah dan wakalah (perwakilan), masing-masing mitra menjadi seorang amin (terpercaya) bagi mitra lain yang berakad dengannya, sementara itu harta dalam perserikatan adalah merupakan amanat, maka dalam pembiayaan Al Musyarakah masing-masing mitra tidak diperkenankan meminta adanya jaminan dari pihak yang lain. Adanya syarat jaminan atas salah satu mitra dianggap tidak berlaku.

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 (*inbrenng*) 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

⁷ Prihati Yuniarlin dan Dewi Nurul Musjtari. *Hukum Jaminan dalam Praktek Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Lab Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. 2009. Hlm 168.

diserahkan oleh debitor untuk menjamin bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁸

Penulis tergerak untuk mengadakan penelitian mengenai pelaksanaan akta pemberian hak tanggungan dalam akad pembiayaan musyarakah dengan mengangkat judul TINJAUAN PELAKSANAAN APHT (AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN) YANG DI BUAT DI HADAPAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH (Studi pada Bank Syariah di Kota Yogyakarta).

B. Rumusan Masalah

1. Apakah perjanjian kredit dapat dipersamakan dengan perjanjian kerjasama (bagi hasil) pada Akad Pembiayaan Musyarakah?
2. Bagaimana Pelaksanaan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan PPAT terhadap Akad Pembiayaan Musyarakah pada Bank Syariah di Kota Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

1. Teoritis, diharapkan hasil penelitian ini nantinya dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan dan peningkatan Hukum Jaminan mengenai pemberian Hak Tanggungan dengan Akta Notaris/PPAT yang berkaitan dengan pembiayaan syariah.

⁸ Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada. 2004. hlm. 21-22.

2. Praktis, untuk mengetahui Pelaksanaan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang di buat di hadapan PPAT dan Hak Tanggungan dengan dasar Akad Musyarakah pada Perbankan Syariah di Kota Yogyakarta; dan hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberikan jawaban terhadap masalah yang akan diteliti dan dapat dijadikan bahan masukan bagi para pihak yang terkait atau pembaca.

D. Orisinalitas Penelitian

Setelah penulis mencari belum ada tesis yang membahas mengenai Pelaksanaan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) terhadap Akad Musyarakah pada Perbankan Syariah di Kota Yogyakarta. Tesis sebelumnya yang membahas atau terkait tentang jaminan Hak Tanggungan dan Akad Musyarakah yang telah terdaftar adalah:

1. Analisa Hukum Jaminan Dalam Akad Musyarakah Di Perbankan Syariah. Oleh Ciptawiraga Panduchaniago, 2015, UGM. Pembahasan mengenai penerapan ketentuan mengenai jaminan dalam akad musyarakah telah sesuai dengan hukum Islam dan/atau hukum positif yang berlaku di Indonesia.
2. Peran Notaris Dalam Akad Pembiayaan Musyarakah Perbankan Syariah Di Yogyakarta. Oleh Sugino, 2015. UGM. Pembahasan mengenai peran notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dalam akad syariah pada perbankan syariah di Yogyakarta.

3. Peran Notaris Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Di BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta. Oleh Agung Haris Setiawan, 2014. UGM. Pembahasan mengenai peran notaris terhadap pembuatan akta perjanjian pembiayaan musyarakah studi kasus di BPR Syariah Bangun Drajat Warga Yogyakarta.

Dalam penelitian ini penulis membahas mengenai bagaimana pelaksanaan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan dasar Akad Pembiayaan Musyarakah pada Perbankan Syariah di Kota Yogyakarta. Perbedaan dengan penelitian sebelumnya pada dasar hukum pembuatan akta pemberian hak tanggungan dan hak tanggungan ialah perjanjian kredit dengan prinsip utang piutang, sedangkan akad pembiayaan musyarakah merupakan perjanjian kerjasama dengan prinsip bagi hasil. Bagaimana dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah perjanjian yang dasar hukumnya telah berbeda peruntukan dan prinsip perjanjian tersebut, serta kenapa sertifikat hak tanggungan dapat diterbitkan dengan dasar perjanjian kerja sama bukan perjanjian kredit.

E. Telaah Pustaka

Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.⁹ Bank Umum Syariah (BUS) adalah bank

⁹ Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran,¹⁰ sedangkan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) adalah bank syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.¹¹

1. Akad Musyarakah

1.1. Pengertian Musyarakah

Dalam perbankan syariah dikenal adanya istilah akad (*al-‘aqdu*). Kata *al-‘aqdu* merupakan bentuk masdar dari *‘aqada, ya’qidu, ‘aqadan*. Ada juga ahli bahasa yang melafalkannya *‘aqida, ya’qadu, ‘aqadatan*. Dari kata asal tersebut terjadilah perkembangan dan perluasan arti sesuai dengan konteks pemakaiannya. Misalnya, *‘aqada* dengan arti “menyimpulkan, mem-*buhul* dan mengikat, atau dengan arti mengikat janji.”¹²

Secara bahasa akad adalah “ikatan antara dua hal, baik ikatan secara nyata maupun ikatan maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi.” Sedangkan menurut ahli hukum Islam, akad dapat diartikan secara umum dan khusus. Pengertian akad dalam artian umum, menurut Syafi’iyah, Malikiyah dan Hanafiyah, yaitu “segala sesuatu yang dikerjakan oleh seorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, perwakilan dan gadai.” Sementara dalam artian khusus diartikan “perikatan yang ditetapkan dengan ijab qabul berdasarkan ketentuan syara’ yang berdampak pada objeknya”

¹⁰ Pasal 1 ayat (8) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

¹¹ Pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

¹² Fathurrahman Djamil. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika. 2012. hlm. 4.

atau “menghubungkan ucapan salah seorang yang berakad dengan yang lainnya sesuai syara’ dan berdampak pada objeknya.”¹³

Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut, para ahli hukum Islam kemudian mendefinisikan aqad sebagai berikut: Hubungan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum pada objek perikatan.¹⁴

Musyarakah atau dikenal dengan sebutan *syirkah* secara bahasa berarti percampuran (*ikhtilath*), yaitu percampuran antara sesuatu dengan yang lainnya, sehingga sulit untuk dibedakan. Secara terminologi, sekalipun para ahli *fiqh* memberikan definisi yang beragam, tetapi secara substansi memiliki kesamaan, yaitu kerja sama usaha antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.¹⁵

Menurut Dewan Syariah Nasional, musyarakah yaitu pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.¹⁶ Sedangkan menurut Bank Indonesia, adalah akad kerjasama usaha patungan antara dua pihak atau lebih pemilik modal untuk membiayai suatu jenis

¹³ Wahbah Al-Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islam qa Adillatuh*. Damaskus: Dar al-Fikr. Jilid IV. hlm. 80. Dalam Fathurrahman Djamil. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika. 2012. hlm. 4.

¹⁴ *Ibid.* hlm. 6.

¹⁵ *Ibid.* hlm. 165.

¹⁶ Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000.

usaha halal dan produktif. Pendapatan atau keuntungan dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati.

1.2. Prinsip Bagi Hasil

Indonesia dalam kebijakan mengenai perbankan menganut *dual banking system*. *Dual Banking System* maksudnya adalah terselenggaranya system perbankan (konvensional dan syariah secara berdampingan) yang pelaksanaannya diatur dalam berbagai peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Sehingga yang terjadi adalah bank syariah tidak berdiri sendiri, dalam operasionalisasinya masih menginduk kepada bank konvensional. Bila demikian adanya perbankan syariah hanya menjadi salah satu bagian dari program pengembangan bank konvensional, padahal yang dikehendaki adalah bank syariah yang betul-betul syariah dalam berbagai perangkatnya sebagai bagian perbankan yang diakui secara nasional.

Perbankan yang ada di awal-awal kemerdekaan sampai dengan adanya deregulasi perbankan pada tahun 1988 merupakan bank yang secara keseluruhan mendasarkan pengelolaannya pada prinsip bunga (*interest*). Seiring dengan banyaknya tuntutan masyarakat yang menghendaki suatu lembaga keuangan yang bebas dari bunga (*riba*), maka dibutuhkan rangkaian upaya secara yuridis dan kelembagaan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut. Secara hukum telah terakomodasi dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang secara eksplisit telah membuka peluang kegiatan usaha perbankan yang memiliki dasar operasional bagi hasil yang kemudian secara rinci

dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil.

Sebagai alternatif sistem bunga dalam ekonomi konvensional, ekonomi Islam menawarkan sistem Bagi Hasil (*profit and loss sharing*) ketika pemilik modal (*surplus spending unit*) bekerja sama dengan pengusaha (*deficit spending unit*) untuk melakukan kegiatan usaha. Apabila kegiatan usaha menghasilkan, keuntungan dibagi berdua, dan apabila kegiatan usaha menderita kerugian, kerugian ditanggung bersama. Sistem bagi hasil menjamin adanya keadilan dan tidak ada pihak yang tereksplorasi (*didzalimi*). Sistem bagi hasil dapat berbentuk *musyarakah* atau *mudharabah*.¹⁷

Dalam perekonomian konvensional, sistem riba, *fiat money*, *commodity money*, *fractional reserve system* dalam perbankan, dan pembolehan spekulasi menyebabkan penciptaan uang (kartal dan giral) dan tersedotnya uang disektor moneter untuk mencari keuntungan tanpa risiko. Akibatnya, uang atau investasi yang seharusnya tersalur ke sektor riil untuk tujuan produktif sebagian besar lari ke sektor moneter dan menghambat pertumbuhan bahkan menyusutkan sektor riil. Penciptaan uang tanpa adanya nilai tambah akan menimbulkan inflansi. Pada akhirnya, pertumbuhan ekonomi yang menjadi tujuan akan terhambat.¹⁸

Bagi hasil menurut terminologi asing (bahasa Inggris) dikenal dengan *profit sharing*. *Profit* dalam kamus ekonomi diartikan pembagian laba. Secara definisi *profit sharing* diartikan "distribusi beberapa bagian dari laba pada

¹⁷ Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2013. hlm. 26.

¹⁸ *Ibid*.

pegawai dari suatu Perusahaan."¹⁹ Menurut Antonio, bagi hasil adalah suatu sistem pengolahan dana dalam perekonomian Islam yakni pembagian hasil usaha antara pemilik modal (*shahibul maa/*) dan pengelola (*Mudharib*).²⁰

Nisbah keuntungan adalah salah satu rukun yang khas dalam akad *mudharabah*, yang tidak ada dalam akad jual beli. Nisbah ini mencerminkan imbalan yang berhak diterima oleh kedua belah pihak yang *bermudharabah*. *Mudharib* mendapatkan imbalan atas kerjanya, sedangkan *shahibul al-mal* mendapatkan imbalan atas penyertaan modalnya. Nisbah keuntungan inilah yang akan mencegah terjadinya perselisihan antara kedua pihak mengenai cara pembagian keuntungan, adapun nisbah keuntungan harus dinyatakan dalam bentuk persentase antara kedua belah pihak, bukan dinyatakan dalam nilai nominal tertentu.²¹

Konsep bagi hasil yang digambarkan dalam buku Fiqih pada umumnya diasumsikan bahwa para pihak yang bekerja sama bermaksud untuk memulai atau mendirikan suatu usaha patungan (*joint venture*) ketika semua mitra usaha turut berpartisipasi sejak awal beroperasi dan tetap menjadi mitra usaha sampai usaha berakhir pada waktu semua aset dilikuidasi. Jarang sekali ditemukan konsep usaha yang terus berjalan (*running business*) ketika mitra usaha bisa datang dan pergi setiap saat tanpa mempengaruhi jalannya usaha. Hal ini disebabkan buku-buku

¹⁹ Muhammad. *Teknik Perhitungan Bagi Hasil di Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press. 2001. hlm.

²⁰ Muhammad Syafi'I Antonio. *Bank Syariah Teori dan Praktek*. Jakarta: Gema Insani. 2001. hlm. 90.

²¹ Adiwarmarman Karim. *Bank Islam Analisis Fiqq dan Keuangan edisi II*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada. 2004. hlm. 194.

Fiqih Islam ditulis pada waktu usaha tidak sebesar dan serumit usaha zaman sekarang, sehingga konsep “*running business*” tidak mendapat perhatian.²²

Namun demikian, itu tidak berarti bahwa konsep bagi hasil tidak dapat diterapkan untuk pembiayaan suatu usaha yang sedang berjalan. Konsep bagi hasil berlandaskan pada beberapa prinsip dasar. Selama prinsip-prinsip dasar ini dipenuhi, detail dari aplikasinya akan bervariasi dari waktu ke waktu. Ciri utama pola bagi hasil adalah bahwa keuntungan dan kerugian ditanggung bersama baik oleh pemilik dana maupun pengusaha. Beberapa prinsip dasar konsep bagi hasil yang dikemukakan oleh Usmani, adalah sebagai berikut:²³

- 1) Bagi hasil tidak berarti meminjamkan uang, tetapi merupakan partisipasi dalam usaha. Dalam hal *musyarakah*, keikutsertaan aset dalam usaha hanya sebatas proporsi pembiayaan masing-masing pihak.
- 2) Investor atau pemilik dana harus ikut menanggung risiko kerugian usaha sebatas proporsi pembiayaannya.
- 3) Para mitra usaha bebas menentukan, dengan persetujuan bersama, rasio keuntungan untuk masing-masing pihak, yang dapat berbeda dari rasio pembiayaan yang disertakan.
- 4) Kerugian yang ditanggung oleh masing-masing pihak harus sama dengan proporsi investasi mereka.

²² *Op. Cit.* Ascarya. hlm. 48.

²³ *Ibid.* hlm. 49.

2. Akta Otentik

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.” Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris merupakan penyempurnaan Undang-Undang peninggalan jaman kolonial dan unifikasi sebagian besar Undang-Undang yang mengatur mengenai kenotariatan yang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat.

Bentuk dari akta otentik itu sebenarnya tidak ditentukan secara tegas dalam Undang-Undang, tetapi yang ditentukan secara tegas adalah isi dari akta otentik itu. Akta-akta otentik yang dibuat oleh para Pejabat Pembuat Akta menurut hukum publik, mempunyai bentuk beragam, hanya saja isi atau hal-hal apa saja yang dimuat dalam akta itu telah ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan berdasarkan nama maka seluruh akta sejenis mempunyai bentuk yang serupa, sebagai contoh : Akta Otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).

Kewenangan Notaris diatur dalam Bab III Bagian Pertama Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang berbunyi:

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh

*Peraturan Perundang-Undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan 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.*²⁴

Dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Dalam Pasal 5 di dalam Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditetapkan, bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara.

Yang dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara itu adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa. Dalam penjelasan umum dikemukakan, bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka pokok-pokok tugas PPAT serta cara melaksanakannya diatur dalam Peraturan

²⁴ Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Pemerintah. Adapun ketentuan umum mengenai jabatan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melakukan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan dan pendaftaran, diatur dalam Pasal 37-40 (pemindahan hak), Pasal 44 (pembebanan hak), Pasal 51 (pembagian hak bersama) dan Pasal 62 (sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku) sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah juga terdapat ketentuan mengenai kedudukan dan tugas PPAT serta pelaksanaannya. Dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut untuk pertama kali PPAT ditegaskan statusnya sebagai Pejabat Umum yang diberi wewenang membuat akta-akta yang disebutkan diatas. Dinyatakan dalam Penjelasan Umum angka 7 Undang-Undang tersebut, bahwa akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

3. APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan)

3.1. Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah lembaga jaminan untuk benda tidak bergerak yang berupa tanah. Menurut Boedi Harsono hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai

tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya. Menurut C.S.T Kansil hak tanggungan adalah:

Jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti bahwa jika debitur cedera janji kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor yang lain.²⁵

Definisi hak tanggungan dirumuskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah(selanjutnya disebut UUHT). Pasal 1 angka 1 UUHT merumuskan:

“Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.”²⁶

Dari rumusan Pasal diatas, maka dapat ditarik unsur-unsur dari hak tanggungan tersebut antara lain:

1) Jaminan yang dibebankan adalah hak atas tanah;

²⁵ C.S.T Kansil dan Christine ST Kansil. *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan. 1997. hlm. 7.

²⁶ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

- 2) Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- 3) Untuk pelunasan utang tertentu;
- 4) Memberikan kedudukan-kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

APHT berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah “Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.” Bentuk APHT diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 08 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 03 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. APHT dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Kewenangan PPAT untuk membuat APHT diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746, selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998) yang merumuskan:”

(1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran, perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

(2) *Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:*

- a. *Jual-beli;*
- b. *Tukar-menukar;*
- c. *Hibah;*
- d. *Pemasukan dalam perusahaan (inbreng);*
- e. *Pembagian harta bersama;*
- f. *Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;*
- g. *Pemberian Hak Tanggungan; dan,*
- h. *Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.*²⁷

Hak tanggungan memiliki asas yang mendasarinya. Asas-asas ini didasari oleh ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Asas-asas tersebut antara lain;

1) *Asas Droit De Preference*

Hak Tanggungan memberikan kedudukan hak yang diutamakan dibandingkan kreditur yang lain. Asas ini dirumuskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan merumuskan:

*“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”*²⁸

²⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah

²⁸ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Asas *droit de preference* berarti hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu dengan kreditor-kreditor lainnya.²⁹ Hak Tanggungan bisa dibebankan lebih dari satu kreditor. Penentuan peringkat hak tanggungan hanya dapat ditentukan berdasarkan pada saat pendaftarannya. Apabila pendaftarannya dilakukan pada saat yang bersamaan barulah peringkat hak tanggungan ditentukan berdasarkan pada saat pembuatan APHT. Hal ini sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 5 Undang-Undang Hak Tanggungan yang merumuskan:”

- (1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- (2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
- (3) Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.³⁰

2) Hak Tanggungan adalah Perjanjian *Accesoir*

Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain yang disebut dengan perjanjian Induk. Perjanjian induk bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang di jamin.³¹ APHT ditandatangani setelah dilakukan penandatanganan perjanjian induk yang berupa utang piutang atau perjanjian kredit. Sifatnya sebagai perjanjian *accecoir* keberadaan hak tanggungan sangat bergantung pada keberadaan perjanjian kredit

²⁹ *Op. Cit.* Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. hlm. 145.

³⁰ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

³¹ *Ibid.* hlm. 28.

sebagai perjanjian pokoknya. Apabila kredit yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut tersebut telah lunas, maka hak tanggungan tersebut menjadi hapus.

3.2. Perjanjian Kredit

Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 1 ayat (12) sebagaimana telah dirubah menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau tagihan, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga imbalan atau pembagian hasil keuntungan. Menurut Drs. OP. Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontraprestasi) yang akan terjadi pada waktu yang akan datang. Kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang yang dengan demikian transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditor dan debitor. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi dimasa-masa mendatang.³²

Perjanjian kredit adalah perjanjian antara debitor dan kreditor yang melahirkan hubungan utang piutang, dimana debitor berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditor, berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Perjanjian kredit disebut juga

³² Budi Untung. *Kredit Perbankan Di Indonesia*. Yogyakarta: Andi Offset. 2000. hlm. 1.

dengan perjanjian pokok yang bersifat konsensual. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok dalam arti ada penyerahan uang dari kreditor kepada debitor, berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditor dan debitor dan berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit. Sedangkan perjanjian pinjamannya adalah merupakan perjanjian aksesori berfungsi memberikan keyakinan kepada pihak kreditor atas kesanggupan debitor untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.³³

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu “*credere*” yang artinya percaya. Bila dihubungkan dengan bank maka terkandung pengertian bahwa bank selaku kreditor percaya meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah atau debitor, karena debitor dapat di percaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang di tentukan.

Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Pasal 1 butir 11 disebutkan:

*“kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”*³⁴

Unsur-unsur pemberian kredit terdiri atas:³⁵

- 1) Kepercayaan yaitu keyakinan dari pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.

³³ Mulyoto. *Perjanjian (Teknik, Cara Membuat Dan Hukum Perjanjian Yang Harus Dikuasai)*. Yogyakarta: Cakrawala Media. 2011. hlm. 58.

³⁴ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

³⁵ *Ibid.* hlm. 3.

- 2) Tenggang waktu yaitu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini terkandung pengertian nilai *agio* dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa akan datang
- 3) Risiko (*degree of risk*) yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin panjang jangka waktu kredit diberikan maka semakin tinggi pula tingkat risikonya, sehingga terdapat unsur ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Karena adanya unsur risiko ini maka dibutuhkan jaminan dalam pemberian kredit.
- 4) Prestasi atau obyek kredit tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dalam bentuk barang, atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan pada uang maka transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.

F. Metode Penelitian

Penelitian hukum pada prinsipnya untuk mengkonsepsikan hukum sebagai perilaku ajeg dan/atau hukum sebagai interaksi sosial. Metodologi atau cara penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian dengan menggunakan metode normatif empiris.

Penelitian hukum normatif empiris (*applied law research*), menggunakan studi kasus hukum normatif empiris berupa produk perilaku hukum, misalnya

mengkaji implementasi perjanjian kredit. Pokok kajiannya adalah pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif dan kontrak secara faktual pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat guna mencapai tujuan yang telah ditentukan.³⁶ Penelitian hukum normatif empiris (terapan) bermula dari ketentuan hukum positif tertulis yang diberlakukan pada peristiwa hukum *in concreto* dalam masyarakat, sehingga dalam penelitiannya selalu terdapat gabungan dua tahapan kajian, yaitu; tahapan pertama adalah mengkaji mengenai hukum normatif yang berlaku, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah terhadap Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah serta dengan Fatwa DSN Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad Pembiayaan Musyarakah; dan tahapan kedua adalah mengkaji penerapan pada peristiwa *in concreto* pelaksanaan pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah dalam akad pembiayaan musyarakah guna mencapai tujuan yang telah ditentukan. Penerapan tersebut dapat diwujudkan melalui perbuatan nyata dan dokumen hukum. Hasil penerapan akan menciptakan pemahaman realisasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan hukum normatif yang dikaji telah dijalankan secara patut atau tidak.³⁷

1. Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah Tinjauan Pelaksanaan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat

³⁶ Abdulkadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2004. hlm. 52.

³⁷ *Ibid.*

Akta Tanah) terhadap Akad Musyarakah (Studi pada Perbankan Syariah di Kota Yogyakarta).

2. Subjek Penelitian

Subjek penelitian ini antara lain sebagai berikut:

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, dan
- b. PPAT Kota Yogyakarta.

3. Sumber Data

Sumber data penelitian terdiri dari:

- a) Data Primer, yaitu merupakan data yang diperoleh secara langsung dari lapangan yang terdapat pada lokasi penelitian.
- b) Data Sekunder, yaitu merupakan data yang diperoleh melalui studi perpustakaan baik itu dari aspek teori, perbandingan struktur/komposisi, konsistensi, Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Fatwa Dewan Syariah Nasional, Dokumen dan Literatur.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data bertujuan untuk mendapatkan data primer dan data sekunder yang selanjutnya akan di analisis oleh penulis. Teknik pengumpulan data dapat dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut:

a. Data Primer

Dalam penelitian ini data primer diperoleh dengan teknik wawancara di lapangan, yang dilakukan dengan cara wawancara pada pihak yang bersangkutan untuk mendapatkan data-data. Dalam hal ini, data tersebut diperoleh dari wawancara

dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, dan PPAT Kota Yogyakarta.

b. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh melalui studi pustaka dari berbagai teori-teori, perbandingan, peraturan Perundang-Undangan. Selain melalui peraturan Perundang-Undangan data sekunder juga diperoleh dari berbagai literatur yang terkait dengan permasalahan yang diteliti.

5. Pendekatan yang Digunakan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan Undang-Undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini untuk melihat permasalahan di atas dengan pendekatan Undang-Undang (*statute approach*), penulis mengkaji baik berdasarkan hukum tertulis (Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Undang-Undang Perbankan Syariah serta hukum tertulis lain yang berkaitan dengan permasalahan) maupun hukum tidak tertulis serta dengan cara melihat langsung pelaksanaan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah dalam Akad Pembiayaan Musyarakah pada Bank Syariah di Kota Yogyakarta.

6. Analisis Data

Pengolahan data adalah kegiatan mengorganisasikan data penelitian sedemikian rupa sehingga dapat di baca dan di interpretasikan.³⁸ Analisis data yang digunakan dengan metode penelitian secara normatif empiris. Dalam penelitian ini analisa data dilakukan dengan:

a. Normatif

Metode pendekatan secara normatif yaitu melihat pada berbagai aspek teori-teori hukum, perbandingan, konsistensi, serta norma atau peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan persoalan yang di teliti. Dalam hal ini Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Undang-Undang Perbankan Syariah serta Fatwa DSN terkait Akad Pembiayaan Musyarakah apakah pelaksanaan peraturan Perundang-Undangan sudah sesuai dengan yang seharusnya diberlakukan ataukah bertentangan dengan peraturan yang seharusnya.

b. Empiris

Metode pendekatan secara empiris yaitu melihat pada tempat di berlakukannya aturan hukum tersebut. Dalam hal ini penulis mengambil sample pada kota Yogyakarta, dengan secara langsung terjun kelapangan untuk melihat pelaksanaan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta pelaksanaan Akad Pembiayaan Musyarakah pada Bank Syariah yang dapat menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai jaminan pada Akad Pembiayaan Musyarakah.

³⁸ S.Nasution. *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*. Bandung: Tarsito. 2003. hlm. 12.

G. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis ini penulis akan membaginya dalam bab-bab yang masing-masing akan mengkaji secara sistematis permasalahan yang tertuang dalam judul tesis ini. Bab-bab yang dibahas antara lain:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian dan tinjauan pustaka yang merupakan bekal awal penulis dalam menyusun tesis ini. Dalam bab ini juga diuraikan mengenai metode penelitian dan sistematika penulisan tesis.

BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI APHT (AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN) DAN AKAD MUSYARAKAH

Dalam bab ini diuraikan mengenai APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan), Perjanjian Kredit/Utang Piutang, Akad Musyarakah, dan Perjanjian Bagi Hasil/Kerja Sama.

BAB III ANALISIS TERHADAP PELAKSANAAN APHT (AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN) YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH (Studi pada Bank Syariah di Kota Yogyakarta).

Dalam bab ini diuraikan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Tinjauan Pelaksanaan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam Akad Pembiayaan

Musyarakah pada Perbankan Syariah di Kota Yogyakarta. Adapun uraian tersebut adalah:

- A. Analisis Perjanjian Kredit dengan Akad Pembiayaan Musyarakah, apakah dapat dipersamakan antara perjanjian tersebut.
- B. Pelaksanaan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) terhadap Akad Musyarakah pada Perbankan Syariah di Kota Yogyakarta, dan; APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang dapat menerbitkan sertifikat HT (Hak Tanggungan) dengan dasar Akad Musyarakah pada Perbankan Syariah di Kota Yogyakarta.
- C. Solusi Atas Permasalahan mengenai jaminan dalam Akad Syariah.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini diuraikan mengenai kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan dalam penelitian ini, juga disampaikan saran yang berkaitan dengan Pelaksanaan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam Akad pembiayaan Musyarakah pada Bank Syariah.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN UMUM MENGENAI APHT (AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN) DAN AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH

A. Tinjauan Akad Pembiayaan Musyarakah dan Prinsip Bagi Hasil

1. Akad Pembiayaan Musyarakah

1.1 Pengertian Akad Pembiayaan Musyarakah

Instrument penting lain yang digunakan oleh perbankan Islam untuk menyediakan pembiayaan selain mudharabah adalah musyarakah atau penyertaan modal (*equity participation*). Istilah lain yang digunakan untuk musyarakah adalah syarikah atau syirkah. Dalam bahasa Inggris diterjemahkan dengan *partnership*. Lembaga-lembaga keuangan Islam menerjemahkannya dengan istilah *participation financing*. Dalam bahasa Indonesia dapat diterjemahkan dengan kemitraan, persekutuan atau perkongsian.¹

Syirkah berarti *ikhtilath* (percampuran). Para fuqaha mendefinisikannya sebagai akad antara orang-orang yang berserikat dalam hal modal dan keuntungan.²

Musyarakah atau dikenal dengan sebutan *syirkah* secara bahasa berarti percampuran (*ikhtilath*), yaitu percampuran antara sesuatu dengan yang lainnya, sehingga sulit untuk dibedakan. Secara terminologi, sekalipun para ahli *fiqh* memberikan definisi yang beragam, tetapi secara substansi memiliki kesamaan,

¹Sutan Remy Sjahdeini. *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT.Pustaka Utama Grafiti. 1999. hlm. 57.

²Sayyid Sabiq. *Fiqh Sunnah*. Jilid 13. Alih Bahasa Kamaluddin A. Marzuki. Bandung: PT. Alma'arif. 1995. hlm. 174.

yaitu kerjasama usaha antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.³

Kerjasama dalam kegiatan usaha dikenal dengan istilah syirkah. Syirkah secara etimologi berarti percampuran, yaitu percampuran antara yang satu dengan yang lainnya, sehingga sulit dibedakan. Secara terminologi, pada dasarnya definisi yang dikemukakan oleh para ulama fiqih hanya berbeda redaksionalnya saja, sedangkan yang terkandung di dalamnya sama yaitu ikatan kerjasama antara orang-orang yang berserikat dalam hal modal dan keuntungan.⁴

Menurut Dewan Syariah Nasional, musyarakah yaitu pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.⁵ Sedangkan menurut Bank Indonesia, adalah akad kerjasama usaha patungan antara dua pihak atau lebih pemilik modal untuk membiayai suatu jenis usaha halal dan produktif. Pendapatan atau keuntungan dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati.⁶

Secara sederhana musyarakah dapat diartikan akad kerjasama usaha patungan antara 2(dua) pihak atau lebih pemilik modal untuk membiayai suatu jenis usaha yang halal dan produktif. Pendapatan atau keuntungan dibagi sesuai

³ Fathurrahman Djamil. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika. 2012. hlm. 165.

⁴ Gemala Dewi, Wirdyaningsih, dkk. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana. 2005. hlm.115.

⁵ Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000.

⁶ *Op.Cit.* Fathurrahman Djamil hlm. 165.

dengan nisbah yang telah disepakati bersama pada saat membuat akadnya. Bank disini melakukan usaha pembiayaan dengan cara penyertaan modal ke dalam suatu perusahaan yang menerima pembiayaannya. Bank bersama mitra usaha mengadakan kesepakatan tentang pembagian keuntungan dari usaha yang dibiayai. Porsi pembagian keuntungan tersebut tidak harus sebanding dengan pangsa pembiayaan masing-masing, tetapi atas dasar perjanjian kedua belah pihak. Apabila terjadi kerugian, maka kerugian tersebut akan ditanggung bersama sesuai dengan pangsa pembiayaan masing-masing. Dalam hal ini, bank dapat ikut serta mengelola usaha tersebut.

Musarakah atau syirkah dilakukan sebagai transaksi perbankan atau oleh lembaga pembiayaan tidak lain merupakan usaha patungan (*joint venture*) dengan para mitranya terdiri atas bank atau lembaga pembiayaan dan pengusaha (nasabah). Sebagai suatu usaha patungan, maka dapat diberlakukan semua ketentuan yang biasanya berlaku bagi perjanjian usaha patungan di antara para mitra usaha. Dapat pula musarakah ini dilakukan sebagai suatu modal ventura.⁷

Hasil keuntungan dari musarakah juga diatur, seperti halnya pada mudharabah, sesuai dengan prinsip pembagian keuntungan dan kerugian (*profit and loss sharing principle* atau PLS) atau seperti yang istilahnya digunakan oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah prinsip bagi hasil. Keuntungan dibagi menurut proporsi yang telah ditentukan sebelumnya. Kedua pihak memikul risiko kerugian *financial*. Berbeda dengan ketentuan dalam mudharabah yang tidak memungkinkan bank dalam kedudukan sebagai shahib *Al-mal* turut campur

⁷ *Op.Cit.* Sutan Remy Sjahdeini. hlm. 62.

dalam pengelolaan perusahaan, pada musyarakah bank mempunyai hak untuk diwakili dalam direksi perusahaan yang bersangkutan dan mempunyai hak suara. Dalam musyarakah, bank adalah mitra usaha. Maka dalam kedudukannya sebagai mitra usaha bank mempunyai hak yang sama dengan sesama mitra usaha dalam perjanjian musyarakah, antara lain turut mengelola usaha yang dibiayai.⁸

1.2 Dasar Hukum Akad pembiayaan Musyarakah

Sebagai dasar hukum syarikah dapat dijumpai dalam Al-Qur'an, yaitu:

Q.S. An-Nisaa' ayat (4):

﴿ وَلَكُمْ نِصْفُ مَا تَرَكَ أَزْوَاجُكُمْ إِنْ لَمْ يَكُنْ لَهُنَّ وَلَدٌ فَإِنْ كَانَ لَهُنَّ وَلَدٌ فَلَكُمْ أَلْرُبْعُ مِمَّا تَرَكَنَّ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِينَ بِهَا أَوْ دَيْنٍ ۗ وَلَهُنَّ أَلْرُبْعُ مِمَّا تَرَكَتُمْ إِنْ لَمْ يَكُنْ لَكُمْ وَلَدٌ فَإِنْ كَانَ لَكُمْ وَلَدٌ فَلَهُنَّ أَلْثُمْنُ مِمَّا تَرَكَتُمْ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ تُوصُونَ بِهَا أَوْ دَيْنٍ ۗ وَإِنْ كَانَ رَجُلٌ يُورَثُ كَلَالَةً أَوْ أَمْرَةً وَلَهُ أَخٌ أَوْ أُخْتٌ فَلِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا أَلْسُدُسٌ فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي أَلْثُلْتِ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصَىٰ بِهَا أَوْ دَيْنٍ غَيْرِ مُضَارٍّ وَصِيَّةً مِنَ اللَّهِ ۗ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَلِيمٌ ﴾

Artinya: “dan bagimu (suami-suami) seperdua dari harta yang ditinggalkan oleh isteri-isterimu, jika mereka tidak mempunyai anak. jika isteri-isterimu itu mempunyai anak, Maka kamu mendapat seperempat dari harta yang ditinggalkannya sesudah dipenuhi wasiat yang mereka buat atau (dan) sesudah dibayar hutangnya. Para isteri memperoleh seperempat harta yang kamu tinggalkan jika kamu tidak mempunyai anak. jika kamu mempunyai anak, Maka Para isteri memperoleh seperdelapan dari harta yang kamu tinggalkan sesudah dipenuhi wasiat yang kamu buat atau (dan) sesudah dibayar hutang-hutangmu. jika seseorang mati, baik laki-laki maupun perempuan yang tidak meninggalkan ayah dan tidak meninggalkan anak, tetapi mempunyai seorang saudara laki-laki

⁸ Op.Cit. Sutan Remy Sjahdeini. hlm. 58.

(seibu saja) atau seorang saudara perempuan (seibu saja), Maka bagi masing-masing dari kedua jenis saudara itu seperenam harta. tetapi jika saudara-saudara seibu itu lebih dari seorang, Maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu, sesudah dipenuhi wasiat yang dibuat olehnya atau sesudah dibayar hutangnya dengan tidak memberi mudharat (kepada ahli waris)[274]. (Allah menetapkan yang demikian itu sebagai) syari'at yang benar-benar dari Allah, dan Allah Maha mengetahui lagi Maha Penyantun.”⁹

Q.S. Shaad ayat (24):

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ
عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا

فَتَنَّهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ ۗ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾

Artinya: “Daud berkata: "Sesungguhnya Dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan Amat sedikitlah mereka ini". dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; Maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat.”

Terdapat pula dasar akad pembiayaan musyarakah dalam Hadist Rasulullah SAW

yaitu:

“Dari Abu Hurairah r.a., Rasulullah SAW bersabda: ‘Sesungguhnya Allah azza wa jalla berfirman, ‘Aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya.’”(HR.Abu Daud)

“Tangan Allah berada di atas orang yang berserikat, selama di antara mereka tidak saling mengkhianati.” (HR. Bukhari)

Adapun Ijma’:

“Ibnu Qudamah dalam kitabnya Al-Mughni telah berkata, “Kaum Muslimin telah berkonsensus terhadap legitimasi musyarakah secara global walaupun terdapat perbedaan pendapat dalam hal elemen darinya.”

⁹ [274] Memberi mudharat kepada waris itu ialah tindakan-tindakan seperti: a. Mewasiatkan lebih dari sepertiga harta pusaka. b. Berwasiat dengan maksud mengurangi harta warisan. Sekalipun kurang dari sepertiga bila ada niat mengurangi hak waris, juga tidak diperbolehkan.

Musyarakah adalah kemitraan antara bank dan nasabah untuk bersama-sama memberikan modal dengan cara membeli saham untuk membiayai suatu investasi.¹⁰ Musyarakah merupakan pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Dasar hukum musyarakah berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan Fatwa DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000.

Secara teknis pembiayaan musyarakah ini diatur dalam Pasal 36 huruf b point ke 2 PBI No.06/24/PBI/2004 tentang bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian dalam melakukan kegiatan usahanya yang meliputi penyaluran dana melalui prinsip bagi hasil berdasarkan akad pembiayaan musyarakah.¹¹

1.3 Rukun dan Syarat Syirkah

a. Rukun Syirkah

Secara garis besar rukun syirkah terdiri dari:¹²

- 1) Shigat (ucapan): Ijab dan qabul (penerimaan dan penawaran);
- 2) Pihak yang berkontrak; dan
- 3) Objek kesepakatan: modal dan kerja.

¹⁰ *Op.Cit.* Sutan Remi Sjahdeini. hlm. 57.

¹¹ Abdul Ghofur Anshori. *Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: Gajah mada University Press. 2007. hlm. 128.

¹² M.Zaidin Abdad. *Lembaga Perekonomian Umat di Dunia Islam*. Cet. 1. Bandung: Angkasa. 2003. hlm. 103.

b. Syarat Syirkah

- 1) Ucapan; tidak ada bentuk khusus dari kontrak syariah. Ia dapat berbentuk ucapan yang menunjukkan tujuan. Dan juga bisa berbentuk tulisan dan dicatat dan disaksikan bila mengadakan kontrak syirkah;
- 2) Pihak yang berkontrak; disyaratkan bahwa mitra harus kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan;
- 3) Objek kontrak (dana dan kerja):
 - a) Dana: modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak, atau yang bernilai sama. Dan para ulama menyepakati hal demikian. Namun para ulama juga memberikan kemungkinan-kemungkinan yang terjadi, misalnya modal itu berwujud asset perdagangan, seperti barang-barang properti, perlengkapan, dan sebagainya, bahkan dalam bentuk hak yang tidak terlihat, seperti lisensi, hak paten, itu boleh dilakukan manakala harus dinilai terlebih dahulu secara tunai dan disepakati oleh para mitranya.
 - b) Mazhab Syafi'i dan Maliki mensyaratkan dana yang disediakan oleh masing-masing pihak harus dicampur. Tidak diperbolehkan adanya pemisahan dana dari masing-masing pihak untuk kepentingan khusus. Misalnya, yang satu khusus untuk membiayai pembelian perlengkapan kantor. Tetapi mazhab Hanafi tidak mencantumkan syarat ini jika modal itu dalam bentuk tunai, sedangkan mazhab Hambali tidak mensyaratkan pencampuran dana.

c) Kerja: partisipasi para mitra dalam pekerjaan syirkah adalah ketentuan dasar. Tidak dibenarkan jika salah seorang di antara mereka menyatakan tak akan ikut serta menangani pekerjaan dalam kerjasama itu. Namun tidak ada keharusan mereka untuk menanggung beban kerja secara sama. Salah satu pihak boleh menangani pekerjaan lebih banyak dari yang lain, dan ia berhak menuntut pembagian keuangan lebih darinya.¹³

1.4 Tujuan Musyarakah

Menurut Mahmud Syaltut (guru besar hukum Islam di Mesir) sebagaimana dikutip oleh M. Zaidin Abdad, bahwa syirkah merupakan perserikatan baru yang belum dikenal oleh para fukaha masa lampau, tetapi baru dikenalkan oleh ahli ekonomi. Menurutny tujuan dan manfaat dari adanya syirkah paling tidak mencakup hal-hal sebagai berikut:

- a. Memberikan keuntungan kepada anggota pemilik saham,
- b. Memberikan lapangan kerja kepada para karyawannya, dan
- c. Memberikan bantuan keuangan dari sebagian hasil usaha syirkah untuk mendirikan tempat ibadah, sekolah, dan sebagainya.¹⁴

1.5 Macam-macam Syirkah

Ulama Fiqih membagi syirkah kepada dua bentuk, yaitu:¹⁵

- a. *Syirkah al-amlak* (perserikatan dalam pemilikan); dan
- b. *Syirkah al-'uqud* (perserikatan berdasarkan suatu akad).

Yang dimaksud dengan *syirkah al-amlak* adalah adanya pemilikan satu barang oleh lebih dari seorang. Atau, dalam definisi lain, syirkah al-amlak adalah

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Harun Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama. Cet.2. 2007. hlm. 167.

dua orang atau lebih memiliki suatu benda kepada yang lain tanpa adanya akad syirkah. *Akad syirkah al-amlak* dibagi lagi menjadi dua, yaitu: (a) *syirkah ikhtiyar* (perserikatan dilandasi pilihan orang yang berserikat), yaitu perserikatan yang muncul akibat tindakan hukum orang yang berserikat, seperti dua orang yang bersepakat membeli suatu barang, atau mereka menerima harta hibah, wasiat, atau wakaf itu dan menjadi milik mereka secara berserikat. Dalam kasus seperti ini, harta yang dibeli bersama atau yang di hibahkan, di wakafkan, atau yang di wasiatkan orang itu menjadi harta serikat bagi mereka berdua. (b) *syirkah jabar* (perserikatan yang muncul secara paksa, bukan atas keinginan yang berserikat), yaitu suatu yang ditetapkan menjadi milik dua orang atau lebih, tanpa kehendak dari mereka, seperti harta warisan yang mereka terima dari seorang yang wafat. Harta warisan itu menjadi milik bersama orang-orang yang menerima warisan itu.¹⁶

Dalam kedua bentuk *syirkah al-amlak*, menurut para pakar fiqh, status harta masing-masing orang yang berserikat sesuai dengan hak masing-masing, bersifat berdiri sendiri secara hukum. Apabila masing-masing ingin bertindak hukum terhadap harta serikat itu, harus ada izin dari mitranya, karena seseorang tidak memiliki kekuasaan atas bagian harta orang yang menjadi mitra serikatnya. Hukum yang terkait dengan *syirkah al-amlak* ini dibahas oleh para ulama fiqh secara luas dalam bab wasiat, hibah dan wakaf.¹⁷

Adapun yang dimaksud dengan *syirkah al-'uqud* ialah perkongsian/persekutuan yang terbentuk karena adanya ikatan perjanjian di antara

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.*

para pihak, dan masing-masing sepakat untuk memberikan kontribusi sesuai dengan porsinya serta sepakat pula untuk berbagi keuntungan dan kerugian.¹⁸

Syirkah *al-‘uqud* dibagi menjadi tiga jenis, yaitu:¹⁹

- 1) *Syirkah al-mal*, yaitu berkumpulnya dua orang atau lebih dalam pemilikan barang dengan waris, pembelian, pemberian, atau yang lainnya,
- 2) *Syirkah al-abdan (syirkah al-‘amal)* yaitu perserikatan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih untuk mengerjakan sesuatu dengan fisik mereka. Contohnya, jika syirkah bergerak di bidang aktivitas produksi, atau jika pekerjaannya adalah berburu, maka mereka bersama-sama melakukan perburuan.
- 3) *Syirkah al-wujuh* (nama baik), yaitu dua orang berserikat untuk membeli suatu barang tanpa modal, tetapi dengan jaminan nama baik dan kepercayaan para pedagang kepadanya, kemudian keduanya menjual kembali barang itu yang keuntungannya dibagi berdua.

Masing-masing ketiga syirkah tersebut (*syirkah al-mal*, *syirkah al-abdan* dan *syirkah al-wujuh*) dibagi menjadi tiga, yaitu:

- 1) *Syirkah al-mufawadhah*, yaitu perserikatan dua orang atau lebih pada suatu objek, dengan masing-masing pihak memasukkan modal yang sama jumlahnya, serta melakukan tindakan hukum (kerja) yang sama, sehingga masing-masing pihak dapat bertindak hukum atas nama orang yang berserikat itu.²⁰

¹⁸ *Op. Cit.* Fathurrahman Djamil. hlm. 101.

¹⁹ Mardani. *Aspek Hukum Lembaga keuangan Syariah Di Indonesia*. Jakarta: PT.Kharisma Putra Utama. 2015. hlm. 233.

²⁰ *Op.Cit.* Harun Nasrun. hlm. 169.

- 2) *Syirkah al-inan*, yaitu kerjasama dua orang atau lebih dalam permodalan untuk melakukan suatu usaha bersama dengan cara membagi untung atau rugi sesuai dengan jumlah modal masing-masing. Namun apabila porsi masing-masing pihak, baik dalam dana maupun kerja atau bagi hasil, berbeda sesuai dengan kesepakatan mereka, semua ulama membolehkan.²¹
- 3) *Syirkah al-abdan*, yaitu perserikatan yang dilaksanakan oleh dua pihak untuk menerima suatu pekerjaan, seperti pandai besi, servis alat-alat elektronik, laundry, dan tukang jahit. Hasil atau imbalan yang diterima itu dibagi bersama sesuai dengan kesepakatan mereka berdua.²²

Dr. Muhammad Syafi’I Antonio, memasukan akad mudharabah sebagai akad musyarakah (syirkah), yaitu syirkah mudharabah. “*Syirkah mudharabah* adalah kerjasama antara pemilik dana atau penanam modal dengan pengelola modal untuk melaksanakan usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah.”²³

Mudharabah atau *muqaradhadh* berarti bepergian untuk urusan dagang. Secara muamalah berarti pemilik modal (*shahibul maal*) menyerahkan modalnya kepada pengelola (*mudharib*) untuk dikelola atau diusahakan, sedangkan keuntungannya dibagi menurut kesepakatan.”²⁴

1.6 Berakhirnya Akad Syirkah

Akad syirkah berakhir disebabkan oleh beberapa faktor, di antaranya:

- a. Pembatalan oleh salah satu transaktor,

²¹ *Op. Cit.* M.Zaidin Abdad. hlm. 101.

²² *Op. Cit.* Harun Nasrun. hlm. 171.

²³ *Op. Cit.* Mardani. hlm. 234.

²⁴ Pasal 20 ayat (4) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

- b. Kematian salah satu pihak yang bekerjasama,
- c. Karena gila,
- d. Karena sudah tercekal akibat bangkrut terlilit utang, dan
- e. Karena idiot dan sejenisnya.

Menurut Muhammad Ismail Yusanto dan Muhammad Karebet Widjajakusuma, syirkah batal karena meninggalnya salah seorang peserta (syirkah), atau karena salah seorang di antara mereka gila, atau dikendalikan pihak lain karena al-mahjur, atau karena salah seorang di antara mereka membubarkannya.²⁵

Menurut pendapat Prof. Dr. Abdulllah bin Muhammad ath-Thayyar, bahwa menurutnya bahwa fuqaha mengemukakan sebab-sebab berakhirnya syirkah, di antaranya;²⁶

- a. Salah satu anggota syirkah meninggal dunia,
- b. Gila,
- c. Terkena cekal untuk membelanjakan hartanya karena jatuh pailit atau kemunduran pikiran, menarik diri keanggotaan dalam waktu yang telah ditentukan, dan
- d. Keluar keanggotaan syirkah.

Di samping itu, ada sebab-sebab berakhirnya perseroan modern yaitu:

- a. Berakhirnya masa yang ditetapkan dalam perseroan,
- b. Pekerjaan perseroan telah selesai atau perseroan tidak mungkin menjalankannya,

²⁵ *Op.Cit.* Mardani. hlm. 234.

²⁶ *Ibid.*

- c. Rusaknya harta perseroan,
- d. Kesepakatan mengakhiri perseroan sebelum habis masa yang telah ditetapkan,
- e. *Marger* perseroan ke dalam perseroan lain, dan
- f. *Go public*.

Jika perseroan telah berakhir karena satu sebab, apapun jenis sebabnya, hendaklah segera dilakukan likuidasi dan pembagian harta perusahaan. Likuidasi dilakukan oleh orang yang disepakati oleh anggota. Jika mereka tidak melakukannya, pengadilanlah yang menetapkan. Orang-orang yang ditunjuk untuk melikuidasi harus memenuhi hak-hak perseroan, membayarkan kreditnya, dan melaksanakan pekerjaan perseroan yang sedang berjalan. Dia juga berhak menjual harta perseroan baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak. Dia juga mengaudit kekayaan perseroan dan membaginya kepada para anggota sesuai dengan persentase sahamnya. Jika harta perseroan tidak mencukupi untuk membayar kredit, kerugian dibebankan kepada para anggota sesuai dengan persentase sahamnya.

2. Prinsip Bagi Hasil

2.1 Pengertian Bagi Hasil

Bagi hasil menurut terminologi asing (bahasa Inggris) dikenal dengan *profit sharing*. *Profit* dalam kamus ekonomi diartikan pembagian laba. Secara definisi *profit sharing* diartikan "distribusi beberapa bagian dari laba pada pegawai dari suatu Perusahaan."²⁷ Menurut Antonio, bagi hasil adalah suatu sistem

²⁷ Muhammad. *Teknik Perhitungan Bagi Hasil di Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press. 2001. hlm.

pengolahan dana dalam perekonomian Islam yakni pembagian hasil usaha antara pemilik modal (*shahibul maal*) dan pengelola (*Mudharib*).²⁸ Dengan demikian dari kedua pendapat tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa bagi hasil adalah suatu sistem pengelolaan dana dalam pembagian hasil usaha dapat terjadi antara bank dan penyimpan dana.

2.2 Sistem Bagi Hasil (*Profit Sharing*)

Prinsip bagi hasil (*profit sharing*) merupakan karakteristik umum dan landasan dasar operasional bank syari'ah secara keseluruhan secara prinsip dalam perbankan syari'ah yang paling banyak dipakai adalah akad utama *al-musyarakah* dan *al-mudharabah*, sedangkan *al-muzaro'ah* dan *al-musakoh* di pergunakan khusus untuk *plantation financing* atau pembiayaan oleh beberapa bank Islam. Produk bank yang menggunakan prinsip bagi hasil adalah :

a. *Al-Musyarakah*

Menurut Antonio, *al musyarakah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.²⁹ Manan mengatakan, *musyarakah* adalah hubungan kemitraan antara bank dengan konsumen untuk suatu masa terbatas pada suatu proyek baik bank maupun konsumen memasukkan modal dalam perbandingan yang berbeda dan menyetujui suatu laba yang ditetapkan sebelumnya, Lebih lanjut Manan mengatakan bahwa sistem ini juga didasarkan atas prinsip untuk mengurangi kemungkinan

²⁸ Muhammad Syafi'I Antonio. *Bank Syariah Teori dan Praktek*. Jakarta: Gema Insani. 2001. hlm. 90.

²⁹*Ibid.* hlm. 90

partisipasi yang menjerumus kepada kemitraan akhir oleh konsumen dengan diberikannya hak pada bank kepada mitra usaha untuk membayar kembali saham bank secara sekaligus ataupun secara berangsur-angsur dari sebagian pendapatan bersih operasinya.³⁰

Menurut Muhammad, *musyarakah* adalah suatu perkongsian antara dua pihak atau lebih dalam suatu obyek dimana masing-masing pihak berhak (atas segala keuntungan dan tanggungjawab akan segala kerugian yang terjadi sesuai dengan penyertaan masing-masing.³¹ Sudarsono, *musyarakah* adalah kerjasama antara kedua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak atau memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.³²

Keempat pendapat tersebut mendefinisikan *musyarakah* sama, sehingga dapat diambil kesimpulan *musyarakah* adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan, kesepakatan yang ditentukan di awal perjanjian.

b. Pembiayaan Proyek

Al-mudharabah biasanya diaplikasikan untuk pembiayaan proyek dimana konsumen dan bank menyediakan untuk pembiayaan proyek tersebut. Setelah

³⁰ Abdul Manan. *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*. Yogyakarta: PT Dana Bakti Prima Yasa. 1997. Hlm. 204

³¹ Muhammad. *Sistem dan Prosedur Oprasional Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press. 2000. hlm. 9-10.

³² Heri Sudarsono. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*. Yogyakarta: Ekonesia. 2003. Hlm. 52-54.

proyek itu selesai, konsumen mengembalikan dana tersebut bersama bagi hasil yang telah disepakati oleh bank.

c. *Al-Muzara'ah*

Menurut Antonio *Al-Muzara'ah* adalah kerjasama pengelola pertanian antara pemilik lahan dan penggarap, dimana pemilik lahan memberikan lahan pertanian kepada si penggarap untuk ditanami dan dipelihara dengan imbalan bagian tertentu (persentase) dari hasil panen. Dalam konteks lembaga keuangan Islam dapat memberikan pembiayaan bagi konsumen yang bergerak dalam bidang *plantation* atau pertanian atas dasar prinsip bagi hasil dari panen.³³

d. *Al-Musaqah*

Menurut Antonio, *al-musaqah* adalah bentuk yang lebih sederhana dari *muzaro'ah* dimana si penggarap hanya bertanggungjawab atas penyiraman dan pemeliharaan sebagian imbalan, si penggarap berhak atas nisbah tersebut dari hasil panen.³⁴

Dari pendapat-pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa secara umum prinsip-prinsip bagi hasil yang digunakan dalam perbankan adalah *mudharabah* dan *musyarakah*. *Mudharabah* adalah kerjasama antara dua pihak atau lebih dimana salah satu pihak menyediakan dana seluruhnya dan pihak lain menjadi pengelola dan apabila terjadi kerugian di tanggung oleh pihak yang mempunyai modal selama kerugian bukan kelalaian atau disengaja oleh pengelola, *Musyarakah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan

³³ *Op. Cit.* Muhammad Syafi'I Antonio. hlm. 9.

³⁴ *Ibid.*

kesepakatan. Keuntungan dan risiko akan di tanggung bersama sesuai dengan kesepakatan ditentukan di awal perjanjian.

2.3 Nisbah

Nisbah keuntungan adalah salah satu rukun yang khas dalam akad *mudharabah*, yang tidak ada dalam akad jual beli. Nisbah ini mencerminkan imbalan yang berhak diterima oleh kedua belah pihak yang *bermudharabah*. *Mudharib* mendapatkan imbalan atas kerjanya, sedangkan shahibul *al-mal* mendapatkan imbalan atas penyertaan modalnya. Nisbah keuntungan inilah yang akan mencegah terjadinya perselisihan antara kedua pihak mengenai cara pembagian keuntungan, adapun nisbah keuntungan harus dinyatakan dalam bentuk persentase antara kedua belah pihak, bukan dinyatakan dalam nilai nominal tertentu.³⁵

Penentuan besarnya nisbah ditentukan berdasarkan kesepakatan masing-masing pihak yang berkontrak, tetapi dalam prakteknya di perbankan modern, tawar-menawar nisbah antara pemilik modal (yakni investor atau deposan) dengan bank syari'ah hanya terjadi bagi deposan/investor dengan jumlah besar, karena mereka ini memiliki daya tawar yang relatif tinggi. Kondisi seperti ini sebagai spesial nisbah, sedangkan untuk nasabah deposan kecil tawar-menawar tidak terjadi. Bank syari'ah akan mencantumkan nisbah yang ditawarkan, deposan boleh setuju boleh tidak. Bila setuju maka ia akan melanjutkan menabung, sebaliknya

³⁵ Adiwarman Karim. *Bank Islam Analisis Fiqh dan keuangan*. Edisi ke II. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2004. hlm. 194.

bila tidak setuju dipersilahkan mencari bank syari'ah lain yang menawarkan nisbah lebih menarik.³⁶

2.4 Perbedaan Bagi Hasil dengan Bunga

Bank syari'ah berdasarkan pada prinsip *profit and loss sharing* (bagi untung dan bagi rugi). Bank syari'ah tidak membebankan bunga, melainkan mengajak partisipasi dalam bidang usaha yang didanai. Para deposan juga sama-sama mendapat bagian dari keuntungan bank sesuai dengan rasio yang telah ditetapkan sebelumnya. Dengan demikian ada kemitraan antara bank syariah dengan para deposan di satu pihak dan antara bank dan para nasabah investasi sebagai pengelola sumber dana deposan dalam berbagai usaha produktif di pihak lain.

Sistem ini berbeda dengan bank konvensional yang pada intinya meminjam dana dengan membayar bunga pada satu sisi neraca dan member pinjaman dana dengan menarik bunga pada sisi lain. Kompleksitas perbankan Islam tampak dari keragaman dan penamaan instrumen-instrumen yang digunakan serta pemahaman dalil-dalil hukum Islam nya. Perbankan Syariah memberikan layanan bebas bunga kepada para nasabahnya, pembayaran dan penarikan bunga dilarang dalam semua bentuk transaksi. Perbedaan yang mendasar antara sistem keuangan konvensional dengan Syari'ah terletak pada mekanisme memperoleh pendapatan, yakni bunga dan bagi hasil.

Perbankan Syari'ah memberikan layanan bebas bunga kepada para nasabahnya, pembayaran dan penarikan bunga dilarang dalam semua bentuk

³⁶ *Ibid.* hlm. 197.

transaksi. Islam melarang kaum muslimin menarik atau membayar bunga (riba). Sumber utama ajaran Islam adalah Al-Qur'an dan As-Sunnah/Hadist. Kedua sumber ini menyatakan bahwa penarikan bunga adalah tindakan pemerasan dan tidak adil sehingga tidak sesuai dengan gagasan Islam tentang keadilan dan hak-hak milik. Pembayaran dan penarikan bunga sebagaimana terjadi dalam sistem perbankan konvensional secara terang-terangan dilarang oleh Al-Qur'an, sehingga para investor harus diberi kompensasi dengan cara lain.

Perbedaan yang mendasar antara sistem keuangan konvensional dengan Syari'ah terletak pada mekanisme memperoleh pendapatan, yakni bunga dan bagi hasil. Dalam hukum Islam lama (*fiqh*), bagi hasil terdapat dalam *mudharabah* dan *musyarakah*. Kedua bentuk perjanjian keuangan itu dianggap dapat menggantikan riba, yang mengambil bentuk "bunga". Antara bunga dan bagi hasil, keduanya sama-sama memberikan keuntungan bagi pemilik dana.³⁷ Namun keduanya mempunyai perbedaan yang sangat nyata.

Perbedaan itu dapat dilihat dari tabel berikut ini:³⁸

No	Bagi Hasil	Bunga
1	Penentuan besarnya rasio/nisbah bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan rugi.	Penentuan bunga dibuat pada waktu akad dengan asumsi harus selalu untung.

³⁷ Abdullah Saeed. *Bank dan Bunga. Penerjemah* M.Ufuqul Mubin, Nurul Huda dan Ahmad Sahidah. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2003. hlm.26.

³⁸ *Op.Cit.* Muhammad Syafi'I Antonio. hlm. 61.

2	Besarnya rasio bagi hasil berdasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh.	Besarnya persentase berdasarkan pada jumlah uang (modal) yang dipinjamkan.
3	Bagi hasil bergantung pada keuntungan proyek yang dijalankan. Bila usaha merugi, kerugian akan ditanggung bersama oleh kedua belah pihak.	Pembayaran bunga tetap seperti yang dijanjikan tanpa pertimbangan apakah proyek yang dijalankan oleh pihak nasabah untung atau rugi.
4	Jumlah pembagian laba meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan.	Jumlah pembayaran bunga tidak meningkat sekalipun jumlah keuntungan berlipat atau keadaan ekonomi sedang "booming".
5	Tidak ada yang meragukan keabsahan bagi hasil.	Eksistensi bunga diragukan (kalau tidak dikecam) oleh semua agama, termasuk Islam.

2.5 Perhitungan Bagi Hasil

Pengumpulan dana yang dilakukan oleh Bank Syariah yang berasal dari para Nasabah, para pemilik modal atau dana titipan dari pihak ketiga perlu dikelola dengan penuh amanah dan istiqomah, dengan harapan dana tersebut mendatangkan keuntungan yang besar, baik untuk nasabah maupun syariah. Prinsip utama yang harus dikembangkan bank syariah dalam kaitan dengan manajemen dana adalah bahwa Bank Syariah harus mampu memberikan bagi

hasil kepada penyimpan dana, minimal sama dengan atau lebih besar dari suku bunga yang berlaku di bank-bank konvensional dan mampu menarik bagi hasil dari debitor lebih rendah dari pada bunga yang berlaku di bank konvensional.

Bagi hasil Anda = ((nominal simpanan Anda/nominal seluruh simpanan nasabah) x porsi bagi hasil x Return bank pada bulan tersebut)

Misalnya seluruh simpanan nasabah adalah 100 milyar, simpanan Anda 100 juta.

Porsi bagi hasil Anda 60 persen, dan keuntungan bank adalah 10 milyar. Maka bagi hasil Anda adalah:

Bagi hasil Anda = ((100 juta / 100 milyar) x 60% x 10 milyar) = Rp. 600.000,-

Bagi hasil yang akan Anda peroleh adalah 600 ribu rupiah. Dipotong pajak 20%, net adalah Rp. 480.000,-.

B. Tinjauan Akta Otentik

1. Pengertian Akta Otentik

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “*akta*” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.³⁹ Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.⁴⁰ Berdasarkan pendapat tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud akta, adalah:

³⁹Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty. 2006. hlm.149

⁴⁰Subekti. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT. Pradnya Paramitha. 2005. hlm.25

- a. Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*)
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.

Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya. Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rgb, akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Pejabat yang dimaksudkan antara lain ialah Notaris, Panitera, Jurusita, Pegawai Pencatat Sipil, Hakim dan sebagainya.

Akta otentik menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yaitu "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 di mana akta dibuatnya." Menurut R. Soergondo, akta otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk hukum, oleh atau dihadapan pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat sedemikian itu, ditempat dimana

akta itu dibuat.⁴¹ Undang-Undang dengan tegas menyebutkan bahwa suatu akta dinyatakan sebagai akta otentik apabila 3 (tiga) unsur yang bersifat kumulatif. Unsur-unsur tersebut, yaitu:⁴²

- a. Bentuk akta ditentukan oleh Undang-Undang;
- b. Akta dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta;
- c. Akta dibuat oleh pejabat umum dalam daerah (wilayah) kerjanya.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.” Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris merupakan penyempurnaan Undang-Undang peninggalan jaman kolonial dan unifikasi sebagian besar Undang-Undang yang mengatur mengenai kenotariatan yang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat.

Akta-akta otentik yang dibuat oleh para Pejabat Pembuat Akta menurut hukum publik, mempunyai bentuk beragam, hanya saja isi atau hal-hal apa saja yang dimuat dalam akta itu telah ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan berdasarkan nama maka seluruh akta sejenis mempunyai bentuk yang serupa, sebagai contoh: Akta Otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris,

⁴¹R. Soegondo. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita. 1991. hlm. 89.

⁴²Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2001. hlm. 352.

berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).

Demikian pula menurut C.A. Kraan akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:⁴³

- a. Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
- b. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
- c. Ketentuan Perundang-Undangan yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya).
- d. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri (*onafhankelijk-independence*) serta tidak memihak (*onpartijdigheid-impartiality*) dalam menjalankan jabatannya.
- e. Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan hukum didalam bidang hukum privat.

Akta otentik adalah produk yang dibuat oleh seorang Notaris. Bentuk akta otentik yang dibuat oleh Notaris ada 2 (dua) macam, yaitu:⁴⁴

⁴³Herlien Soerojo. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arloka. 2003. hlm. 148 .

⁴⁴Sjaifurrachman dan Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju. 2011. hlm. 109.

- a. Akta yang dibuat “oleh” (*door*) Notaris atau yang dinamakan “akta *relaas*” atau “akta pejabat” (*ambtelijke akten*), merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu, dimana pejabat menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya, jadi inisiatif tidak berasal dari orang/pihak yang namanya diterangkan didalam akta tersebut. Ciri khas dalam akta ini adalah tidak adanya komparisi dan Notaris bertanggung jawab penuh atas pembuatan akta.
- b. Akta yang dibuat “dihadapan” (*ten overstaan*) Notaris atau yang dinamakan “akta *partij*” (*partij akten*) adalah akta yang dibuat dihadapan para pejabat yang diberi wewenang untuk itu dan akta itu dibuat atas permintaan dari pihak-pihak yang berkepentingan. Ciri khas pada akta ini adalah adanya komparisi yang menjelaskan kewenangan para pihak yang menghadap Notaris untuk membuat akta.

Pengertian akta *relaas* yaitu akta yang dibuat oleh Notaris memuat uraian dari Notaris yaitu suatu tindakan yang dilakukan atas suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris. Seperti misalnya akta berita acara atau risalah rapat suatu perseroan terbatas, akta pencatatan budel dan sebagainya. Pengertian akta *partij* yaitu akta yang dibuat dihadapan Notaris memuat uraian dari apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para pihak yang menghadap kepada Notaris, misalnya perjanjian kredit dan sebagainya.

Perbedaan akta tersebut diatas sangat penting dalam kaitannya dengan pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*) terhadap isi akta, dengan demikian terhadap kebenaran isi akta pejabat (*ambtelijke akte*) atau akta *relaas* tidak dapat digugat,

kecuali dengan menuduh bahwa akta itu adalah palsu, sedangkan pada akta *partij* dapat digugat isinya, tanpa menuduh bahwa akta tersebut akta palsu akan tetapi dengan jalan menyatakan bahwa keterangan dari para pihak yang bersangkutan yang diuraikan dalam akta itu tidak benar. Pembuatan akta, baik akta *relaas* maupun akta *partij* yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta otentik, yaitu harus ada keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka pejabat umum tidak akan membuat akta yang dimaksud.⁴⁵

2. Syarat-Syarat Akta Otentik

Akta otentik selalu dianggap benar, kecuali jika dibuktikan sebaliknya dimuka pengadilan. Pembuktian diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdara. Berdasarkan Pasal 1866 KUHPerdara tersebut, alat bukti yang sah atau yang diakui oleh hukum terdiri dari:⁴⁶

- a. *Bukti tulisan;*
- b. *Bukti dengan saksi-saksi;*
- c. *Persangkaan-persangkaan;*
- d. *Pengakuan;*
- e. *Sumpah.*

Alat bukti tulisan terletak pada urutan pertama karena jenis surat atau akta memiliki peran yang sangat penting dalam perkara perdata. Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan. Dalam kegiatan yang berhubungan dengan bidang hukum perdata, maka sengaja dicatatkan atau dituliskan dalam suatu surat atau akta. Hal ini dilakukan dengan tujuan yaitu surat atau akta tersebut dapat dipergunakan

⁴⁵G.H.S Lumban Tobing. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga. 1999. hlm. 51-52.

⁴⁶M.Ali Boediarto. *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*. Jakarta: Swa Justitia. 2005. hlm. 157.

sebagai alat bukti yang kuat dan sah apabila terjadi suatu sengketa antara para pihak dikemudian hari. Berdasarkan hal tersebut maka dalam perkara perdata alat bukti yang dianggap paling dapat diterima adalah alat bukti surat atau tulisan. Hal ini disebabkan karena dalam hukum acara perdata yang dicari adalah kebenaran formil, adapun yang dimaksud dengan kebenaran formil tidak lain adalah kebenaran yang didasarkan pada apa yang dikemukakan oleh para pihak dimuka pengadilan.

Secara khusus diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa: “Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini”. Akta sendiri adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani. Keharusan untuk ditandatanganinya surat untuk dapat disebut sebagai akta berasal dari Pasal 1869 KUHPperdata.⁴⁷

Tiap-tiap akta notaris memuat catatan atau berita acara (*verbaal*) dari apa yang oleh Notaris dialami atau disaksikannya, antara lain apa yang dilihatnya, didengarnya atau dilakukannya. Apabila akta hanya memuat apa yang dialami dan disaksikan oleh Notaris sebagai pejabat umum, maka akta tersebut disebut *verbaal akte* atau akta pejabat (*ambtelijke akte*). Misalnya pada berita acara dari suatu

⁴⁷ Abdul Ghofur Anshori. *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII. Pers. 2009. hlm.18.

Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dalam suatu Perseroan Terbatas (PT). Selain memuat berita acara dari apa yang dialami dan disaksikan oleh Notaris, mengandung juga apa yang diterangkan oleh pihak-pihak yang bersangkutan dan dikehendaki oleh mereka supaya dimasukkan dalam akta notaris untuk mendapat kekuatan pembuktian yang kuat sebagai akta otentik. Apabila suatu akta selain memuat catatan tentang apa yang disaksikan dan dialami, juga memuat apa yang diperjanjikan atau ditentukan oleh para pihak yang menghadap, maka akta tersebut disebut akta *partij* atau akta pihak-pihak (*partij acte*).

Pasal 1868 KUHPerdara merupakan sumber untuk otentisitas akta notaris, yang juga merupakan legalitas eksistensi akta notaris. Suatu akta notaris dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila akta tersebut memenuhi kriteria yang tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdara tersebut. Dari penjelasan Pasal ini, akta otentik dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang yang disebut pejabat umum. Apabila yang membuatnya pejabat yang tidak cakap atau tidak berwenang atau bentuknya cacat, maka menurut Pasal 1869 KUHPerdara, akta tersebut tidak sah atau tidak memenuhi syarat formil sebagai akta otentik, oleh karena itu tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik. Akta yang demikian mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan dengan syarat apabila akta tersebut ditandatangani para pihak.⁴⁸

Akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang

⁴⁸M. Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Cetakan Ketujuh. Jakarta: Sinar Grafika. 2008. hlm.566.

Jabatan Notaris. Hal ini sejalan dengan pendapat Philipus M. Hadjon yang dikutip oleh Habib Adjie, bahwa syarat akta otentik yaitu:⁴⁹

- a. Didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang (bentuknya baku),
- b. Dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum.

Ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu sebagai berikut:⁵⁰

- a. Didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- b. Dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum;
- c. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan ditempat dimana akta itu dibuat.

Akta yang dibuat oleh seorang Notaris disebut dengan akta notaris. Akta notaris sebagai sebuah akta otentik mempunyai fungsi yang penting dalam kehidupan bermasyarakat. Kebutuhan akan pembuktian tertulis, berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan adanya suatu kepastian hukum yang merupakan salah satu prinsip dari negara hukum. Akta notaris itu sendiri merupakan alat pembuktian yang sempurna, terkuat dan terpenuh sehingga selain dapat menjamin kepastian hukum, akta notaris juga dapat menghindari terjadinya suatu sengketa dikemudian hari.

Dalam hal menuangkan suatu perbuatan, perjanjian, ketetapan dalam bentuk akta notaris dianggap lebih baik dibandingkan dengan menuangkannya dalam surat dibawah tangan. Hal ini meskipun akta notaris maupun akta dibawah

⁴⁹ Habib Adjie. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU. No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama. 2009. hlm. 126.

⁵⁰ Irawan Soerodjo. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arloka. 2003. hlm.148.

tangan ditandatangani diatas meterai, yang juga diperkuat oleh tanda tangan para saksi. Otentik itu berarti sah, harus dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, oleh karena Notaris itu merupakan pejabat yang berwenang dalam membuat akta, maka akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris merupakan akta otentik atau akta itu sah. Pasal 1870 KUHPerdara kemudian menegaskan bahwa akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna (terkuat) tentang apa yang termuat didalamnya, sepanjang berhubungan langsung dengan pokok isi akta.

Akta notaris dapat dikatakan memenuhi syarat sebagai akta otentik apabila akta-akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris tersebut telah sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan. Dalam hal ini bentuk akta notaris diatur berdasarkan ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu sebagai berikut:”

(1)Setiap Akta terdiri atas:

- a. awal Akta atau kepala Akta;*
- b. badan Akta; dan*
- c. akhir atau penutup Akta.*

(2)Awal Akta atau kepala Akta memuat:

- a. judul Akta;*
- b. nomor Akta;*
- c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan*
- d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.*

(3)Badan Akta memuat:

- a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan,tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;*
- b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;*
- c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan*
- d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.*

(4)Akhir atau penutup Akta memuat:

- a. uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);*

- b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
 - c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
 - d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.
- (5) Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.”⁵¹

Disamping telah memenuhi ketentuan Pasal 38 UUJN tersebut, suatu akta notaris dapat dikatakan memenuhi syarat sebagai akta otentik apabila akta notaris tersebut telah sesuai dengan prosedur atau tata cara yang telah ditetapkan, yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 39 UUJN sampai dengan Pasal 53 UUJN. Pasal 39 UUJN berbunyi sebagai berikut:”

- (1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
 - b. cakap melakukan perbuatan hukum.
- (2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
- (3) Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam Akta.”⁵²

3. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat

⁵¹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

⁵² Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pasal 1 angka 1 yang dimaksud dengan PPAT adalah:

“Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”⁵³

Sedangkan perbuatan hukum yang dimaksud adalah: 1. Jual beli; 2. Tukar Menukar; 3. Hibah; 4. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*) 5. Pembagian Harta Bersama; 6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik; 7. Pemberian Hak Tanggungan; dan, 8. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Di dalam pelaksanaan administrasi pertanahan data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik mengenai bidang tanah tersebut, maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu atau data yuridisnya.

Peran PPAT sangatlah penting dalam hubungan dengan pencatatan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, menurut ketentuan didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT. Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 10 ayat (2) dan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Pejabat

⁵³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Mengenai Hak Tanggungan, PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat Akta Pembebanan yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Seperti diketahui, bahwa Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*/ikutan dari Perjanjian Pokok (*Obligatoir*) yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum tersebut dapat berupa perorangan atau badan hukum.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk diberi Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan dalam APHT. APHT ini dibuat oleh PPAT yang berwenang dan ditunjuk untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta perbuatan hukum lainnya mengenai hak atas tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Di dalam APHT wajib dicantumkan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak. Harus jelas menunjukkan tentang utang atau utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan dan uraian mengenai obyek Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan asas spesialisitas dari Hak tanggungan. Apabila lalai dalam pencantuman kewajiban tersebut, maka akta yang bersangkutan batal demi hukum.

Isi yang bersifat wajib, sebagaimana dimaksud di atas dalam APHT dapat memuat pula isi yang tidak wajib/fakultatif, yaitu berupa janji-janji sebagaimana tercantum dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Namun janji yang memberi wewenang kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan sebagaimana dalam Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum.

Setelah APHT selesai ditandatangani, selambat-lambatnya dalam waktu 7(tujuh) hari kerja, PPAT wajib mengirimkan APHT tersebut ke Kantor Pertanahan beserta warkah-warkah lainnya yang diperlukan untuk pendaftarannya sebagaimana dalam Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Cara pengirimannya oleh PPAT dapat disampaikan secara langsung oleh petugas PPAT atau dapat pula melalui pos tercatat atau dimungkinkan pula disampaikan sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan. PPAT wajib menggunakan cara paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarkannya Hak Tanggungan itu secepat mungkin.

C. Tinjauan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Hak Tanggungan dan Perjanjian Kredit

1. Tinjauan Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT)

1.1. Pengertian Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT)

Pengertian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menurut Ketentuan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan adalah, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisi pemberian Hak Tanggungan (HT) kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang diberi tugas/wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta kuasa membebaskan hak tanggungan yang berisi pemberian hak tanggungan dan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan.

Sertipikat hak tanggungan adalah tanda bukti adanya hak tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang memuat irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.⁵⁴ Sertipikat hak tanggungan terdiri dari sertipikat hak tanggungan dan salinan akta pemberian hak tanggungan yang didaftarkan.

⁵⁴ Henny Tanuwidjaja. *Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*. Bandung: Reflika Aditama. 2012. hlm. 37.

Sertipikat hak tanggungan diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan merumuskan bahwa akta pemberian hak tanggungan adalah:”

- (1) *Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan.*
- (2) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.*
- (3) *Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.”⁵⁵*

Definisi Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Hak Tanggungan merumuskan adalah “Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya”. Bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah). Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kewenangan PPAT untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998

⁵⁵ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746, selanjutnya disebut PP Nomor 37 Tahun 1998) yang merumuskan:”

- (1) *PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran, perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.*
- (2) *Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:*
- a. jual beli;*
 - b. tukar-menukar;*
 - c. hibah;*
 - d. pemasukan dalam perusahaan (inbreng);*
 - e. pembagian harta bersama;*
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;*
 - g. pemberian Hak Tanggungan*
 - h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. ”⁵⁶*

Berdasarkan rumusan Pasal diatas, maka dapat disimpulkan bahwa salah satu wewenang PPAT adalah membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum pemberian hak tanggungan (APHT). Selain berwenang membuat APHT wewenang lain yang dimiliki oleh seorang PPAT adalah membuat Akta Jual beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Inbreng, Akta Pemberian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai, dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Ketentuan yang mengatur mengenai pemberian dan pendaftaran hak tanggungan dapat ditemukan dalam Bab IV Undang-Undang Hak Tanggungan dengan sub judul Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan, mulai dari Pasal 10 sampai dengan Pasal 15. Adapun bunyi ketentuannya Pasal 10 sebagai berikut:”

⁵⁶ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

- (1) *Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.*
- (2) *Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
- (3) *Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.*⁵⁷

1.2. Unsur-unsur dan Syarat Sah Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Hak Tanggungan.

Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Hak Tanggungan mendefinisikan bahwa APHT adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya, APHT mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan utang yang dijaminakan dengan hak tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor *preferent*) dari pada kreditor-kreditor lain (kreditor *konkuren*). Pemberi Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman atau kredit yang bersangkutan. Pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, antara lain:

- 1) Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, menentukan bahwa:

⁵⁷ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”⁵⁸

2) Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, menentukan bahwa dalam APHT wajib dicantumkan:”

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan
- c. Dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- d. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- e. Nilai tanggungan;
- f. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan. ”⁵⁹

Beberapa hal yang penting dalam proses pemberian Hak Tanggungan tidak lepas dari hal-hal sebagai berikut, diantaranya: subyek hak tanggungan, obyek hak tanggungan, pembebanan hak tanggungan, surat kuasa membebankan hak tanggungan, hapusnya hak tanggungan, eksekusi hak tanggungan.

2. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

2.1. Pengertian Hak tanggungan

Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah :

”Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana

⁵⁸ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

⁵⁹ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

*dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.*⁶⁰

Dalam rumusan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulukan, dengan objek jaminannya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.

Pengaturan mengenai jaminan hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Selain melaksanakan amanat UUPA, kelahiran Undang-Undang Hak Tanggungan didasarkan pula pada pertimbangan untuk memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pemberian kredit dengan membebaskan hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit serta untuk menciptakan keseragaman hukum jaminan hak atas tanah.⁶¹

Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya

⁶⁰ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

⁶¹ Sutan Remy Sjahdeini. *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung: Alumni. 1999. hlm. 305-306.

jika debitor cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian pembayaran lunas utang debitor kepadanya.⁶²

2.2. Unsur dan Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Ada beberapa unsur pokok dari hak tanggungan yang termuat dalam definisi tersebut, yaitu:⁶³

- a. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu,
- b. Obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,
- c. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanahnya) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, dan
- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Ciri-ciri Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

⁶² Budi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. 2008. hlm. 24.

⁶³ Op. Cit. Sutan Remy Sjahdeini. hlm. 10.

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- c. Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan; dan,
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

2.3. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan

Pada dasarnya benda-benda (tanah) yang akan dijadikan jaminan atas suatu utang dengan dibebani Hak Tanggungan, harus memenuhi syarat-syarat, yaitu:

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Termasuk hak yang terdaftar dalam umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cedera janji (wanprestasi), benda yang dijadikan jaminan akan dapat dijual di muka umum; dan
- d. Menentukan penunjukan dengan Undang-Undang.

Adapun yang menjadi obyek hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dalam Pasal 4, adalah:⁶⁴

- a. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah: Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha.

⁶⁴ *Op. Cit.* Budi Harsono. hlm. 175.

- b. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.
- c. Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMASRS) yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun).

Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu utang, sehingga terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan seterusnya. Hak Tanggungan tetap mengikuti obyek dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah dipindahtangankan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cedera janji.

Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan maka Kantor Badan Pertanahan Nasional menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang dimana menjadi patokan adalah tanggal pendaftaran/pencatatannya dalam buku tanah Hak tanggungan.⁶⁵ Dalam peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 disebutkan bahwa sertifikat Hak Tanggungan terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang bersangkutan yang

⁶⁵J. Satrio. *Hukum Jaminan, Hak Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung: Citra Aditya Bhakti. 1998. hlm. 151.

telah dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan, dan dijilid dalam satu sampul dokumen yang bentuknya telah ditetapkan dalam aturan tersebut.

Di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu pemberi hak tanggungan, penerima atau pemegang hak tanggungan:

a. Pemberi Hak Tanggungan,

Ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan: Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Dari bunyi ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di atas, dapat diketahui siapa yang menjadi pemberi Hak Tanggungan dan mengenai persyaratannya sebagai pemberi Hak Tanggungan. Sebagai pemberi Hak Tanggungan tersebut, bisa orang perseorangan atau badan hukum dan pemberinya pun tidak harus debitor sendiri, bias saja orang lain atau bersama-sama dengan debitor, dimana bersedia menjamin pelunasan utang debitor.⁶⁶

Pada prinsipnya setiap orang perseorangan maupun badan hukum dapat menjadi pemberi hak tanggungan, sepanjang mereka mempunyai “kewenangan hukum” untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang akan dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang dengan dibebani hak tanggungan sebagaimana dipersyaratkan ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang

⁶⁶ Rachmadi Usman. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2011. hlm. 381.

Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan demikian pula dinyatakan antara lain dalam angka 7 penjelasan umum atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan didaftar.

Dari ketentuan di atas, jelas bahwa pemberi Hak Tanggungan haruslah mereka yang mempunyai kewenangan dalam melakukan perbuatan hukum atau tindakan hukum terhadap hak atas tanah yang akan dibebani dengan Hak Tanggungan. Sebab mereka inilah yang mempunyai kewenangan melakukan tindakan kepemilikan (*beschikking*) atas persil yang bersangkutan, termasuk kewenangannya untuk membebankan persilnya tersebut sebagai jaminan pelunasan tertentu. Jadi, persyaratan pemberi Hak Tanggungan, selain mereka yang cakap dalam bertindak, mereka juga mempunyai kewenangan hukum artinya setiap orang dinyatakan cakap bertindak secara hukum dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan, tetapi dipersyaratkan pula harus orang perseorangan atau badan hukum yang untuk melakukan tindakan kepemilikan atas persil yang menjadi obyek Hak Tanggungan.⁶⁷

Pemberi Hak Tanggungan adalah pemilik hak atas tanah atau pemilik atas tanah berikut bangunan yang ada di atas tanah itu. Pemilik tanah bisa debitor

⁶⁷*Ibid.*

sendiri atau orang lain atau badan hukum lain bukan debitor. Hanya saja orang atau badan hukum pemilik tanah saja yang berhak menjaminkan dengan memberi Hak Tanggungan. Untuk membuktikan bahwa orang atau badan hukum tersebut sebagai pemilik hak atas tanah maka dapat diketahui dari sertifikat tanahnya. Dari sertifikat dapat diketahui siapa pemilik hak atas tanah sehingga hanya orang atau badan hukum yang tertulis di atas tanah itu yang berhak memberikan Hak Tanggungan.⁶⁸

Selanjutnya ketentuan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan: Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat didaftarnya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Penjelasan atas Pasal 8 ayat (2) menegaskan sebagai berikut: Karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dengan demikian berdasarkan ketentuan dalam Pasal 8 ayat (2) UUHT beserta dengan penjelasannya, maka kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan diwajibkan atau harus ada dan terbukti kebenarannya pada saat pendaftaran hak Tanggungan, yaitu

⁶⁸Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. Bandung: Alfabeta. 2009. hlm. 162-163.

pada tanggal pembuatan buku tanah pembuatan Hak Tanggungan pihak yang bersangkutan, yang menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Namun demikian seyogyanya pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan pemberi Hak Tanggungan dengan sendirinya juga diharuskan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan terhadap obyek

Hak Tanggungan yang dibebankan, kendati tidak harus disertai alat-alat bukti yang menunjukkan pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan atas obyek Hak Tanggungan yang dibebankan tersebut. Pembuktian terhadap keabsahan atau kebenaran kewenangan dimaksud dilakukan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.⁶⁹

b. Penerima atau Pemegang Hak Tanggungan,

Siapa saja dapat menjadi penerima dan pemegang Hak Tanggungan, baik perseorangan maupun badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Ketentuan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan:

“Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”⁷⁰

Berbeda dengan pemberi hak tanggungan, terhadap penerima dan pemegang Hak Tanggungan tidak terdapat persyaratan khusus. Penerima dan pemegang Hak Tanggungan dapat orang perseorangan atau badan hukum, bahkan orang asing atau badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia maupun luar negeri dapat menjadi penerima dan pemegang Hak Tanggungan, asalkan

⁶⁹ *Op.Cit.* Rachmadi Usman. hlm. 384-385.

⁷⁰ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

kredit yang diberikan tersebut menurut Penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia. Dengan demikian yang menjadi pemegang Hak Tanggungan, bisa orang (*person* alamiah) dan badan hukum (*rechtspersoon*).⁷¹

Menurut J.Satrio sekalipun dalam praktiknya bagian yang terbesar menggunakan lembaga Hak Tanggungan itu bank, sebuah badan hukum, tetapi tidak tertutup bagi perseorangan untuk juga memanfaatkan lembaga Hak Tanggungan. Dengan begitu ditegaskan, bahwa yang bertindak sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan bisa juga perseorangan. Ini yang ditegaskan dalam Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di atas dan penegasan ini memang sangat bermanfaat, karena dapat menghilangkan keraguan yang mungkin ada di dalam masyarakat.⁷²

2.4. Asas-Asas Hak Tanggungan

Asas-asas hak tanggungan tersebar dan diatur dalam berbagai Pasal dan penjelasan dari Undang-Undang Hak Tanggungan. Asas-asas hak tanggungan tersebut adalah:⁷³

a. Asas hak didahulukan (*Droit de preference*)

Pasal 1 angka 1 dan 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak yang diutamakan (*droit de*

⁷¹*Ibid.*

⁷²J.Satrio. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 1997. hlm. 268.

⁷³Mariam Darus Badruzaman. *Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung: Mandar Maju 2009. hlm. 12-13.

preference) untuk dipenuhi. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya dari pada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut.

Hak Tanggungan bisa dibebankan lebih dari satu kreditor. Penentuan peringkat hak tanggungan hanya dapat ditentukan berdasarkan pada saat pendaftarannya. Apabila pendaftarannya dilakukan pada saat yang bersamaan barulah peringkat hak tanggungan ditentukan berdasarkan pada saat pembuatan APHT. Hal ini sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 5 Undang-Undang Hak Tanggungan yang merumuskan:”

- (1) *Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.*
- (2) *Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.*
- (3) *Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.”⁷⁴*

Kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu dengan kreditor-kreditor lainnya kemudian diterapkan di dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan merumuskan:

“Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”

⁷⁴ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

Ketentuan dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan pada dasarnya mengatur bahwa hak tanggungan diberikan sebagai jaminan pelunasan utang, yang bersifat mendahulukan kreditor yang berkedudukan sebagai pemegang hak tanggungan untuk menjual tanah yang menjadi obyek hak tanggungan apabila debitor yang memberikan hak tanggungan melakukan wanprestasi. Ini diartikan bahwa kreditor memiliki hak untuk mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan dari obyek yang telah dibebani hak tanggungan tersebut. Jika hasil penjualan lebih besar dari nilai pertanggungan yang tercantum dalam APHT maka sisanya akan dikembalikan kepada debitor selaku pemberi hak tanggungan.

b. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-Bagi (*Onsplitsbaarheid*)

Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan. Secara lengkap Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan merumuskan:⁷⁵

- (1) *Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).*
- (2) *Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, 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 dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.*⁷⁵

Tidak dapat dibagi-bagi (*onsplitsbaarheid*) bermakna bahwa hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian dari

⁷⁵ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

padanya, meskipun sebagian utang yang dijaminakan telah dilunasi tidak berarti bahwa sebagian obyek hak tanggungan tersebut telah dinyatakan lunas. Hal ini karena hak tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan sebagai satu kesatuan untuk sisa utang yang belum dilunasi.⁷⁶ Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan kemudian memberikan suatu pengecualian atas pemberlakuan asas ini yaitu dengan diperjanjikan secara tegas dalam APHT.

c. Hak Tanggungan Hanya Dibebankan Pada Hak Atas Tanah Yang Telah Ada

Asas ini diatur dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 8 ayat (2) merumuskan “*Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan*”.

Asas ini sebelumnya juga sudah ada dalam hipotek. Menurut Pasal 1175 KUHPerdara, hipotek hanya dapat dibebankan pada benda-benda yang sudah ada. Hipotek atas benda-benda yang baru akan ada dikemudian hari adalah batal, begitupun juga dengan hak tanggungan. Ini berarti obyek hak tanggungan sudah harus ditentukan sebelumnya yaitu hak atas tanah yang sudah berbentuk sertipikat. Jika tanah yang akan dijaminakan masih berupa persil, maka harus status persil tersebut harus ditingkatkan menjadi sertipikat melalui proses konversi persil menjadi sertipikat yang dilakukan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional berdasarkan permohonan pemilik persil tersebut. Hal ini harus dilakukan karena

⁷⁶Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2005. hlm 146.

hak tanggungan hanya dapat dibebankan terhadap tanah yang secara yuridis sudah tercatat dalam buku tanah yang ada di Badan Pertanahan Nasional.

d. Hak Tanggungan Dapat Dibebankan Selain Atas Tanahnya Juga Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Berdasarkan Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur tentang obyek hak tanggungan. Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan merumuskan sebagai berikut:

“Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.”⁷⁷

Kesimpulan dari rumusan Pasal diatas adalah yang bisa dijadikan jaminan bukan hanya yang berkaitan dengan tanah saja melainkan juga benda-benda yang berada diatas tanah yang dibebani hak tanggungan dan merupakan milik pemegang hak atas tanah tersebut. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, hal-hal ikutan seperti yang disebutkan di atas disebut sebagai benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

e. Asas *Accessoir* (Hak Tanggungan adalah *perjanjian Accesoir*)

Pasal 10 ayat (1), Penjelasan Umum angka 8 Undang-Undang Hak Tanggungan. Hak tanggungan adalah perjanjian ikutan dan tidak merupakan hak yang berdiri sendiri (*zelfstandigrecht*). Adanya dan hapusnya perjanjian ikutan (*accessorium*) tergantung dari perjanjian pokoknya.

⁷⁷ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain yang disebut dengan perjanjian Induk. Perjanjian induk bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin.⁷⁸ APHT ditandatangani setelah dilakukan penandatanganan perjanjian induk yang berupa utang piutang atau perjanjian kredit. Sifatnya sebagai perjanjian *accecoir* keberadaan hak tanggungan sangat bergantung pada keberadaan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya. Apabila kredit yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut tersebut telah lunas, maka hak tanggungan tersebut menjadi hapus.

f. Hak Tanggungan dapat Beralih atau dipindahkan

Hak tanggungan lahir dari suatu perjanjian yang bersifat *accessoir* yang mengikuti perikatan pokok yaitu perjanjian kredit. Sejalan dengan hal itu Pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan merumuskan sebagai berikut:”

- (1) *Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.*
- (2) *Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.*
- (3) *Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.*
- (4) *Tanggal pencatatan pada buku-tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.*

⁷⁸ *Ibid.* Hlm. 28.

(5) Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4). ”⁷⁹

Ketentuan Pasal diatas telah secara tegas merumuskan bahwa hak tanggungan dapat beralih, dengan terjadinya peralihan atau perpindahan hak milik atas piutang yang dijaminan dengan hak tanggungan tersebut, peralihan atau perpindahan hak milik atas piutang tersebut, sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

g. Hak Tanggungan Dapat Dijadikan Jaminan Untuk Utang Yang Telah Ada

Hak Tanggungan memperbolehkan menjaminkan utang yang akan ada, sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 3 ayat (1)

Undang-Undang Hak Tanggungan merumuskan:

“Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.”⁸⁰

Utang yang dijamin dengan hak tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan sebelumnya.⁸¹ Contoh utang yang sudah ada misalnya utang yang timbul dari perjanjian kredit antara bank selaku kreditor dan masyarakat selaku debitor. Jumlahnya pun dapat ditentukan secara tetap di dalam perjanjian yang bersangkutan dan dapat pula ditentukan kemudian berdasarkan cara perhitungan yang ditentukan dalam perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan,

⁷⁹ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

⁸⁰ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

⁸¹ *Op. Cit.* Sutan Remy Sjahdeini. hlm. 29.

misalnya utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian.

Perjanjian yang dapat menimbulkan hubungan utang-piutang dapat berupa perjanjian pinjam-meminjam maupun perjanjian lain, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada dibawah pengampuan, yang diikuti dengan pemberian hak tanggungan oleh pihak pengelola (Penjelasan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan).

h. Hak Tanggungan dapat Menjamin Lebih dari Satu Utang

Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang. Hal ini didasarkan pada ketentuan dalam Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang merumuskan “Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum”.

i. Asas Hak Kebendaan Hak Tanggungan Mengikuti Obyeknya (*Droit De Suite.*)

Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan, tidak ada disebut kata hak kebendaan, yang ada disebut sifat hak kebendaan yaitu hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Artinya benda-benda yang dijadikan objek hak tanggungan itu tetap terbebani hak tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada (*droit de suite*). Dengan demikian apabila objek hak tanggungan sudah beralih kepemilikan kepada orang lain, kreditor tetap mempunyai hak untuk melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan jika debitor cidera janji.

j. Asas Spesialitas dan Publisitas

Asas ini merupakan asas spesialis dari hak tanggungan, baik subyek, obyek maupun utang yang dijamin. Berdasarkan Pasal 11 ayat (1) huruf e "uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan". Maksudnya ketentuan Pasal tersebut adalah rincian mengenai sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya. Hal ini juga menghindari salah eksekusi karena tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan sudah jelas disebutkan.

Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan merumuskan "Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4). Ketentuan yang ada dalam Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut secara tegas telah dijelaskan bahwa saat pendaftaran pembebanan hak tanggungan adalah saat lahirnya hak tanggungan tersebut. Sebelum pendaftaran dilakukan, maka hak tanggungan dianggap tidak pernah ada. Selain itu hanya dengan pencatatan pendaftaran yang terbuka bagi umum memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan hak tanggungan atas suatu tanah.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini sebagaimana dikutip Supriadi mengemukakan asas publisitas ini merupakan asas yang terdapat dalam hipotek sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1179 KUHPerdara yang menyatakan bahwa pembukuan hipotek harus dilakukan dalam register umum yang khusus disediakan untuk itu. Jika pembukuannya demikian tidak dilakukan, hipotek yang

bersangkutan tidak mempunyai kekuatan apapun, juga tidak mempunyai kekuatan terhadap kreditor-kreditor *preferen* (yang tidak dijamin dengan hipotek).⁸²

k. Asas Mudah dan Pasti Pelaksanaan Eksekusinya

Penjelasan Umum angka 3 huruf d Undang-Undang Hak Tanggungan jo Pasal 224 HIR dan 258 Rbg menyebutkan, kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi terjadi dengan adanya sifat hak melakukan eksekusi dari pemegang hak tanggungan dengan mencantumkan irah-irah "*Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan yang Maha Esa*" pada sertifikat hak tanggungan. Artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.

Prioritas pertama pemegang hak tanggungan adalah untuk menjual obyek hak tanggungan apabila terjadi cidera janji, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. Dengan disebutkannya 2 (dua) dasar eksekusi di atas dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, terpenuhi maksud pembentukan Undang-Undang akan cara pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti. Berdasarkan pemaparan di atas maka dapat disampaikan hak tanggungan adalah lembaga jaminan untuk benda tidak bergerak yang berupa tanah. Subyek pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan maupun badan

⁸² Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika. 2009. hlm.182.

hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan subyek penerima hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Obyek hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan hak pakai, baik atas hak milik maupun atas negara dan hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan didalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Asas-asas yang mendasari hak tanggungan antara lain asas *droit de preference* hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (*onsplitsbaarheid*), hak tanggungan hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada, hak tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga benda-benda yang berkaitan dengan tanah, hak tanggungan adalah perjanjian *accessoir*, hak tanggungan dapat beralih atau dipindahkan, hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang telah ada hak tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang, hak tanggungan mengikuti obyeknya (*droit de suite*) hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu, hak tanggungan wajib diumumkan (asas publisitas), hak tanggungan dapat diberikan dengan disertai dengan disertai janji-janji tertentu, hak tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang hak tanggungan apabila cedera janji dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti.

1. Asas Pemisahan Horizontal

Asas ini mengajarkan bahwa hak atas tanah terpisah dari benda-benda yang melekat di atasnya (Penjelasan Umum angka 6 Undang-Undang Hak Tanggungan), tetapi berlakunya tidak secara otomatis. Penerapannya terjadi jika diperjanjikan yang dituangkan dalam APHT.

2.5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan hanya dimungkinkan bila sebelumnya telah diperjanjikan dalam perjanjian utang piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar pemberian utang yang dijamin dengan Hak tanggungan. Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa pembebanan Hak Tanggungan harus didahului dengan perjanjian utang piutang atau perjanjian yang menimbulkan utang yang pelunasannya dijamin dengan Hak tanggungan, hal ini menunjukkan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, dimana perjanjian utang piutang sebagai perjanjian induknya.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahapan kegiatan, yaitu:⁸³

- a. Tahapan pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahapan pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

1) Tahapan pemberian Hak Tanggungan:

⁸³ Adrian Sutedi. *Implikasi Hak Tanggungan terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Jakarta: BP. Cipta Jaya. 2006. hlm. 6.

Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Tahap pemberian Hak Tanggungan diawali atau didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji untuk memberikan Hak Tanggungan tersebut dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan: “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.” Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui, bahwa pemberian Hak Tanggungan harus diperjanjikan terlebih dahulu dan janji itu dipersyaratkan harus dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Ini berarti setiap janji untuk memberikan Hak Tanggungan terlebih dahulu dituangkan dalam perjanjian utang

piutangnya. Dengan kata lain sebelum Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat, dalam perjanjian utang piutang untuk dicantumkan “janji” pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, berhubung sifat Hak Tanggungan sebagai perjanjian *accessoir*. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan perjanjian tertulis, yang dituangkan dalam APHT.

APHT ini merupakan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Ketentuan dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan:

“Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”⁸⁴

Untuk memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan, baik itu mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin, maka menurut ketentuan dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, di dalam APHT wajib dicantumkan hal-hal di bawah ini.⁸⁵

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan;
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan

Penjelasan atas Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan, bahwa ketentuan mengenai isi Akta Pemberian Hak Tanggungan

⁸⁴ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

⁸⁵ Purwahid Patrik dan Kashadi. *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Bandung: Remaja Rosda Karya. 2008. hlm. 66-68.

tersebut, sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Jika tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal yang sifatnya wajib dalam APHT, mengakibatkan APHT-nya batal demi hukum. Konsekuensi hukum bagi tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal yang disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, seyogyanya dicantumkan sebagai salah satu ayat atau pasal dalam Batang Tubuh Undang-Undang Hak Tanggungan dan tidak sekadar dikemukakan dalam Penjelasannya.⁸⁶ Bahwa nama dan identitas para pihak dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan suatu syarat yang logis. Tanpa identitas yang jelas, PPAT tidak tahu siapa yang menghadap kepadanya, dan karenanya tidak tahu siapa yang menandatangani aktanya, apakah menghadap cakap bertindak, apakah ia mempunyai kewenangan bertindak terhadap persil jaminan dan sebagainya. Hal itu berkaitan dengan masalah kepastian hukum dan asas spesialisitas dari pada Hak Tanggungan.⁸⁷

Sebagaimana dikemukakan sebelumnya, bahwa pemberian Hak Tanggungan hanya akan terjadi bilamana sebelumnya didahului adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan, sesuai dengan sifat *accessoir* dari perjanjian jaminan Hak Tanggungan. Hal ini dinyatakan secara tegas dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan: “Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah pada saat

⁸⁶ J. Satrio. *Hukum Jaminan, Hak Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung: Alumni. 2010. hlm. 144.

⁸⁷ *Ibid.* hlm. 289.

permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.”

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang kemudian dihubungkan dengan Penjelasan, dapat disimpulkan bahwa utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan tidaklah selalu dalam jumlah yang tertentu dan tetap, tetapi bisa pula jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian. Adapun utang yang dimaksud tersebut dapat berupa:⁸⁸

- (1) Utang yang telah sudah ada, dengan jumlah tertentu;
- (2) Utang yang belum ada, tetapi telah (sudah) diperjanjikan, dengan jumlah tertentu, seperti utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditor untuk kepentingan debitor dalam rangka pelaksanaan bank garansi;
- (3) Jumlahnya tertentu secara tetap atau ditentukan kemudian pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan, seperti utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian;
- (4) Berdasarkan cara perhitungan yang telah ditentukan dalam:
 - a. Perjanjian utang-piutang;
 - b. Perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan, berupa perjanjian pinjam-meminjam maupun perjanjian lain, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa

⁸⁸ *Op. Cit.* Rachmadi Usman. hlm. 412.

atau yang berada di bawah pengampuan yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak pengelola Utang yang telah ada adalah utang yang benar-benar sudah direalisasikan dan karenanya yang jumlah uang utangnya sudah diserahkan kepada debitor atau dengan perkataan lain, di sini benar-benar sudah terutang sejumlah uang tertentu, baik itu berupa utang murni ataupun utang dengan ketentuan waktu.

Pada utang murni hanya disebutkan besarnya utang dan kalau ada perjanjian juga bungannya dan yang segera matang untuk ditagih. Dalam praktik sering bertemu dengan perjanjian utang piutang (kredit) dengan ketentuan waktu, dalam mana disebutkan juga untuk berapa lama utang (kredit) itu diberikan, dengan konsekuensinya sesuai dengan asas Pasal 1349 KUHPerdara, yang menetapkan bahwa dalam perjanjian utang piutang, ketentuan waktu harus ditafsirkan untuk keuntungan debitor, kecuali ditentukan lain, kreditor tidak bisa menagih kembali utang tersebut sebelum waktu yang ditentukan, sedang debitor bisa sewaktu-waktu melunasinya dan biasanya dalam perjanjian utang piutang (kredit) memang ditetapkan adanya kesempatan debitor untuk mempercepat pelunasan, baik dengan disertai denda atau tidak.⁸⁹

Selain itu, di dalam APHT, dapat dicantumkan janji-janji seperti yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Janji janji yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan upaya kreditor untuk sedapat mungkin menjaga agar obyek jaminan tetap mempunyai nilai yang tinggi, khususnya nanti pada waktu eksekusi.

⁸⁹ *Op.Cit.* J. Satrio. 2010. hlm. 151.

Karenanya, sedapat mungkin semua kemungkinan mundurnya nilai obyek jaminan, sebagai akibat dari ulahnya pemberi jaminan atau karena suatu malapetaka, diantisipasi.

Ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan janji-janji yang dapat dicantumkan dalam APHT, yaitu:⁹⁰

- a. *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 terlebih tertulis dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;*
- b. *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;*
- c. *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 debitur sungguh-sungguh cedera 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 dibataalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-Undang;*
- d. *Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji;*
- e. *Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;*
- f. *Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;*
- g. *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;*
- h. *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;*
- i. *Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;*

⁹⁰ *Op.Cit.* Purwahid dan Kashadi. hlm. 69-70.

j. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).”

Kemudian ketentuan dalam Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan memuat janji yang dilarang dicantumkan dalam APHT, yaitu:⁹¹ “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji, batal demi hukum”.

2) Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa:”

- (1) Sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;*
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”;*
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.*
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan pada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.*
- (5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.”*

Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera

⁹¹ *Op. Cit.* Rachmadi Usman. hlm. 419.

janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata. Hal ini berarti sertifikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertifikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.

3. Tinjauan Perjanjian Kredit

3.1 Pengertian Kredit dan Unsur-Unsur Kredit

Secara etimologis kata kredit berasal dari bahasa Romawi "*credere*" yang berarti kepercayaan. Maka seseorang yang mendapatkan kredit berarti orang tersebut telah mendapatkan kepercayaan dari kreditor (kreditor yang dimaksud disini adalah pihak bank).⁹²

Achmad Anwari, memberikan arti kredit sebagai berikut: "Suatu pemberian prestasi oleh satu pihak kepada pihak lain dan prestasi (jasa) itu akan dikembalikan lagi pada waktu tertentu yang akan datang dengan disertai suatu kontra prestasi (balas jasa yang berupa biaya).⁹³

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu "*Credere*" yang berarti percaya (*truth* atau *faith*)⁹⁴, dan perkataan kredit berarti kepercayaan karena dasar

⁹² Djuhaendah Hasan. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsep Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Bandung: Citra Aditya Bakti. 1996. hlm. 140.

⁹³ Achmad Anwari. *Praktek Perbankan di Indonesia*, (Kredit Investasi). Jakarta: Balai Aksara,. 1980. hlm. 14.

⁹⁴ Thomas Suyatno dkk. *Dasar-dasar perkreditan edisi empat*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. 1995. hlm.12.

dari adanya suatu kredit adalah kepercayaan bahwa seseorang atau penerima kredit akan memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Menurut Pasal 1754 KUH Perdata :

“Pinjam meminjam ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula “.

Pengertian kredit sendiri menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 2, mengatakan bahwa:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”⁹⁵

Kredit adalah “suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontraprestasi berupa bunga, atau dengan adanya pinjaman tersebut maka peminjaman uang (nasabah) harus mempunyai suatu barang jaminan apapun.”⁹⁶

Dalam praktek, istilah kredit juga dipergunakan untuk penyerahan uang sehingga kita mempergunakan kata-kata kredit, istilah itu meliputi baik perjanjian

⁹⁵ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

⁹⁶ Mariam Darus Badruzaman. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 1983. hlm. 22.

kreditnya yang bersifat konsensual maupun penyerahan uangnya yang bersifat riil.⁹⁷

Perjanjian kredit itu memiliki identitas sendiri yang berbeda dengan perjanjian pinjam uang. Djuhaendah Hasan sependapat dengan pendapat Mariam Darus, menurut Djuhaendah Hasan perjanjian kredit mempunyai identitas sendiri dan berbeda dengan perjanjian pinjam meminjam, dimana perbedaan itu terletak pada beberapa hal yaitu:⁹⁸

- a. Perjanjian Kredit selalu bertujuan artinya pemberian kredit sudah ditentukan tujuannya, sedangkan pinjam meminjam tidak ada ketentuan tersebut uang dapat digunakan secara bebas.
- b. Sudah ditentukan bahwa pemberi kredit adalah bank atau lembaga pembiayaan dan tidak dimungkinkan diberikan oleh individu, sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam pemberian pinjaman dapat oleh individu.
- c. Untuk perjanjian pinjam meminjam berlaku ketentuan umum dari Buku III dan Bab III KUHPerdara, sedangkan bagi perjanjian kredit akan berlaku: ketentuan dalam Undang-Undang Dasar 1945, ketentuan bidang ekonomi dalam GBHN, ketentuan umum KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Paket Kebijakan Pemerintah Dalam Bidang Ekonomi terutama bidang Perbankan, Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) dan sebagainya.
- d. Pada Perjanjian Kredit ditentukan bahwa pengembalian pinjaman harus disertai bunga, imbalan atau pembagian hasil, sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam hanya berupa bunga ini pun ada apabila diperjanjikan.

⁹⁷ Mariam Darus Badruzaman. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 1991. hlm. 32.

⁹⁸ *Op.Cit.* Djuhaendah Hasan. hlm. 173.

- e. Pada Perjanjian Kredit bank harus mempunyai keyakinan akan kemampuan debitor akan pengembalian kredit yang diformulasikan dalam bentuk jaminan baik materiil maupun immateriil, sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam baru ada apabila diperjanjikan terlebih dahulu dan jaminan secara fisik atau materiil saja.

Menurut Djuhaedah Hasan dasar hukum untuk perjanjian kredit akan berlaku ketentuan-ketentuan berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta yang dikenal sebagai Pasal yang mengandung asas kebebasan berkontrak. Karena yang melandasi perjanjian kredit antara bank dengan debitor lebih ditekankan kepada kesepakatan antara para pihak, yaitu pihak bank dan pihak calon debitor.⁹⁹

Ketentuan Pasal 1754 KUHPerduta menyebutkan:

“Perjanjian pinjam mengganti ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de controahendo*), perjanjian kredit mendahului perjanjian utang piutang (perjanjian pinjam pengganti), sehingga perjanjian utang piutang merupakan pelaksanaan dari perjanjian kredit. Perbedaan perjanjian kredit dan perjanjian utang piutang adalah sebagai berikut, dari segi yuridisnya perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (pokok) sedangkan perjanjian utang piutang merupakan perjanjian runtut (ikutan). Apabila dilihat dari sifatnya perjanjian kredit termasuk perjanjian konsensual sedangkan perjanjian utang piutang termasuk dalam perjanjian riil.

⁹⁹ *Ibid.* hlm. 176.

Dalam kegiatan kredit dapat disimpulkan adanya unsur-unsur:¹⁰⁰

- 1) Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, ataupun jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- 2) Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- 3) Risiko yang akan dihadapi, sebagai akibat jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima dikemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya. Dengan adanya unsur risiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.
- 4) Prestasi, atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, akan tetapi juga dalam bentuk barang atau jasa.

Benda jaminan yang dapat dijadikan sebagai jaminan yakni benda tidak bergerak, benda bergerak, benda tidak berwujud dan benda berwujud. Dalam KUHPerdara yang mengatur mengenai jamian diatur dalam BAB XIII Buku ke III Pasal 1754-Pasal 1769. Menurut Pasal 1754 KUHPerdara “Pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena

¹⁰⁰ Thomas Suyatno. *Dasar-Dasar Perkereditan*. Jakarta: Gramedia. 1990. hlm. 12.

pemakaiannya, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu sama pula.”

3.2 Dasar Hukum Kredit

Apapun bentuknya, suatu kegiatan dalam lalu lintas bisnis tentunya memerlukan suatu ketentuan yuridis yang menjadi dasar hukumnya. Hal ini sebagai konsekuensi dari suatu prinsip bahwa negara Indonesia adalah Negara hukum, dimana peraturan Perundang-Undangan menduduki urutan yang sangat penting sebagai sumber hukumnya.

Demikian juga terhadap suatu perbuatan hukum pemberian kredit, tentunya juga memerlukan suatu basis hukum yang kuat. Dasar hukumnya antara lain:¹⁰¹

a. Perjanjian Diantara Para Pihak

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Demikianlah maka dengan ketentuan dalam Pasal 1338 ayat (1) ini, berlakulah bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah, bahkan kekuatannya sama dengan kekuatan Undang-Undang.

Demikian pula dalam bidang perkreditan, khususnya kredit bank yang juga diawali oleh suatu perjanjian yang sering disebut dengan perjanjian kredit, dan umumnya dilakukan dalam bentuk tertulis.

Karena itu, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, maka seluruh Pasal-Pasal yang ada dalam suatu perjanjian kredit

¹⁰¹Munir Fuady. *Hukum Perkreditan Dan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996. hlm. 8.

secara hukum mengikat kedua belah pihak, yakni pihak kreditor dan pihak debitor. Asal saja tidak ada Pasal-Pasal tersebut yang bertentangan dengan hukum yang berlaku. Keterikatan yang sama juga berlaku bagi perjanjian-perjanjian pendukung lain seperti perjanjian jaminan utang, teknik pelaksanaan pembayaran atau pembayaran kembali, atau lain-lainnya yang biasanya merupakan lampiran dari perjanjian kredit yang bersangkutan.

b. Undang-Undang Tentang Perbankan

Di negara-negara yang menganut sistem hukum Eropa Kontinental, kedudukan Undang-Undang adalah merupakan sumber hukum sangat penting. Undang-Undang itu sendiri harus pula mendasari dirinya kepada sumber Perundang-Undangan yang lebih tinggi seperti Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Di Indonesia, Undang-Undang yang khusus mengatur tentang Perbankan adalah Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang mengatur Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Pengertian Perbankan diatur secara tegas, berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992. Yang menyatakan bahwa : “Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya”.

3.3 Prinsip-Prinsip Kredit

Kepercayaan sebagai tonggak utang, oleh pakar hukum R. Subekti, menggambarkan dalam uraian kalimat sebagai berikut: “Bahwa perkataan utang

berarti kepercayaan. Seseorang nasabah yang mendapat kepercayaan dari Bank.¹⁰²

Seseorang dipercaya untuk memperoleh kredit pada umumnya perbankan menggunakan prinsip instrument analisa dalam pemberian kredit yang terkenal dengan *The Fives of Credit Analysis* (5C) atau prinsip penilaian dalam memberikan kredit dengan analisis 5C yaitu:¹⁰³

a. *Character* (Watak)

Calon debitur perlu diteliti oleh analisis kredit apakah layak untuk menerima kredit. Karakter pemohon dapat diperoleh dengan cara mengumpulkan informasi dari referensi nasabah dan bank-bank lain tentang perilaku, kejujuran, pergaulan, dan ketaatannya memenuhi pembayaran transaksi. Karakter yang baik jika ada keinginan untuk membayar (*willingness to pay*) kewajibannya. Apabila karakter pemohon baik maka dapat diberikan kredit, sebaliknya jika karakternya buruk kredit yang diinginkannya tidak dapat diberikan.

Yang dilakukan pihak bank untuk mengetahui karakter calon debitur biasanya dengan melihat data yang ada di bank, misalnya: sudah punya rekening di bank dan bisa dilihat dari kelancaran pembayaran kredit baik bunga maupun pokok pinjaman. Selain itu kelancaran dalam hal dokumentasi, misalnya: ketepatan menepati janji untuk melengkapi kekurangan dokumen.

¹⁰² R. Subekti. *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya. 1998. hlm. 1.

¹⁰³ Muhamad Djumhana. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2000. hlm. 394.

Oleh karena itu karakter mempunyai aspek penting dalam pemberian kredit, maka apabila bank menemukan hal-hal negatif dari calon debitur maka pemberian kredit tidak akan diproses lebih lanjut.

b. *Capital* (Modal)

Capital/Modal dari calon debitur harus dianalisis mengenai besar dan struktur modalnya yang terlihat dari neraca lajur perusahaan calon debitur. Hasil analisa neraca lajur akan memberikan gambaran dan petunjuk sehat atau tidak sehat perusahaan. Demikian juga mengenai tingkat likuiditas, rentabilitas, solvabilitas dan struktur modal perusahaan yang bersangkutan. Jika terlihat baik maka bank dapat memberikan kredit kepada pemohon yang bersangkutan, tetapi jika tidak pemohon tidak akan mendapatkan kredit yang diinginkan.

c. *Capacity* (Kapasitas)

Setelah bank merasa yakin dengan karakter calon debitur, maka bank akan melangkah ke tahap analisis terhadap kelayakan usaha dan kapasitas calon debitur dalam menjalankan bisnis. Apakah debitur yang akan mengajukan kredit ini mampu mempertahankan eksistensi bisnisnya dan menghasilkan uang untuk membayar kewajiban kreditnya.

Yang dianalisa adalah kondisi keuangan calon debitur yang meliputi: tingkat kemampuan membiayai kebutuhan sehari-hari dan memenuhi kewajiban kredit serta perkembangan keuangan debitur dari waktu ke waktu. Analisa ini umumnya dimulai dari permintaan data keuangan, peninjauan lokasi usaha, dan diskusi yang insentif dengan calon debitur.

d. *Collateral* (Jaminan/agunan)

Menurut ketentuan Bank Indonesia bahwa tahap kredit yang disalurkan suatu bank harus mempunyai agunan yang cukup. Oleh karena itu, jika terjadi kredit macet maka jaminan/agunan inilah yang digunakan untuk membayar kredit tersebut (disita). Jumlah atau nilai jaminan yang dibutuhkan ini berperan penting untuk meningkatkan keyakinan bank akan kemampuan calon debitur untuk membayar kewajiban kreditnya. Apabila bank yakin dari hasil analisis aspek-aspek lainnya maka mudah bagi calon debitur untuk memperoleh kreditnya, tetapi bila sebaliknya maka bank akan minta jaminan/agunan yang lebih tinggi nilainya. Pada umumnya jenis jaminan/agunan yang lebih disukai bank adalah jenis jaminan/agunan yang mempunyai nilai stabil, mudah untuk dijual, dan memiliki kepastian hukum.

e. *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Kondisi ekonomi pada umumnya dan bidang usaha pemohon kredit khususnya. Jika baik dan memiliki prospek yang baik maka permohonan kredit akan disetujui, sebaliknya jika jelek permohonan kreditnya akan ditolak.

3.4 Fungsi Kredit

Fungsi kredit dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan antara lain sebagai berikut:¹⁰⁴

- a. Meningkatkan daya guna uang, para pemilik uang/modal dapat secara langsung meminjamkan uangnya kepada para pengusaha yang memerlukan, untuk

¹⁰⁴ Kasmir. *Bank dan lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2002. hlm. 97.

meningkatkan produksi atau untuk meningkatkan usahanya dan dapat menyimpan uangnya kepada lembaga-lembaga keuangan.

- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang, kredit uang yang disalurkan melalui rekening giro dapat menciptakan pembayaran baru seperti cek, giro bilyet dan wesel, sehingga pembayaran-pembayaran dilakukan dengan cek, giro bilyet, dan wesel, maka akan dapat meningkatkan peredaran uang giral.
- c. Meningkatkan daya guna barang peredaran barang, dengan mendapatkan kredit, para pengusaha dapat memproses bahan baku barang jadi, sehingga daya guna barang tersebut menjadi meningkat.
- d. Sebagai alat stabilitas ekonomi, dalam keadaan ekonomi yang kurang sehat, kebijakan diarahkan kepada usaha-usaha antara lain pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, pemenuhan kebutuhan pokok rakyat.
- e. Meningkatkan kegairahan berusaha, setiap orang yang berusaha selalu ingin meningkatkan usaha tersebut, namun ada kalanya dibatasi oleh kemampuan dibidang permodalan.
- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan, dengan bantuan kredit dari bank, para pengusaha dapat memperluas usahanya dan mendirikan proyek-proyek baru.
- g. Alat untuk meningkatkan hubungan internasional. Bank-bank besar di luar negeri yang mempunyai jaringan usaha dapat memberikan bantuan dalam bentuk kredit, baik secara langsung maupun tidak langsung kepada perusahaan-perusahaan didalam negeri.

3.5 Jenis-jenis Kredit

Suatu Kredit banyak macam ragamnya. Untuk itu dapat kita golongan sesuai dengan berbagai kriteria yang digunakan. Yaitu sebagai berikut:¹⁰⁵

a. Kredit menurut kelembagaan

- 1) Kredit Perbankan, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Milik Negara atau Bank Swasta kepada masyarakat unruk kegiatan usaha dan atau konsumsi.
- 2) Kredit Likuiditas, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada bank-bank yang beroperasi di Indonesia yang selanjutnya digunakan sebagai dana untuk membiayai kegiatan perkreditannya.
- 3) Kredit Langsung, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah atau semi pemerintah (kredit program), misalnya Bank Indonesia memberikan kredit langsung kepada Bulog dalam rangka pelaksanaan program pengadaan pangan, atau pemberian kredit langsung kepada Pertamina atau pihak ketiga.
- 4) Kredit pinjaman antar bank, yaitu kredit yang diberikan oleh bank yang kelebihan dana kepada bank yang kekurangan dana.

b. Kredit Menurut Jangka Waktu

- 1) Kredit jangka pendek (*Short term loan*) yaitu kredit yang berjangka maksimum 1 (satu) tahun.
- 2) Kredit jangka menengah (*medium term loan*) yaitu kredit berjangka waktu antara 1 (satu) tahun sampai 3 (tiga) tahun.

¹⁰⁵ *Op. Cit.* Muhamad Djumhana. hlm. 374.

- 3) Kredit jangka panjang yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun.

c. Jenis Kredit Menurut Penggunaannya.

- 1) Kredit Konsumtif, yaitu kredit yang diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta yang diberikan kepada perseorangan untuk membiayai keperluan konsumsinya untuk kebutuhan sehari-hari.
- 2) Kredit Produktif baik kredit investasi, ataupun kredit eksploitasi. Kredit Investasi yaitu kredit yang ditujukan untuk penggunaan sebagai pembiayaan modal tetap, dapat berjangka waktu menengah atau berjangka waktu panjang. Kredit eksploitasi yaitu kredit yang ditujukan untuk penggunaan sebagai pembiayaan modal kerja, jangka waktunya berlaku pendek.
- 3) Perpaduan antara kredit konsumtif dan kredit produktif (semi konsumtif dan semi produktif).

d. Jenis Kredit Menurut Keterikatannya Dengan Dokumen.

- 1) Kredit Ekspor yaitu semua bentuk kredit sebagai sumber pembiayaan bagi usaha ekspor, jadi bisa dalam bentuk kredit langsung maupun kredit tidak langsung seperti kredit investasi untuk jenis industri yang berorientasi ekspor.
- 2) Kredit Impor, Unsur dan ruang lingkup dari kredit impor pada dasarnya hampir sama dengan kredit ekspor karena jenis kredit tersebut merupakan kredit berdokumen.

e. Jenis Kredit Menurut Aktivitas Perputaran Usaha

Dari segi besar kecilnya aktivitas perputaran usaha, yaitu melihat dinamika, sektor yang digeluti, aset yang dimiliki dan sebagainya, maka jenis kredit terdiri dari :

- 1) Kredit kecil, yaitu jenis kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil.
- 2) Kredit menengah, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang asetnya lebih besar dari pada pengusaha kecil.
- 3) Kredit besar, biasanya ditinjau dari segi jumlah kredit yang diterima oleh debitur dan dilakukan oleh bank dengan cara pembiayaan bersama yang dapat dilakukan antar Bank Milik Negara, antara Bank Milik Negara dengan Bank Milik Pemerintah Daerah, antara Bank Milik Negara dengan Bank Milik Swasta atau Bank Asing.

f. Jenis Kredit Menurut Jaminannya

- 1) Kredit tanpa jaminan atau kredit blanko (*unsecured loan*) yaitu pemberian kredit tanpa jaminan materiil (agunan fisik), pemberian ini sangat selektif dan ditujukan kepada nasabah besar yang telah teruji bonafitas, kejujuran dan ketaatannya dalam transaksi perbankan maupun kegiatan usaha yang dijalannya.
- 2) Kredit dengan jaminan (*secured loan*), kredit model ini diberikan kepada debitur selain didasarkan pada keyakinan dan kemampuan debitur juga disandarkan adanya jaminan yang berupa fisik (*collateral*) sebagai jaminan

ditambah misalnya berupa tanah, bangunan, alat-alat produksi dan sebagainya.

BAB III

**ANALISIS TERHADAP PELAKSANAAN APHT (AKTA PEMBERIAN
HAK TANGGUNGAN) YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT (PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM AKAD PEMBIAYAAN
MUSYARAKAH**

A. Analisis Perjanjian Kredit dengan Akad Pembiayaan Musyarakah

1. Unsur Perjanjian Kredit dengan Akad Pembiayaan Musyarakah

Secara etimologis kata kredit berasal dari bahasa Romawi “*credere*” yang berarti kepercayaan. Maka seseorang yang mendapatkan kredit berarti orang tersebut telah mendapatkan kepercayaan dari kreditor.¹ Pengertian kredit sendiri menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 2, mengatakan bahwa:

*“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.*²

Kredit adalah “suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontraprestasi berupa bunga, atau dengan adanya pinjaman tersebut maka peminjaman uang (nasabah) harus mempunyai

¹ Djuhaendah Hasan. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konseps Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Bandung: Citra Aditya Bakti. 1996. hlm. 140.

² Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

suatu barang jaminan apapun.”³ Sebetulnya, istilah perjanjian kredit tidak dikenal di dalam Undang-Undang Perbankan. Namun bila ditelaah lebih lanjut mengenai pengertian kredit dalam Undang-Undang Perbankan, tercantum kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam. Kata-kata tersebut menegaskan bahwa hubungan kredit adalah hubungan kontraktual (hubungan yang berdasar pada perjanjian) yang berbentuk pinjam-meminjam. Perjanjian kredit itu sendiri mengacu pada perjanjian pinjam meminjam. Di sisi lain, walaupun perjanjian kredit berakar dari perjanjian pinjam meminjam tetapi ia berbeda dengan perjanjian pinjam meminjam seperti tercantum dalam KUHPerduta. Pasal 1754 KUHPerduta perjanjian pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang semula pula.

Sedangkan akad pembiayaan musyarakah *Musyarakah* secara bahasa diambil dari Bahasa Arab yang berarti mencampur. Dalam hal ini mencampur satu modal dengan modal yang lain sehingga tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Kata *syirkah* dalam Bahasa Arab berasal dari kata *syarika* (*fi'il madhi*), *yashruku* (*fi'il mudhari*) *syarikan/syirkatan/syarikatan* (*masdar/kata dasar*). Artinya menjadi sekutu atau syarikat (kamus al Munawar). Menurut arti asli Bahasa Arab, *syirkah* berarti mencampurkan dua bagian atau lebih sehingga tidak boleh dibedakan lagi satu bagian dengan bagian lainnya, (An-Nabhani). Adapun

³ Mariam Darus Badruzaman. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 1983. hlm. 22.

menurut makna *syara'*, *syirkah* adalah suatu akad/perjanjian antara 2 pihak atau lebih yang sepakat untuk melakukan kerja sama dengan tujuan memperoleh keuntungan. (An-Nabhani).⁴

Dalam bahasa Inggris diterjemahkan dengan *partnership*. Lembaga-lembaga keuangan Islam menerjemahkannya dengan istilah *participation financing*. Dalam bahasa Indonesia dapat diterjemahkan dengan kemitraan, persekutuan atau perkongsian.⁵ *Syirkah* secara etimologi berarti percampuran, yaitu percampuran antara yang satu dengan yang lainnya, sehingga sulit dibedakan. Sedangkan Akad pembiayaan musyarakah adalah pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.⁶ Sedangkan menurut Bank Indonesia, adalah akad kerjasama usaha patungan antara dua pihak atau lebih pemilik modal untuk membiayai suatu jenis usaha halal dan produktif. Pendapatan atau keuntungan dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati.⁷

Unsur mendasar kredit dengan musyarakah bila dilihat jelas lah berbeda, karena kredit berasal dari kata kepercayaan sedangkan musyarakah kerjasama. Kepercayaan merupakan unsur esensial dari kredit bank, kepercayaan dari bank sebagai kreditor terhadap nasabah peminjam sebagai debitor. Kepercayaan

⁴ Wikipedia Ensiklopedia Bebas, *Musyarakah*, <<http://id.wikipedia.org/wiki/Musyarakah>> tanggal 18 Oktober 2016.

⁵Sutan Remy Sjahdeini. *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT.Pustaka Utama Grafiti. 1999. hlm. 57.

⁶ Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000.

⁷ Fathurrahman Djamil. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika. 2012. hlm. 165.

tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit bank oleh debitor antara lain: jelasnya tujuan peruntukan kredit, adanya benda jaminan atau agunan, dan lainnya. Maka dari kepercayaan tersebut adanya keyakinan dari bank sebagai kreditor bahwa kredit yang diberikan akan sungguh-sungguh diterima kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.

Akad pembiayaan musyarakah unsur esensialnya adalah kerjasama. Kerjasama yang dimaksud merupakan bentuk kerjasama dua pihak atau lebih dengan pembagian keuntungan secara bagi hasil. Kerjasama disini maksudnya masing-masing pihak memberikan kontribusi/pemasukan sehingga tercampur tidak dapat dibedakan harta keduanya, baik itu berupa dana maupun sesuatu yang lainnya yang dapat dinilai dengan uang, dengan ketentuan dibagi berdasarkan kesepakatan sedangkan kerugian berdasarkan kontribusi yang para pihak masukan. Bila dilihat dari unsur yang mendasari antara perjanjian kredit dengan akad pembiayaan musyarakah jelaslah berbeda satu sama lain.

Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dari pengertian-pengertian kredit seperti tersebut diatas, dapat dilihat terdapatnya beberapa unsur kredit sebagai berikut:

- a) Adanya kesepakatan atau perjanjian antara pihak kreditor dengan debitor, yang disebut dengan perjanjian kredit;
- b) Adanya para pihak, sedikitnya dua pihak atau subyek hukum pihak ini disebut subyek perjanjian. Subyek perjanjian dapat berupa orang perseorangan maupun badan hukum dan harus mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan Undang-Undang: yaitu pihak “kreditor” sebagai pihak yang memberikan pinjaman, seperti bank, dan pihak debitor, yang merupakan pihak yang membutuhkan uang pinjaman/barang atau jasa;
- c) Adanya unsur kepercayaan dari kreditor bahwa yang diberikan (prestasi/uang) akan benar-benar diterima kembali dari pihak debitor (mampu membayar atau mencicil kreditnya) pada masa yang akan datang;
- d) Adanya kesanggupan dan janji membayar pelunasan utang dari pihak debitor;
- e) Adanya pemberian sejumlah uang/barang/jasa oleh pihak kreditor kepada pihak debitor;
- f) Adanya pembayaran kembali sejumlah uang/barang/jasa oleh pihak debitor kepada kreditor, disertai dengan pemberian imbalan/bunga atau pembagian keuntungan;
- g) Adanya perbedaan waktu antara pemberian kredit oleh kreditor dengan pengembalian kredit oleh debitor;

- h) Adanya jaminan yaitu untuk mengantisipasi risiko yang mungkin timbul, maka harus dilakukan penilaian secara cermat dan dilindungi dengan suatu jaminan sebagai upaya terakhir debitur cidera janji;
- i) Adanya risiko tertentu yang diakibatkan karena adanya perbedaan waktu tadi. Semakin jauh tenggang waktu pengembalian, semakin besar pula risiko tidak terlaksananya pembayaran kembali suatu kredit.

Berdasarkan Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 Musyarakah yaitu pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

Dari pengertian-pengertian musyarakah diatas maka dapat diambil bahwa unsur-unsur yang terkandung dalam musyarakah:

- a) Pembiayaan berdasarkan akad kerjasama, yaitu percampuran harta para pihak dua orang atau lebih atau badan hukum sehingga sulit untuk dibedakan;
- b) Para pihak dua orang atau lebih atau badan hukum, Subyek perjanjian dapat berupa orang perseorangan maupun badan hukum dan harus mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan Undang-Undang;
- c) Kesepakatan, kesesuaian pernyataan kehendak antara para pihak untuk mengadakan akad;
- d) Usaha tertentu, obyek suatu akad tertentu atau setidaknya dapat ditentukan;

- e) Kontribusi masing-masing pihak, masing-masing pihak atau para pihak memberikan masukan pada usaha baik itu berupa dana, jasa atau lainnya yang dapat dinilai dengan uang, serta secara bersama-sama menjalankan usaha;
- f) Keuntungan, dibagi sesuai dengan kesepakatan bersama apakah sesuai dengan pemasukan atautakah berbeda;
- g) Risiko, dibagi secara bersama sesuai dengan pemasukan yang para pihak berikan.

Bila dilihat dari uraian unsur-unsur perjanjian kredit dan akad pembiayaan musyarakah maka benar terdapat perbedaan yang mendalam, yaitu:

- 1) Perjanjian kredit berdasarkan kepercayaan kepada pihak debitor bahwa pihak debitor sanggup akan membayar/melunasi kembali apa yang telah pihak kreditor berikan kepadanya, sedangkan musyarakah berdasarkan kerjasama bahwa para pihak bersama-sama mencampurkan hartanya hingga sulit dibedakan;
- 2) Perjanjian kredit hanya pihak kreditor yang memberikan sesuatu, sedangkan musyarakah kedua pihak sama-sama memberikan sesuatu untuk suatu usaha tertentu atau yang dapat ditentukan;
- 3) Perjanjian kredit mengisyaratkan kesanggupan pelunasan kembali apa yang telah kreditor berikan kepada debitor, sedangkan musyarakah tidak adanya istilah pelunasan karena bukan utang piutang tapi kerjasama bagi hasil;
- 4) Perjanjian kredit mengharuskan adanya jaminan karena untuk kepastian bagi pihak kreditor yang telah memberikan sejumlah uang, sedangkan musyarakah

tidak mengharuskan adanya jaminan tetapi dibolehkan adanya jaminan bila salah satu pihak(bank) meminta adanya jaminan;

- 5) Perjanjian kredit risikonya sangat besar jika kelang waktu perjanjian semakin lama maka semakin besar pula risiko tidak terlaksananya pembayaran kembali suatu kredit, sedangkan musyarakah keuntungan dan risiko dibagi bersama-sama dengan para pihak sesuai dengan kontribusi yang para pihak telah masukan.

2. Klausul-Klausul Perjanjian Kredit dan Akad Pembiayaan Musyarakah

Pernyataan *ijab* dan *qabul* dinyatakan oleh Bank dan pemilik usaha untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad) yang termuat dalam perjanjian pembiayaan *musyarakah* dan Surat Keputusan Pembiayaan serta dalam surat menyurat yang dilakukan dalam rangka pembiayaan *musyarakah* antara pemiliki usaha dengan Bank.

Isi perjanjian pembiayaan *musyarakah* atau Akad antara Bank dan pemilik usaha sebagai Nasabah diantaranya memuat ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

1) Klausul Definisi

Memuat mengenai pengertian istilah istilah yang digunakan dalam akad musyarkah, definisi yang dimuat antara lain: *Musyarakah*, *Syariik*, *Syirkah*, *Modal*, *Nisbah* Bagi Hasil, Kerugian Usaha, Keuntungan, Agunan, Surat Persetujuan Prinsip (*Offering Letter*), Surat Sanggup Membayar (*Promes*), Cidera Janji dan Hari kerja;

- 2) Klausul Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Pengelolaan Kegiatan Usaha
Mengatur mengenai tanggung jawab terhadap pengendalian operasional usaha, penunjukkan Nasabah menjalankan kegiatan usaha, keputusan keuangan dan operasi, pengakuan kepemilikan asset, keuntungan dan kerugian;
- 3) Klausul Pembiayaan Dan Jangka Waktu Penggunaannya
Mengatur mengenai jumlah pembiayaan berapa jumlah penyertaan dari bank berapa dari Nasabah serta jangka waktu penggunaan pembiayaan.
- 4) Klausul Syarat Realisasi
Mengatur mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi Nasabah untuk pencairan pembiayaan *musyarakah* yang diberikan oleh Bank;
- 5) Klausul Pembagian Hasil Usaha
Mengatur mengenai penentuan prosentase *nisbah* bagi hasil secara prosentase, kapan dilakukan bagi hasil dan pengakuan atas kerugian;
- 6) Klausul Tata Cara Pembayaran
Mengatur mengenai tata cara pembayaran *nisbah* dan pengembalian pembiayaan;
- 7) Klausul Biaya, Potongan Dan Pajak-Pajak
Mengatur mengenai biaya-biaya dan pajak yang harus dibayar terkait dengan terjadinya pembiayaan yang dibebankan kepada Nasabah;
- 8) Klausul Denda
Mengatur mengenai jika terjadi keterlambatan pembayaran dari jadwal yang telah ditetapkan, Bank akan menetapkan denda dan uang denda akan digunakan sebagai dana social;

9) Klausul Peristiwa Cidera Janji

Mengatur mengenai tindakan atau peristiwa apa saja yang dianggap sebagai peristiwa cidera janji;

10) Klausul Akibat Cidera Janji

Mengatur mengenai tindakan yang akan dilakukan oleh Bank akibat terjadinya tindakan atau peristiwa Cidera Janji;

11) Klausul Agunan

Mengatur mengenai agunan yang dijaminan Nasabah kepada Bank untuk menjamin ketaatan Nasabah selaku kuasa *Syariik* terhadap segala ketentuan dalam Akad dan untuk tertibnya pembayaran kembali/pelunasan modal dan bagian keuntungan tepat waktu yang telah disepakati Para Pihak berdasarkan Akad;

12) Klausul Pernyataan Dan Jaminan Nasabah

Mengatur mengenai pernyataan dan jaminan Nasabah terhadap kebenaran kewenangan dan Dokumen, Persetujuan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, keberlangsungan Perizinan, kebersedian menyerahkan jaminan tambahan, mendahulukan pelunasan kepada bank dan membebaskan bank dari segala tuntutan atau gugatan dari pihak manapun;

13) Klausul Pembatasan Terhadap Tindakan Nasabah (*Negative Covenant*)

Mengatur mengenai larangan bagi Nasabah untuk melakukan salah satu, sebagian atau seluruh perbuatan-perbuatan yang ditentukan dalam Akad;

14) Klausul Asuransi

Mengatur mengenai kewajiban Nasabah untuk menutup asuransi atas barang agunan dan mencantumkan klausul dalam polis asuransi yang menyatakan hak bank atas pembayaran ganti rugi asuransi atas barang agunan;

15) Klausul *Force Majeure*

Mengatur mengenai kondisi *Force Majeure* dan tindakan yang perlu dilakukan pada saat force majeure serta penyelesaian permasalahan yang timbul akibat terjadinya *Force Majeure*;

16) Klausul Pengawasan Dan Pemeriksaan

Mengatur mengenai izin kepada Bank atau petugas yang ditunjuknya, guna melaksanakan pengawasan/pemeriksaan terhadap barang agunan, memeriksa pembukuan dan catatan Nasabah;

17) Klausul Hukum Yang Berlaku

Mengatur mengenai pelaksanaan Akad yang tunduk kepada ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia dan ketentuan syariah yang berlaku bagi Bank, termasuk tetapi tidak terbatas pada Peraturan Bank Indonesia dan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia;

18) Klausul Penyelesaian Perselisihan

Mengatur mengenai penyelesaian perselisihan secara musyawarah untuk mufakat dan pemilihan lembaga penyelesaian perselisihan jika tidak terjadi penyelesaian perselisihan secara musyawarah;

19) Klausul Surat Menyurat

Mengatur mengenai alamat untuk surat menyurat atau pemberitahuan-pemberitahuan yang harus dikirim oleh masing-masing pihak kepada pihak lain;

20) Klausul Ketentuan Penutup

Mengatur mengenai ketentuan menyeluruh mengenai berlakunya Akad bagi para pihak dan aturan jika terjadi perubahan Akad.

Perjanjian kredit yang baik sekurang-kurangnya berisi klausul-klausul sebagai berikut:

- 1) Klausul tentang maksimum kredit, jangka waktu kredit, tujuan kredit, bentuk kredit dan batas ijin tarik;
- 2) Klausul tentang bunga, *commitment fee*, dan denda kelebihan tarik;
- 3) Klausul tentang kuasa bank untuk melakukan pembebasan atas rekening giro dan rekening pinjaman nasabah debitor;
- 4) Klausul tentang *representations and warranties*, yaitu klausul yang berisi pernyataan-pernyataan nasabah debitor mengenai fakta-fakta yang menyangkut status hukum, keadaan keuangan, dan harta kekayaan nasabah debitor pada waktu kredit diberikan, yaitu yang menjadi asumsi-asumsi bagi bank dalam mengambil keputusan untuk memberikan kredit tersebut;
- 5) Klausul tentang *conditions presedent*, yaitu klausul tentang syarat-syarat tangguh yang seharusnya dipenuhi terlebih dahulu oleh nasabah debitor sebelum bank berkewajiban untuk menyediakan dana bagi kredit tersebut dan

nasabah debitor berhak untuk menyediakan dana bagi kredit tersebut dan nasabah debitor berhak untuk pertama kalinya menggunakan kredit tersebut;

- 6) Klausul tentang agunan kredit dan asuransi barang-barang agunan;
- 7) Klausul tentang berlakunya syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan hubungan rekening Koran bagi perjanjian kredit yang bersangkutan;
- 8) Klausul tentang *affirmative covenants*, yaitu klausul yang berisi janji-janji nasabah debitor untuk melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian kredit masih berlaku;
- 9) Klausul tentang *negative covenant*, yaitu klausul yang berisi janji-janji nasabah debitor untuk tidak melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian kredit berlaku;
- 10) Klausul tentang *financial covenant*, yaitu klausul yang berisi janji nasabah debitor untuk menyampaikan laporan keuangannya kepada bank dan memelihara posisi keuangannya pada minimal taraf tertentu;
- 11) Klausul tentang *events of default*, yaitu klausul yang menentukan suatu peristiwa atau peristiwa-peristiwa yang apabila terjadi memberikan hak kepada bank untuk secara sepihak mengakhiri perjanjian kredit dan untuk seketika dan sekaligus menagih seluruh *outstanding* kredit;
- 12) Klausul tentang arbitrase, yaitu klausul yang mengatur mengenai penyelesaian perbedaan pendapat atau perselisihan diantara para pihak melalui suatu badan arbitrase ad hoc atau badan arbitrase institusional;
- 13) Klausul bunga rampai atau *miscellaneous provisions* atau *boilerplate provisions*, yaitu klausul yang berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan

yang belum tertampung secara khusus didalam klausul di dalam klausul-klausul lain. Termasuk di dalam klausul-klausul ini adalah klausul yang disebut dengan Pasal Tambahan, yaitu klausul yang berisi syarat-syarat dan ketentuan tambahan yang belum diatur di dalam Pasal-Pasal lain atau berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan khusus yang dimaksudkan sebagai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang menyimpang syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lain yang telah tercetak di dalam perjanjian kredit yang merupakan perjanjian baku.

Bila dilihat dari kedua klausul-klausul antara perjanjian kredit dengan akad pembiayaan musyarakah, maka jelas apa yang menjadi perbedaan dari kedua tersebut. Akad pembiayaan musyarakah lebih memberikan kebebasan bagi pihak mitra dibandingkan dengan perjanjian kredit. Kebebasan disini maksudnya adanya peluang bagi pihak para mitra untuk sama-sama menentukan akad pembiayaan musyarakah dalam modal pemasukan, nisbah bagi hasil, usaha/proyek, jangka waktu. Berbeda dengan perjanjian kredit yang secara keseluruhan ditentukan oleh pihak bank dan debitor disini memiliki posisi tawar yang rendah terhadap pihak bank.

Kedudukan dalam akad pembiayaan musyarakah kedua pihak adalah sama, sama dalam hal secara bersama-sama mengikatkan diri memberikan modal pada suatu usaha. Tujuannya untuk memperoleh keuntungan melalui usaha/proyek yang akan dilakukan bersama mitra dengan nisbah bagi hasil baik sesuai kontribusi atau persentase. Bukan hanya keuntungan saja yang dibagi

dalam akad, namun juga kerugian yang akan datang dibagi ditanggung secara bersama sesuai dengan besar kontribusi yang para mitra telah masukan.

Lain halnya dengan perjanjian kredit kedudukan debitor sangat lemah, karena perjanjian kredit berdasar dari kepercayaan pihak kreditor untuk memberikan kredit (utang piutang dalam hal uang) kepada pihak debitor bukan persekutuan. Dalam perjanjian semua sudah ditentukan dan diatur oleh pihak bank, perjanjian kredit ini bersifat perjanjian sepihak. Sepihak disini debitor hanya dapat setuju serta menggunakan kredit yang akan diberikan pada sesuatu yang telah ditentukan sebelumnya.

Kewenangan bank dalam penentuan perjanjian kredit disini sangat memberatkan pihak debitor, sebagaimana klausulnya; bank secara sepihak menentukan harga jual dari barang agunan dalam hal penjualan agunan karena kredit debitor macet, debitor wajib tunduk terhadap segala petunjuk dan peraturan bank yang telah ada dan yang masih akan ditetapkan kemudian, klausul eksemsi yang membebaskan bank bank dari tuntutan ganti kerugian oleh debitor atas terjadinya kerugian yang diderita olehnya akibat tindakan bank, dan klausul eksemsi mengenai tidak adanya hak debitor untuk dapat menyatakan keberatan atas pembebanan bank terhadap rekeningnya.

3. Prinsip Perjanjian Kredit dan Akad Pembiayaan Musyarakah

Prinsip perjanjian Kredit terbagi atas prinsip kepercayaan, prinsip kehati-hatian:

a) Prinsip Kepercayaan

Prinsip kepercayaan, bahwa debitor dapat dipercaya kemampuannya untuk memenuhi perikatannya, hal ini menuju kepada arti hukum kredit pada umumnya. Sesuai dengan asal kata kredit yang berarti kepercayaan, maka setiap pemberian sebenarnya mestilah diikuti oleh kepercayaan, yakni kepercayaan dari kreditor akan bermanfaatnya kredit bagi debitor sekaligus kepercayaan oleh kreditor bahwa debitor dapat membayar kembali kreditnya. Tentunya untuk bisa memenuhi unsur kepercayaan ini oleh kreditor mestilah dilihat apakah calon debitor memenuhi berbagai kriteria yang bisannya diberlakukan terhadap suatu kredit. Karena itu timbul suatu prinsip lain yang disebut prinsip kehati-hatian.

b) Prinsip kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian (*prudent*) ini adalah salah satu konkretisasi dari prinsip kepercayaan dalam suatu pemberian kredit. Disamping sebagai suatu perwujudan dari prinsip *prudent banking* dari seluruh kegiatan perbankan. Untuk mewujudkan prinsip ini dalam pemberian kredit berbagai usaha pengawasan dilakukan baik pengawasan internal (dalam bank itu sendiri) maupun eksternal (pihak luar). Untuk itulah bank Indonesia mengeluarkan berbagai macam ketentuan antara lain mengenai batas maksimum pemberian kredit (*legal-lending-limit*).

Adapun prinsip lain yang telah dikeluarkan oleh Bank Indonesia yang perlu di perhatikan dalam setiap pembuatan perjanjian dan akad syariah yaitu

prinsip 5C, prinsip 5P dan prinsip 3R berlaku bagi Bank Konvensional maupun Bank Syariah yang ada di Indonesia.

Seseorang dipercaya untuk memperoleh kredit pada umumnya perbankan menggunakan prinsip instrument analisa dalam pemberian kredit yang terkenal dengan *The Fives of Credit Analysis* (5C) atau prinsip penilaian dalam memberikan kredit dengan analisis 5C yaitu:⁸

- a. *Character* (Watak)
- b. *Capital* (Modal)
- c. *Capacity* (Kapasitas)
- d. *Collateral* (Jaminan/agunan)
- e. *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Selanjutnya, penilaian suatu kredit dapat pula dilakukan dengan analisis 7 (tujuh) P kredit dengan unsur penilaian sebagai berikut:⁹

- a. *Personality*

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya masa lalu. Penilaian *personality* juga mencakup sikap, emosional, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya.

- b. *Party*

Yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu, berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya. Nasabah

⁸ Muhamad Djumhana. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2000. hlm. 394.

⁹ Kasmir. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2014. hlm. 138.

yang digolongkan ke dalam golongan tertentu akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

c. Purpose

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam sesuai dengan kebutuhan. Sebagai contoh apakah untuk modal kerja, investasi, konsumtif, produktif, dan lainnya.

d. Prospect

Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi, akan tetapi juga nasabah.

e. Payment

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitor, maka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahannya merugi akan dapat ditutupi oleh usaha lainnya.

f. Profitability

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode, apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

g. *Protection*

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar kredit yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan benar-benar aman. Perlindungan yang diberikan oleh debitor dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

Selain hal tersebut di atas harus juga diperhatikan prinsip 3R:

a. *Returns* (hasil yang diperoleh)

Hasil yang diperoleh oleh debitor, dalam hal ini ketika kredit telah dimanfaatkan dan dapat diantisipasi oleh calon kreditor. Artinya perolehan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit beserta bunga, ongkos-ongkos, disamping membayar keperluan perusahaan yang lain seperti *cash flow*.

b. *Repayment* (pembayaran kembali)

Kemampuan bayar dari pihak debitor tentu juga harus dipertimbangkan, serta apakah kemampuan bayar tersebut *match* dengan *schedule* pembayaran kembali dari kredit yang akan diberikan itu.

c. *Risk Bearing Ability* (kemampuan menanggung risiko)

Hal yang harus juga diperhatikan adalah sejauh mana kemampuan debitor untuk menanggung risiko, misalnya dalam hal terjadi sesuatu di luar antisipasi kedua belah pihak. Terutama jika dapat menyebabkan timbulnya kredit macet.

Adapun prinsip-prinsip dalam akad pembiayaan musyarakah yaitu:

a) Prinsip kerjasama

Musarakah merupakan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Adapun terhadap keuntungan dari pembiayaan dengan akad ini harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan, demikian juga kerugian harus dibagi diantara para mitra atau pihak secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal, sedangkan sistem pembagian keuntungan maupun kerugian tersebut harus tertuang dengan jelas dalam akad dan ketika setelah proyek selesai nasabah mengembalikan dana bank dan bagi hasilnya sesuai dengan yang telah disepakati sebelumnya.

b) Prinsip Bagi Hasil

Keuntungan/hasil yang diperoleh dari pengelolaan dana baik investasi maupun transaksi jual beli yang diberikan kepada nasabah dengan persyaratan:

- 1) Perhitungan bagi hasil disepakati menggunakan pendekatan/pola, Revenue Sharing dan Profit and Loss Sharing.
- 2) Pada saat akad terjadi wajib disepakati sistem bagi hasil yang digunakan, apakah RS, PLS atau Gross Profit. Kalau tidak disepakati akad itu menjadi gharar.
- 3) Waktu dibagikannya bagi hasil harus disepakati oleh kedua belah pihak, misalnya setiap bulan atau waktu yang telah disepakati.
- 4) Pembagian bagi hasil sesuai dengan nisbah yang disepakati diawal dan tercantum dalam akad.

Bank syariah memiliki perbedaan yang mendasar apabila dibandingkan dengan bank konvensional (bank yang beroperasi dengan sistem bunga). Pada dasarnya, segala dunia usaha, termasuk perbankan Islam, bertujuan untuk menciptakan keuntungan (*profit oriented*). Namun, guna menghasilkan keuntungan tersebut terdapat beberapa hal yang harus dihindari oleh bank syariah karena bertentangan dengan syariat Islam. Salah satunya adalah bunga bank yang dalam istilah Islam disebut dengan *riba*. Hal ini didasarkan pada firman Allah S.W.T yang menyebutkan bahwa “Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*”. Di samping *riba*, semua transaksi dalam perbankan syariah juga harus sesuai dengan syariat Islam yang antara lain menghindari transaksi yang mengandung unsur haram, perjudian/spekulasi (ميسر *maisir*), serta ketidakjelasan/manipulatif (غرر *gharar*).

Apabila dibandingkan dengan bank konvensional, bank syariah memiliki perbedaan yang sangat mencolok. Perbedaan-perbedaan tersebut dapat dilihat dari berbagai hal di bawah ini:

- 1) Bank syariah tidak menerapkan sistem bunga, tetapi sistem *loss and profit sharing*. Dengan prinsip ini, maka bank syariah tidak menetapkan tingkat bunga tertentu bagi para penabung dan para debitor. Hal ini merupakan perbedaan utama antara bank syariah dan bank konvensional. Sistem *loss and profit sharing* relatif lebih rumit apabila dibandingkan dengan sistem bunga. Dengan sistem ini, masyarakat nasabah seolah berada dalam ketidakpastian terhadap keuntungan yang akan diperoleh apabila mereka menabung di bank syariah. Demikian juga para debitor, tidak mendapatkan beban bunga dengan

nilai nominal yang tetap apabila mereka mengambil pembiayaan atau pinjaman pada bank syariah.

- 2) Bank syariah lebih menekankan pada pengembangan sektor rill. Karena diharamkannya bunga, maka bank syariah mencari strategi lain untuk menghasilkan keuntungan. Strategi ini dapat berupa pengembangan sektor rill untuk dibiayainya ataupun jual beli dalam pemenuhan kebutuhan konsumsi nasabah. Penekanan bank syariah pada investasi sektor rill ini berdampak sangat positif bagi pertumbuhan ekonomi masyarakat pada umumnya. Masyarakat nasabah tidak di didik untuk konsumtif, tetapi lebih di didik untuk mengembangkan usaha sektor rill yang dijalankannya.
- 3) Bank syariah hanya bersedia membiayai investasi yang halal. Bank syariah lebih selektif dalam memiliki investasi yang akan dibiayainya. Faktor yang menjadi ukuran untuk dapat dibiayai oleh bank syariah bukan hanya faktor keuntungan, tetapi juga faktor kehalalan bidang usaha yang akan dibiayai. Bidang usaha yang haram, misalnya usaha perjudian dan prostitusi, tidak akan dapat dibiayai dari bank syariah. Sekalipun bidang usaha tersebut sangat menguntungkan, bank syariah tetap tidak mau membiayainya. Hal ini berbeda dengan bank konvensional yang tidak memperdulikan mengenai halal tidaknya bidang usaha yang akan dibiayainya.
- 4) Bank syariah tidak hanya *profit oriented*, tetapi juga berorientasi pada *falah*, sedangkan bank konvensional hanya berorientasi pada keuntungan. *Falah* memiliki cakupan yang sangat luas, yakni kebaikan hidup di dunia dan akhirat. Bahkan, kebaikan hidup tersebut bukan hanya untuk bank

syariah bersangkutan, tetapi juga bagi nasabahnya. Orientasi pada *falah* ini pada akhirnya menuntun bank syariah untuk peduli terhadap usaha/bisnis yang dilaksanakan oleh nasabah sehingga antara keduanya dapat sama-sama mendapatkan manfaat atau keuntungan.

- 5) Hubungan antara Bank syariah dan nasabah adalah atas dasar kemitraan (*ta'awun*). Dengan hubungan kemitraan ini maka tidak terdapat pihak yang merasa dieksploitasi oleh pihak lain. Pihak nasabah tidak tereksploitasi karena harus membayar bunga dalam jumlah tertentu seperti halnya hubungan antara nasabah dengan bank konvensional. Bahkan bank syariah ikut peduli terhadap kinerja dunia usaha/bisnis yang dilaksanakan oleh nasabah (apalagi jika akad yang disepakati adalah *musyarakah* dan *mudharabah*). Pihak bank syariah juga tidak merasa tereksploitasi oleh penabung karena harus membayar bunga seperti yang diperjanjikan (misal dalam deposito). Imbalan yang diberikan kepada penabung adalah sesuai dengan keuntungan yang dihasilkan pihak bank dalam mengelola dana nasabah tersebut. Antara nasabah dan bank syariah berada dalam kondisi saling menolong dan bekerja sama (*ta'awun*).
- 6) Seluruh produk dan operasional bank syariah didasarkan pada syariat. Produk bank syariah harus merupakan produk perbankan yang halal. Operasional bank syariah pun harus sesuai dengan syariat Islam, misalnya etika pelayanan dan pakaian yang dikenakan para pegawai bank Islam juga harus sesuai dengan syariat Islam. Untuk menjaga agar produk dan operasional bank Islam tetap berada dalam koridor syariat, maka bank syariah dilengkapi/diawasi oleh

Dewan Pengawas Syariah. Dewan ini merupakan *internal control* untuk menjaga kehalalan produk dan operasional bank syariah. Di samping itu, secara nasional juga terdapat Dewan Syariah Nasional yang menjadi rujukan bagi Dewan Syariah pada bank dalam melakukan pengawasan terhadap bank syariah.

Praktek transaksi pembiayaan modal usaha yang terjadi saat itu untuk memperoleh modal usaha dagang dari pemilik dana untuk diinvestasikan adalah sebagai berikut:

- 1) Sistem bagi hasil (*profit sharing/mudharabah*). Kedua belah pihak akan berbagi keuntungan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Jika terjadi kerugian, maka ditanggung oleh pemilik modal.
- 2) Berbentuk pinjaman (kredit) dengan bunga yang telah ditetapkan sebelumnya. Sistem inilah yang disebut riba. Juga termasuk dalam jenis ini adalah praktek riba yang dilakukan oleh Abbas Bin Abdul Muthalib, paman kandung Rasulullah, yang pernah beliau maklumkan pada momentum haji *wada'* (terakhir), bahwa riba tersebut dilarang secara resmi. Rasulullah bersabda, “Sesungguhnya riba jahiliyah telah dilarang, dan riba yang pertama kali kuhapuskan adalah riba yang dipraktekkan oleh pamanku, Abbas”.

Dalam muktamar ulama Islam yang diselenggarakan pada bulan Mei 1965 di Universitas Al-Azhar As Syarif, Kairo, Mesir, keputusan menyangkut riba adalah sebagai berikut:¹⁰

¹⁰ Suhrawadi K. Lubis. *Hukum Ekonomi Islam*, Cetakan Ketiga. Jakarta: Sinar Grafika. 2004. hlm. 30.

- a. Keuntungan dari berbagai pinjaman adalah riba yang diharamkan. Dalam hal ini tidak ada bedanya antara apa yang dinamakan konsumsi dengan pinjaman produksi karena *nash* Al Qur'an dan Sunnah secara keseluruhan telah menetapkan haramnya keuntungan dari kedua jenis pinjaman itu;
- b. Riba sedikit maupun banyak hukumnya tetap haram seperti diisyaratkan oleh pemahaman yang benar dalam menyerap pesan Allah S.W.T, "*Hai orang-orang beriman, janganlah kamu memakan riba berlipat-lipat ganda.*" (Q.S. Al-Imran: 130);
- c. Pemberian pinjaman dengan riba hukumnya haram dan tidak bisa dibenarkan karena hajat atau keterpaksaan seseorang. Penerimaan pinjaman dengan riba hukumnya juga haram dan tidak bisa terangkat dosanya, kecuali bila ia didorong oleh keterpaksaan, dan setiap orang diserahkan kepada keimanannya dalam menilai keterpaksaannya itu.
- d. Praktek bank berupa rekening berjalan, tukar menukar cek dan kartu kredit semuanya tergolong yang dibenarkan. Pungutan apa pun sebagai jasa bank atas pekerjaannya tidak termasuk riba.
- e. Semua rekening berjangka dan surat kredit dengan keuntungan dan berbagai bentuk rupa pinjaman dengan imbalan keuntungan (bunga) merupakan praktek riba.

Keputusan para ulama dunia mengenai pengharaman bunga bank kemudian diikuti oleh Majelis Ulama Indonesia melalui Keputusan Fatwa Majelis Ulama Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang Bunga (*Interest/Fa'idah*) yang

ditetapkan di Jakarta pada tanggal, 05 Dzulhijjah/1424 H-24 Januari 2004 menyatakan pendapatnya mengenai bunga bank dan riba sebagai berikut:

1) Pengertian Bunga (Interest) dan Riba

- a) Bunga (*interest/fa'idah*) adalah tambahan yang dikenakan dalam transaksi pinjaman uang (*al-qardh*) yang diper-hitungkan dari pokok pinjaman tanpa mempertimbangkan pemanfaatan/hasil pokok tersebut, berdasarkan tempo waktu, diperhitungkan secara pasti di muka, dan pada umumnya berdasarkan persentase.
- b) Riba adalah tambahan (*ziyadah*) tanpa imbalan yang terjadi karena penangguhan dalam pembayaran yang diperjanjikan sebelumnya. Inilah yang disebut riba *nasi'ah*.

2) Hukum Bunga (*Interest*)

- a) Praktek pembungaan uang saat ini telah memenuhi kriteria riba yang terjadi pada zaman Rasulullah SAW, yakni riba *nasi'ah*. Dengan demikian, praktek pembungaan uang ini termasuk salah satu bentuk riba, dan riba haram hukumnya.
- b) Praktek pembungaan tersebut hukumnya adalah haram, baik dilakukan oleh bank, perusahaan asuransi, pasar modal, pegadaian, koperasi, dan lembaga keuangan lainnya maupun dilakukan oleh individu.

3) Bermu'amalah dengan Lembaga Keuangan Konvensional

- a) Untuk wilayah yang sudah ada kantor/jaringan Lembaga Keuangan Syariah dan mudah dijangkau, tidak dibolehkan melakukan transaksi yang didasarkan kepada perhitungan bunga.

- b) Untuk wilayah yang belum ada kantor/jaringan Lembaga Keuangan Syariah, diperbolehkan melakukan kegiatan transaksi di lembaga keuangan konvensional berdasarkan prinsip *dharurat/hajat*.

Bila dilihat maka perjanjian kredit merupakan perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang. Utang piutang disini merupakan suatu hubungan dimana seseorang (debitor) harus melunasi/mengembalikan sesuatu yang telah diberikan tersebut sebagaimana semula dengan diikuti dengan adanya bunga (tambahan nilai dari apa yang telah diberikan) oleh pihak kreditor kepada pihak debitor. Sedangkan akad pembiayaan musyarakah merupakan akad yang menimbulkan hubungan persekutuan. Persekutuan yang dimaksud merupakan suatu hubungan dimana para pihak secara bersama-sama mengikatkan diri dan memasukkan/mencampurkan hartanya sehingga sulit dibedakan guna mencari keuntungan pada suatu usaha yang akan dibiayai yang dikerjakan secara bersama-sama baik keuntungan ataupun kerugian yang akan didapat dibagi dan ditanggung berdasarkan proporsional yang telah para pihak masukan atau sesuai dengan kesepakatan awal akad musyarakah.

Perjanjian kredit dengan akad pembiayaan musyarakah jelas lah berbeda secara mendasar. Karena perjanjian kredit merupakan hubungan utang piutang yang dituntut akan pelunasan serta bunga bank, sedangkan akad pembiayaan musyarakah merupakan hubungan perkongsian/persekutuan guna mencari keuntungan baik keuntungan maupun kerugian akan ditanggung secara bersama sesuai dengan proporsional para pihak. Maka perjanjian kredit dengan akad pembiayaan musyarakah tidak dapat dipersamakan namun perjanjian kredit

dengan akad pembiayaan musyarakah sama-sama menimbulkan hubungan hukum bagi para pihak.

B. Tinjauan Pelaksanaan APHT yang dibuat dihadapan PPAT dalam akad pembiayaan musyarakah

1. Proses pelaksanaan sebelum dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Mengenai pelaksanaan pembuatan APHT oleh PPAT diatur dalam Pasal 101 PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 bahwa:

“Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.”¹¹

Berdasarkan dari penelitian ketentuan tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang ada, bahwa penandatanganan APHT dilaksanakan dihadapan PPAT bersama-sama antara pihak debitor atau pemilik agunan dengan pihak Bank.¹²

Sebelum dibuat APHT, PPAT mempunyai kewajiban untuk mengumpulkan data yuridis yaitu menyangkut subyek (calon debitor dan kreditor serta calon pemberi dan penerima Hak Tanggungan) dan data fisik dari obyek Hak Tanggungan.¹³

Berdasarkan data tersebut PPAT dapat mengetahui berwenang atau tidak para pihak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut serta atas haknya, yang

¹¹ Peraturan Menteri Agraria /Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997

¹² Wawancara dengan Nukman Muhammad, S.H. M.M., Notaris/PPAT. Kantor Notaris/PPAT Kota Yogyakarta. 7 November 2016.

¹³ Wawancara dengan. Irwahyudi. Kasubag.HT. Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. 12 Oktober 2016.

pada akhirnya PPAT dapat memberi keputusan untuk menerima atau menolak dalam membuat APHT tersebut.

Mengenai kewenangan PPAT untuk membuat APHT ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 dan 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan jo Pasal 6 ayat (2) dan 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 95 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 jo Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹⁴

Untuk selanjutnya para pihak (kreditor dan debitor) sebelum melaksanakan pembuatan APHT dihadapan PPAT, PPAT mempunyai kewajiban lebih dahulu untuk melakukan pemeriksaan atau pengecekan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor tersebut. Hal ini telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 97 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 menyebutkan, bahwa:¹⁵

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.”

Disinilah terlihat fungsi dan tanggung jawab PPAT dalam rangka melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan sebagai dasar yang kuat untuk

¹⁴ Wawancara dengan Muhammad Firdauz Ibnu Pamungkas S.H. Notaris/PPAT. Kantor Notaris/PPAT Kota Yogyakarta. 10 November 2016.

¹⁵ Wawancara dengan Nukman Muhammad, S.H. M.M., Notaris/PPAT. Kantor Notaris/PPAT Kota Yogyakarta. 7 November 2016.

pendaftaran pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan/dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, dan apabila sertifikat tersebut sesuai dengan daftar-daftar yang ada, maka Kepala Kantor atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertifikat yang asli dengan cap atau tulisan dengan kalimat “PPAT.... *telah minta pengecekan sertifikat*”, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Tentang waktu penyelesaian pengecekan sertifikat ini diatur dalam Pasal 97 ayat (7) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang menyatakan “Pengembalian sertifikat sebagaimana dimaksud pada Pasal 97 ayat (6) dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan. Maksud dari ketentuan ini adalah penyelesaian pekerjaan permohonan pengecekan sertifikat harus pada hari itu juga atau dengan kata lain bahwa penyerahan sertifikat yang sudah dibubuhi tanda pengecekan oleh Kantor Pertanahan itu harus dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal permohonan pengecekannya oleh PPAT dimaksud.”¹⁶

Apabila sertifikat yang ditunjukkan itu ternyata *bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan*, pada sampul dan semua halaman sertifikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “Sertifikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan ,,..”. Apabila sertifikat tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data yuridis dan data fisik yang termuat di dalam sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada dalam buku tanah dan atau

¹⁶ Wawancara dengan Nukman Muhammad, S.H. M.M., Notaris/PPAT. Kantor Notaris/PPAT Kota Yogyakarta. 7 November 2016.

surat ukur di Kantor Pertanahan maka untuk PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan. PPAT wajib menolak pembuatan APHT yang bersangkutan, jika ternyata sertifikat yang diserahkan bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atau sertifikat palsu, atau data-data yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.¹⁷

Ketentuan mengenai pemeriksaan terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan mengandung maksud agar supaya kepentingan pihak penerima Hak Tanggungan terlindungi, apabila ternyata sertifikat hak atas tanah yang disampaikan kepada PPAT tersebut data yang ada di dalam sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah hak atas tanah pada Kantor Pertanahan, atau ternyata sertifikat yang disampaikan tersebut bukan dokumen yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan bersangkutan.

Di dalam praktek pernah terjadi, bahwa suatu hak atas tanah telah dimohonkan blokir oleh pihak yang berkepentingan atau telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri yang dalam permohonannya tidak dilampiri sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan/sehingga terhadap permohonan itu hanya bisa dicatat pada buku tanahnya saja, maka Kantor Pertanahan akan segera memberitahukan kepada PPAT yang bersangkutan agar pembuatan aktanya

¹⁷ Wawancara dengan Muhammad Firdauz Ibnu Pamungkas S.H. Notaris/PPAT. Kantor Notaris/PPAT Kota Yogyakarta. 10 November 2016.

ditunda dulu sampai ada kepastian, bahwa terhadap hak atas tanah tersebut bisa dibuatkan APHT dimaksud.¹⁸

2. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT dalam pembuatan Akta otentik tidak lah dapat membuat akta otentik secara bebas sebagaimana Notaris dalam membuat akta otentik. Maksud secara bebas disini mengenai substansi dari akta otentik, karena formatnya tetap harus sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris:”

(1)Setiap akta Notaris terdiri atas:

- a. awal akta atau kepala akta;*
- b. badan akta; dan*
- c. akhir atau penutup akta.*

(2)Awal akta atau kepala akta memuat:

- a. judul akta;*
- b. nomor akta;*
- c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan*
- d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.*

(3)Badan akta memuat:

- a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;*
- b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;*
- c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan;dan*
- d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.*

(4)Akhir atau penutup akta memuat:

- a. uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7);*
- b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;*

¹⁸ Wawancara dengan. Irwahyudi. Kasubag.HT. Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. 12 Oktober 2016.

- c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
 - d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.
- (5) *Akta Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.*¹⁹

PPAT dalam membuat APHT telah ditentukan format substansi nya dari APHT tersebut. Sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 96 ayat (1), (2), dan (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:”

- (1) *Bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2), dan tata cara pengisian dibuat sesuai dengan Lampiran Peraturan ini yang terdiri dari:*
- a. *Akta Jual Beli;*
 - b. *Akta Tukar Menukar;*
 - c. *Akta Hibah;*
 - d. *Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan;*
 - e. *Akta Pembagian Hak Bersama;*
 - f. *Akta Pemberian Hak Tanggungan;*
 - g. *Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai diatas Tanah Hak Milik; dan,*
 - h. *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan;*
- (2) *Dihapus;*
- (3) *Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (2) tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan pada ayat (1);*
- (4) *Penyimpanan dan pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh masing-masing Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta tanah Pengganti, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, atau Pejabat Pembuat akta Tanah Khusus;*

¹⁹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

(5) Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pada ayat (1).²⁰

Sebelum dikeluarkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT hanya mengisi blangko APHT yang telah disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Format dan substansi nya dari APHT tidak dapat dirubah, PPAT hanya mengisi blangko APHT. Sebagaimana dalam blangko APHT berbunyi:²¹

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

No :...../.....

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini,.....tanggal (.....)
bulantahun(.....)

hadir dihadapan saya-----
yang berdasarkan Surat -----
tanggal ----- nomor-----
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya-----
disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24-----
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja-----
dan berkantor di----- dengan dihadiri
oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. 1. komparisi pemberi hak

(1)

pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan
dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak;

2.

²⁰ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

²¹ Wawancara dengan. Mustofa.S.H. Notaris/PPAT. Kantor Notaris/PPAT Kota Yogyakarta. 3 November 2016.

pemilik

selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama.

II. komparisi penerima hak

selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua.

(2)

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.-----
Pihak Pertama menerangkan : -----
• bahwa oleh Pihak Kedua dan

selaku Debitor, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang-piutang yang
dibuktikan dengan : -----

- Akta tanggal ----- nomor-----
dibuat dihadapan-----
----- yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya; ---
- Akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, dibuat di -----
tanggal----- nomor-----
yang aslinya diperlihatkan kepada saya; -----
- bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp.-----
(-----),
/jumlah utang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian
utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta
pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utangpiutang)sampai sejumlah
Nilai Tanggungan sebesar Rp.-----
(-----),
oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan
Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang
diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan
pelaksanaannya atas Obyek/Obyek-obyek berupa-----
(-----) hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan
Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini : -----

(3)

Klausul-klausul yang terdapat dalam blangko APHT tidak dapat dirubah
oleh PPAT, PPAT hanya memasukan data para pihak sebagaimana seharusnya.

Begitupun dengan klausul “*selaku Debitor, telah dibuat dan ditandatangani*

perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan-----, bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp,-----, sejumlah utang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp.-----”tidak dapat dirubah sama sekali, jika terjadi perubahan maka akan ditolak permohonan APHT tersebut.

Dengan di keluarkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak merubah dari Peraturan mengenai pembuatan APHT. Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan tersebut hanya menyebutkan PPAT mencetak sendiri APHT dan hilangnya pencoretan yang tidak perlu karena dibuat sendiri tanpa blangko APHT.²²

Maka APHT hanya dapat dibuat dengan dasar Perjanjian Utang Piutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan Utang piutang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

²² Wawancara dengan. Mustofa.S.H. Notaris/PPAT. Kantor Notaris/PPAT Kota Yogyakarta. 3 November 2016.

Jika dalam APHT mengenai dasarnya adalah bukan merupakan Perjanjian utang piutang maka akan ditolak permohonannya oleh pihak BPN.²³ Karena Tim Analisis akan memeriksa para pihak/subyek, obyek yang dimohonkan, dan kewenangan terkait perjanjian utang piutang (akta tanggal, dibuat dihadapan siapa, jumlah utang, pelunasan utang, dan jangka waktu utang).²⁴

Akad pembiayaan musyarakah bila menjadi dasar pembuatan APHT maka tidak dapat dimohonkan dan Sertifikat hak Milik tidak dapat dilekatkan Hak Tanggungan. Karena Akad pembiayaan musyarakah bukanlah perjanjian utang piutang atau menimbulkan utang piutang yang memiliki jumlah utang, pelunasan utang, jangka waktu utang.²⁵ Dalam akad pembiayaan musyarakah yang dikenal adalah jumlah pemasukan/kontribusi para pihak/mitra, bagi hasil para pihak/mitra, dan waktu untuk pelaksanaan usaha. Sebagaimana dalam Pasal 1 angka 5 *“Pembiayaan adalah penyediaan dana dan atau tagihan berdasarkan akad Mudharabah dan atau Musyarakah dan atau pembiayaan lainnya berdasarkan prinsip bagi hasil;”* dan angka 7 *“Musyarakah adalah perjanjian di antara para pemilik dana/modal untuk mencampurkan dana/modal mereka pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan diantara pemilik dana/modal berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya”* Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/7/PBI/2003 tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syariah.

²³ Wawancara dengan. Irwahyudi. Kasubag.HT. Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. 12 Oktober 2016.

²⁴ Wawancara dengan. Irsyat. Tim Analisis. Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. 12 Oktober 2016.

²⁵ Wawancara dengan. Irwahyudi. Kasubag.HT. Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. 12 Oktober 2016.

Jika akad pembiayaan musyarakah di lekatkan jaminan hak tanggungan maka tampak akan terlalu memaksakan kehendak dari pihak bank. Namun dalam praktek yang terjadi akad pembiayaan musyarakah dilekatkan dengan jaminan hak tanggungan. Akad pembiayaan musyarakah merupakan perjanjian kerjasama/persekutuan bagi hasil bukan lah perjanjian utang piutang atau perjanjian yang menimbulkan utang piutang.

Penjelasan atas Pasal 3 sub 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, mengatakan, bahwa "*perjanjian yang dapat menimbulkan utang piutang dapat berupa perjanjian pinjam-meminjam maupun perjanjian lain, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang belum dewasa atau yang di bawah pengampuan, yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak Pengelola.*"²⁶ Jadi sekarang jelas, dalam UUHT yang dimaksud dengan utang piutang adalah (hubungan) perikatan, sedang untuk perjanjian utang piutang seperti yang biasa kita kenal, dipakai istilah "Pinjam-Meminjam."²⁷

Dalam KUHPerdara terjemahan Subekti-Tjitrosudibjo digunakan istilah pinjam pakai untuk *bruikleening* (vide Bab XII KUHPerdara) dan pinjam mengganti untuk *verbruikleening* (vide Bab XIII KUHPerdara), sedang utang piutang dalam arti sehari-hari, dengan uang sebagai obyeknya. Tentunya merupakan suatu *variant* dari pada perjanjian pinjam mengganti. Istilah pinjam meminjam untuk *verbruikleening* memang kita jumpai dalam beberapa literatur

²⁶ Pasal 1 UUHT, selain menyebutkan tentang perjanjian "utang piutang yang bersangkutan" juga berbicara tentang "perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut"

²⁷ J. Satrio. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan. Buku I*. Bandung: Citra Aditya. 1997. hlm. 103.

dan perjanjian kredit dianggap termasuk didalamnya.²⁸ Tetapi memakai istilah utang piutang dalam arti “*Perikatan*” tidaklah lazim. Menurut pengertian sehari-hari yang kita kenal, utang piutang adalah perjanjian pinjam uang; jadi terbatas; obyeknya yang terutang harus berupa uang dan timbul atas dasar perjanjian pinjam uang. Memberikan arti lain kepada suatu istilah tertentu, yang dalam kehidupan sehari-hari sudah mempunyai arti tertentu, sangat tidak dianjurkan.²⁹

Bahwa dalam praktek perbankan syariah tetap membutuhkan jaminan sebagaimana yang telah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional, diperbolehkan adanya jaminan pada akad syariah. Karena perbankan syariah yang ada belum benar-benar murni syariah sebagaimana seharusnya yang telah diterapkan oleh Negara lainnya.

Perbankan syariah yang ada di Indonesia masih berbau konvensional, sebagaimana halnya mengenai jaminan. Karena Perbankan di Indonesia dituntut untuk melaksanakan prinsip 5C baik bagi perbankan konvensional maupun perbankan syariah oleh Bank Indonesia. Maka jaminan yang paling aman dan menguntungkan pihak bank jika nilai transaksinya besar adalah jaminan Hak Tanggungan.

Jaminan Hak Tanggungan memiliki Hak *Preference*/keistimewaan sebagaimana dasarnya *droit de preference* (memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulukan kepada pemegang haknya) jika terjadi masalah (*wanprestasi*), sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Asser-Scholten. *Algemeen Deel*. hlm.18. Dikutip Dari J. Satrio. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan. Buku I*. Bandung: Citra Aditya. 1997. hlm.103.

APHT yang dasarnya bukan perjanjian utang piutang atau yang menimbulkan utang piutang akan ditolak permohonannya oleh BPN. Sehingga yang terjadi dalam praktek akad pembiayaan musyarakah dijadikan perjanjian utang piutang. Setelah di jadikan perjanjian utang piutang maka akan dapat diproses permohonannya dilanjutkan oleh tim analis dan kepala kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungannya.

Maka apabila dilihat adanya penyimpangan karena perbedaan substansi dari perjanjian kredit dengan akad pembiayaan musyarakah. Namun selama tidak terjadi sengketa atau ada pihak yang nakal maka tidak akan ada permasalahan, jika ada sengketa atau pihak yang nakal maka akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. PPAT yang melakukan hal tersebut maka aktanya akan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, bila sudah terjadi maka PPAT tersebut akan dipertanyakan kapasitasnya oleh para klien yang akan datang. Sedangkan akad pembiayaan musyarakah sudah batal sejak akan dilekatkannya pada jaminan hak tanggungan karena bertentangan dengan prinsip syariah. Sehingga tidak lah sepatutnya melekatkan akad pembiayaan musyarakah pada jaminan hak tanggungan.

C. Solusi Bagi Jaminan Syariah

1. Pembentukan Lembaga Jaminan Syariah Tersendiri

a. Urgensi Pembentukan Lembaga Jaminan Syariah

Perbankan tanpa bunga sebagai lembaga intermediasi mulai diakui dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (LN 1992 No.31). Sebagai aturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 dikeluarkan

Peraturan Pemerintah No. 72 Tahun 1992 tentang Bank berdasarkan Prinsip Bagi Hasil. Namun perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (LN.1998 No.182) belum lah secara spesifik mengatur mengenai perbankan syariah maka dikeluarkan lah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, merupakan era baru dalam dunia perbankan di Indonesia yakni telah ada landasan hukum yang lebih jelas dan lebih luas dalam pengembangan bank tanpa bunga yang dikenal dengan Bank berdasarkan prinsip syariah.

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.³⁰

Sumber pelunasan kredit atau pembiayaan dalam perbankan ialah usaha nasabah debitor yang menghasilkan pendapatan (*revenue*) yang disebut *first way out* dan *second way out* berupa agunan. *Second way out* berupa pembebanan hak jaminan tertentu atas suatu benda, apabila terjadi kredit bermasalah, bank sebagai kreditor berhak menjual barang agunan yang dibebani dengan hak jaminan dan mengambil hasil penjualan atas barang tersebut sebagai sumber pelunasan kredit sampai jumlah kredit yang terutang. Dalam aspek ini produk bank syariah akan bersentuhan dengan hukum barat, seperti hak tanggungan, hipotek dan fiducia.

³⁰ Wawancara dengan. Mustofa.S.H. Notaris/PPAT. Kantor Notaris/PPAT Kota Yogyakarta. 3 November 2016.

Bank syariah sebagai bagian dari sistem perbankan nasional, perbankan syariah tunduk pada aturan umum tentang perbankan dalam hukum perbankan nasional. Dalam prakteknya terkadang perbankan syariah memakai aturan-aturan yang sudah lazim dipakai dalam dunia perbankan baik produk hukum nasional maupun lembaga hukum barat yang terus dipakai dalam praktek. Salah satunya ialah mengenai Lembaga Jaminan yang dipakai sebagai pengaman dalam Pembiayaan Syariah.³¹

Sebagaimana bank konvensional, bank syariah dalam melakukan peluncuran pembiayaan dilakukan dengan berpegang pada beberapa prinsip, Salah satu diantaranya ialah prinsip kehati-hatian (*prudential principles*) yang salah satu wujudnya ialah *The Five C's of Credit Analysis (5C)* atau yang dikenal dengan prinsip 5C, suatu prinsip yang cukup klasik yang sampai saat ini masih dipergunakan sebagai pedoman dalam pemberian kredit.

Corak pertumbuhan ekonomi yang banyak diwarnai oleh kegiatan lahirnya akad syariah, memberikan suatu akurasi, bahwa dana yang dipasok oleh pihak bank harus diamankan seketat mungkin mengingat dana tersebut berasal dari kantong masyarakat dan juga mengingat prinsip ketahanan yang ditekankan oleh Undang-Undang Perbankan. Perjanjian kredit yang dirakit perlu pengamanan yang mantap seiring dengan prinsip ketahanan yang diacu oleh pihak bank selaku kreditor. Untuk keperluan itu sector hukum sudah pula menyediakan dananya sebagaimana tertuang dalam ketentuan-ketentuan hukum jaminan. Pemberian fasilitas kredit ini memerlukan jaminan demi keamanan pemberian kredit tersebut.

³¹ Wawancara dengan. Mustofa.S.H. Notaris/PPAT. Kantor Notaris/PPAT Kota Yogyakarta. 3 November 2016.

Pada umumnya rukun akad dalam Hukum Islam ialah: Sighat; Para pihak; dan Obyek perikatan serta tidak dikenal adanya jaminan kecuali pada *rahn*. Namun dikarenakan Bank syariah sebagai bagian dari sistem perbankan nasional, perbankan syariah tunduk pada aturan umum tentang perbankan dalam hukum perbankan nasional. Dalam prakteknya terkadang perbankan syariah memakai aturan-aturan yang sudah lazim dipakai dalam dunia perbankan baik produk hukum nasional maupun lembaga hukum barat yang terus dipakai dalam praktek.

Dalam rangka memberikan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank (Pasal 29 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia). Sumber utama peraturan perkreditan atau pembiayaan perbankan ialah UU Perbankan. Dari Undang-Undang Perbankan inilah kemudian segala peraturan perkreditan perbankan yang lain bermuara.³²

Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 1 angka 26, Pasal 23 ayat (2), Pasal 37 ayat (1) dan (2), dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bahwa telah disebutkan dalam Pasal-Pasal tersebut bahwa dalam Perbankan syariah dikenal adanya agunan/jaminan. Dalam rangka untuk perlindungan bagi bank ketika adanya masalah dan dalam rangka penerapan prinsip kehati-hatian salah satu dari prinsip 5C maka bank membutuhkan adanya agunan/jaminan sebagai pengaman bagi pihak bank dalam menyalurkan daya milik masyarakat.

³² Wawancara dengan Nukman Muhammad, S.H. M.M., Notaris/PPAT. Kantor Notaris/PPAT Kota Yogyakarta. 7 November 2016.

b. Konsep Jaminan Syariah

Jaminan dalam bahasa Arab dikenal dengan istilah *al-rahn*. *Al-rahn* dalam bahasa Arab memiliki pengertian tetap dan kontinyu, yang didasari dari bahasa Arab *rahinulma'u* yang artinya apabila tidak mengalir dan kata *rahinatul ni'mah* yang bermakna nikmat yang tidak putus. *Al-rahn* juga dapat bermakna tertahan, yang didasari dengan firman Allah S.W.T. dalam Q.S. Al-Muddassir ayat (38) yaitu:

كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ ﴿٣٨﴾

Artinya: “tiap-tiap diri bertanggung jawab (tertahan) atas apa yang telah diperbuatnya”.

Kata *rahinah* yang tersebut dalam ayat di atas bermakna tertahan. Pengertian kedua ini hampir sama dengan yang pertama karena yang tertahan itu tetap di tempatnya.³³

Menurut Imam Ibnu Qudhamah, pengertian *al-rahn* adalah sebagai sesuatu benda yang dijadikan kepercayaan dari suatu hutang untuk dipenuhi harganya, apabila yang berhutang tidak sanggup membayarnya dari orang yang berpiutang. Menurut Imam Abu Zakaria Al-Anshary, *al-rahn* sebagai perbuatan menjadikan benda yang bersifat harta benda sebagai kepercayaan dari suatu yang dapat dibayarkan dari harta benda itu bila utang tersebut tidak dibayarkan, sedang Abdul Ghofur Anshori mendefinisikan *al-rahn* sebagai menahan harta salah satu milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya.³⁴

³³ <http://ustadzkholid.wordpress.com/2007/09/11/al-rahn-gadai>. 1 November 2016.

³⁴ Abdul Ghofur Anshori. *Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: Gajah Mada Press. 2007. hlm. 88.

Manfaat *al-rah*n memberikan ketenangan kepada *marhunbih* (pemilik uang) dan atau jaminan keamanan uang yang dipinjamkan. Selain itu, unsur yang penting lainnya timbulnya *al-rah*n dikarenakan adanya perjanjian utang piutang yang mendahuluinya. Jaminan syariah dalam prakteknya terbagi dalam 2 (dua) bentuk, pertama adalah *al-rah*n (sebagai suatu lembaga) yang merupakan jaminan kebendaan dan *al-kafalah* yang merupakan jaminan perorangan.

Dalam konsep hukum perjanjian dalam KUHPerduta, *al-rah*n dapat dianalogkan sebagai perjanjian '*accessoir*' atau perjanjian ikutan (tambahan). Sebagai konsep hukum jaminan, *al-rah*n dapat dianalogkan sebagai lembaga jaminan, sebagaimana lembaga jaminan konvensional lain yang juga merupakan perjanjian '*accessoir*', yaitu hak tanggungan, fidusia dan gadai.

Hal lain yang perlu dipahami bahwa *al-rah*n mempunyai sifat '*tabbaru*', karena apa yang diberikan oleh *rahin* kepada *murtahin* bukan atas imbalan akan sesuatu atau akad derma yang tidak mewajibkan imbalan (Zainudin Ali,:4). Karena itu *al-rah*n pada prinsipnya merupakan suatu kegiatan utang piutang yang berfungsi sosial atau tolong menolong. Konsep tolong menolong tersebut terimplementasi dalam bentuk pinjam meminjam. Pinjam meminjam tersebut haruslah tertuang dalam sebuah akad, yang bertujuan agar tidak ada pihak yang dirugikan. Hukum Islam sangat memperhatikan dan menjaga kepentingan kreditor jangan sampai ia dirugikan.

Oleh sebab itu, kreditor diperbolehkan untuk meminta barang debitor sebagai jaminan utang, sehingga apabila debitor tidak mampu melunasi utangnya barang jaminan tersebut dapat dijual oleh kreditor.

Konsep inilah yang dalam fiqh Islam yang disebut dengan *al-rahn*. Konsep tolong menolong jelas tertulis dalam Al-Qur'an, yaitu tolong menolong dalam kebaikan, bagi orang yang mampu dan kuat semestinya membantu yang tidak mampu dan lemah, kaya membantu yang miskin dan kekurangan.³⁵

Di sini terlihat betapa indah persaudaraan yang terjalin dalam kehidupan umat muslim. Hal ini sebagaimana tertulis dalam Q.S. Al-Maidah ayat (2):³⁶

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تُحِلُّوْا شَعْيِرَ اللّٰهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ وَلَا الْقَلَائِدَ وَلَا
ءَامِيْنَ الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَبْتَغُوْنَ فَضْلًا مِّن رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانًا ۗ وَإِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوْا ۗ وَلَا
تَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ اَنْ صَدُّوْكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ اَنْ تَعْتَدُوْا ۗ وَتَعَاوَنُوْا
عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۗ وَلَا تَعَاوَنُوْا عَلَى الْاِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ وَاتَّقُوا اللّٰهَ ۗ اِنَّ اللّٰهَ شَدِيْدُ

الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar Allah³⁷, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram³⁸, jangan (mengganggu) binatang-binatang had-ya³⁹, dan binatang-binatang qalaa-id⁴⁰, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari kurnia dan keredhaan dari Tuhannya⁴¹ dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, Maka bolehlah berburu. dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan

³⁵ Rahmat Syafei. *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia. 2000. hlm. 59.

³⁶ *Ibid*.

³⁷ Syi'ar Allah ialah: segala amalan yang dilakukan dalam rangka ibadah haji dan tempat-tempat mengerjakannya.

³⁸ Maksudnya antara lain ialah: bulan Haram (bulan Zulkaidah, Zulhijjah, Muharram dan Rajab), tanah Haram (Mekah) dan Ihram., Maksudnya ialah: dilarang melakukan peperangan di bulan-bulan itu.

³⁹ Ialah: binatang (unta, lembu, kambing, biri-biri) yang dibawa ke ka'bah untuk mendekatkan diri kepada Allah, disembelih ditanah Haram dan dagingnya dihadiahkan kepada fakir miskin dalam rangka ibadah haji.

⁴⁰ Ialah: binatang had-ya yang diberi kalung, supaya diketahui orang bahwa binatang itu telah diperuntukkan untuk dibawa ke Ka'bah.

⁴¹ Dimaksud dengan karunia ialah: Keuntungan yang diberikan Allah dalam perniagaan. keredhaan dari Allah ialah: pahala amalan haji.

tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya.”

Berdasarkan analisis tersebut ,jaminan dalam hukum Islam adalah apa yang disebut dengan istilah *al-rahn*. *Al-rahn* tidak lepas kaitannya dengan adanya utang piutang yang mengakibatkan timbulnya *al-rahn* sebagai jaminan yang menjamin pelunasan utang piutang yang terjadi. *Al-rahn* disini tidak bersifat mutlak harus ada, tetapi lebih mengarah kepada hal yang bersifat tolong menolong. Tolong menolong inilah yang merupakan ciri khas dari konsep *al-rahn* atau jaminan syariah.

Jaminan syariah merupakan jaminan yang berdasarkan pada prinsip hukum Islam. Karakteristik utama dari jaminan syariah adalah bahwa dalam konsep jaminan syariah tidak dikenal adanya bunga jaminan yang merupakan biaya tambahan yang harus dibayar oleh pihak pemberi jaminan kepada pihak penerima jaminan. Jaminan syariah pada hakikatnya merupakan suatu sistem hukum.

Di dalam Hadis riwayat Bukhari dan Muslim diriwayatkan bahwa Rasulullah SAW membeli makanan dari seorang Yahudi dengan menjadikan baju besinya sebagai barang jaminan. Menurut para ilmuwan hukum Islam, jaminan yang diberikan Rasulullah tersebut adalah peristiwa pertama tentang jaminan di dalam Islam, yang dapat diartikan Rasul memperkenalkan jaminan ini untuk dijadikan sumber hukum Islam.⁴²

Berdasarkan Al Qur'an dan Al Hadits, ulama fikih sepakat mengatakan bahwa *al-rahn* merupakan bentuk jaminan berdasarkan hukum Islam. Pelaksanaan

⁴² *Ibid.*

jaminan syariah menurut jumbuh ulama diperbolehkan karena banyak kemaslahatan (faedah atau manfaat) yang terkandung di dalamnya dalam rangka hubungan muamalah antara sesama manusia dan sebagai perwujudan moral dalam melaksanakan ekonomi Islam. Maka dari itu perlu adanya lembaga jaminan syariah diluar lembaga jaminan konvensional.

2. Amandemen Peraturan Perundang-Undangan (Hak Tanggungan Atas Tanah)

Peraturan Perundang-Undangan yang ada saat ini khususnya mengenai jaminan masih tersebar dengan berbagai Peraturan Perundang-Undangan yang ada. Belum ada yang mengatur Undang-Undang tentang Jaminan secara umum atau belum adanya kodifikasi secara parsial terkait dengan jaminan di Indonesia saat ini.

Tersebarnya peraturan mengenai jamiinan ini dalam banyak wadah, seperti dalam KUHPerdara tentang jaminan benda dan hipotek, Undang-Undang Fidusia, Undang-Undang Hak tanggungan dan lainnya berikut Peraturan Pelaksanannya. Perlu adanya kodifikasi secara parsial terkait jaminan karena sudah lama hal itu di cita-cita kan namun belum dapat terealisasi hingga sekarang.

Bila telah adanya kodifikasi mengenai jaminan maka akan lebih mempermudah dan lebih terarahnya mengenai jaminan, sehingga tidak terjadi tumpang tindih tidak beraturan. Perlu adanya pembaharuan terhadap Peraturan Perundang-Undangan salah satunya Undang-Undang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah telah lama ada dan membutuhkan pembaharuan, dikarenakan perkembangan hukum sangat cepat. Undang-Undang Hak Tanggungan dan

peraturan pelaksanaannya yang ada saat ini sudah tidak dapat menampung kebutuhan dan kepastian jaminan yang ada.

Ruang lingkup yang sempit dari Undang-Undang Hak Tanggungan yang ada, membuat adanya penyimpangan hukum yang terjadi dalam jaminan Hak tanggungan. Pemaknaan dalam Undang-Undang Hak tanggungan dan peraturan pelaksanaannya sangat terkhusus hanya pada perjanjian utang piutang atau perjanjian yang menimbulkan utang piutang saja, sedangkan bila melihat perkembangan yang ada perbankan syariah menggunakan Hak Tanggungan pada jaminan akad syariahnya.

Bila hal ini terus terjadi maka akan terus adanya penyimpangan, karena bank membutuhkan jaminan yang memberikan kepastian dan perlindungan yang aman bagi pihak bank. Hak Tanggungan merupakan salah satu jaminan yang memberikan keistimewaan/*hak privilege* (diutamakan) dari kreditor konkurent. Namun Hak tanggungan dalam peraturannya hanya sebatas ruang lingkup perjanjian utang piutang dan perjanjian yang menimbulkan utang piutang, sedangkan bila dilihat dalam perbankan syariah tidak dikenal adanya hal tersebut.

Dalam perbankan syariah menggunakan system pembiayaan dan bagi hasil pada setiap akadnya, sehingga belum ada jaminan yang mengatur secara spesifik mengenai hal ini. Pasal 1 angka 1 UUHT menyebutkan:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut bendabenda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang

*diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;*⁴³

Pengertian tersebut haruslah dirubah menjadi para pihak dan menjadi perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum di antara para pihak yang membutuhkan adanya jaminan yang diutamakan/diistimewakan. Sehingga baik produk bank konvensional dan bank syariah maupun perjanjian lain yang membutuhkan jaminan dengan *hak privilege* dapat dilekatkan dengan jaminan hak tanggungan.

Selain Hak Tanggungan tentunya tentang PPAT sebagai pejabat pembuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) peraturan pelaksana sebagaimana dalam PMNA/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah haruslah pula dirubah. Karena dalam Pasal 96 menyebutkan:"

(1) Bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2), dan tata cara pengisian dibuat sesuai dengan Lampiran Peraturan ini yang terdiri dari:

- a. Akta Jual Beli;*
- b. Akta Tukar Menukar;*
- c. Akta Hibah;*
- d. Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan;*
- e. Akta Pembagian Hak Bersama;*
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;*
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai di atas Tanah Hak Milik; dan,*
- h. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan;*

(2) Dihapus;

(3) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (2) tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan pada ayat (1);

(4) Penyimpanan dan pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh masing-masing Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat

⁴³ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

Pembuat Akta tanah Pengganti, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, atau Pejabat Pembuat akta Tanah Khusus;
(5) *Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pada ayat (1).*⁴⁴

PPAT dalam pembuatan akta otentik seharusnya dapat melakukan hal yang sama seperti halnya Notaris merubah akta namun tetap berpegangan/berpedoman dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Diperbolehkan merubah akta jika akta tersebut bukan perjanjian utang piutang sebagaimana yang dimaksud dalam format blangko APHT.

⁴⁴ Peraturan Menteri Negara Agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Bahwa Perjanjian Kredit merupakan suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontraprestasi berupa bunga, atau dengan adanya pinjaman tersebut maka peminjaman uang (nasabah) harus mempunyai suatu barang jaminan apapun. Sedangkan Akad Pembiayaan Musyarakah merupakan pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Bila dilihat dari uraian tersebut maka terdapat beberapa perbedaan yaitu:
 - a. Perjanjian kredit berdasarkan kepercayaan kepada pihak debitor bahwa pihak debitor sanggup akan membayar/melunasi kembali apa yang telah pihak kreditor berikan kepadanya, sedangkan musyarakah berdasarkan kerjasama bahwa para pihak bersama-sama mencampurkan hartanya hingga sulit dibedakan;
 - b. Perjanjian kredit hanya pihak kreditor yang memberikan sesuatu, sedangkan musyarakah kedua pihak sama-sama memberikan sesuatu untuk suatu usaha tertentu atau yang dapat ditentukan;
 - c. Perjanjian kredit mengisyaratkan kesanggupan pelunasan kembali apa yang telah kreditor berikan kepada debitor, sedangkan musyarakah tidak

adanya istilah pelunasan karena bukan utang piutang tapi kerjasama bagi hasil;

- d. Perjanjian kredit mengharuskan adanya jaminan karena untuk kepastian bagi pihak kreditor yang telah memberikan sejumlah uang, sedangkan musyarakah tidak mengharuskan adanya jaminan tetapi dibolehkan adanya jaminan bila salah satu pihak(bank) meminta adanya jaminan;
- e. Perjanjian kredit risikonya sangat besar jika kelang waktu perjanjian semakin lama maka semakin besar pula risiko tidak terlaksananya pembayaran kembali suatu kredit, sedangkan musyarakah keuntungan dan risiko dibagi bersama-sama dengan para pihak sesuai dengan kontribusi yang para pihak telah masukan.

Bahwa Bila dilihat dari klausul-klausul antara perjanjian kredit dengan akad pembiayaan musyarakah, maka jelas apa yang menjadi perbedaan dari kedua tersebut. Akad pembiayaan musyarakah lebih memberikan kebebasan bagi pihak mitra dibandingkan dengan perjanjian kredit. Kebebasan disini maksudnya adanya peluang bagi pihak para mitra untuk sama-sama menentukan akad pembiayaan musyarakah dalam modal pemasukan, nisbah bagi hasil, usaha/proyek, jangka waktu. Berbeda dengan perjanjian kredit yang secara keseluruhan ditentukan oleh pihak bank dan debitor disini memiliki posisi tawar yang rendah terhadap pihak bank.

Bahwa kedudukan dalam akad pembiayaan musyarakah kedua pihak adalah sama, sama dalam hal secara bersama-sama mengikatkan diri memberikan modal pada suatu usaha. Tujuannya untuk memperoleh keuntungan melalui

usaha/proyek yang akan dilakukan bersama mitra dengan nisbah bagi hasil baik sesuai kontribusi atau persentase. Bukan hanya keuntungan saja yang dibagi dalam akad, namun juga kerugian yang akan datang dibagi ditanggung secara bersama sesuai dengan besar kontribusi yang para mitra telah masukan.

Bahwa kedudukan dalam perjanjian kredit debitur sangat lemah, karena perjanjian kredit berdasar dari kepercayaan pihak kreditor untuk memberikan kredit (utang piutang dalam hal uang) kepada pihak debitur bukan persekutuan. Dalam perjanjian semua sudah ditentukan dan diatur oleh pihak bank, perjanjian kredit ini bersifat perjanjian sepihak. Sepihak disini debitur hanya dapat setuju serta menggunakan kredit yang akan diberikan pada sesuatu yang telah ditentukan sebelumnya.

Bahwa kewenangan bank dalam penentuan perjanjian kredit disini sangat memberatkan pihak debitur, sebagaimana klausulnya; bank secara sepihak menentukan harga jual dari barang agunan dalam hal penjualan agunan karena kredit debitur macet, debitur wajib tunduk terhadap segala petunjuk dan peraturan bank yang telah ada dan yang masih akan ditetapkan kemudian, klausul eksemsi yang membebaskan bank bank dari tuntutan ganti kerugian oleh debitur atas terjadinya kerugian yang diderita olehnya akibat tindakan bank, dan klausul eksemsi mengenai tidak adanya hak debitur untuk dapat menyatakan keberatan atas pembebanan bank terhadap rekeningnya.

Bahwa setelah melihat unsur-unsur, klausul-klausul serta prinsip-prinsip yang ada pada perjanjian kredit dengan akad pembiayaan musyarakah sebagaimana yang telah dipaparkan diatas yang salah satunya adanya bunga pada perjanjian kredit sedangkan dalam akad pembiayaan musyarakah dengan nisbah bagi hasil, maka jelas tidak dapat dipersamakan, karena adanya perbedaan yang mendasar dari kedua hal tersebut. Namun perjanjian kredit dengan akad pembiayaan musyarakah sama-sama menimbulkan hubungan hukum.

2. Bahwa pelaksanaan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan dasar akad pembiayaan musyarakah telah terjadi penyimpangan. Karena dasar APHT merupakan perjanjian utang piutang atau perjanjian yang menimbulkan utang piutang, sedangkan akad pembiayaan musyarakah merupakan kerjasama percampuran modal untuk usaha tertentu dengan nisbah bagi hasil antara para mitra. Sehingga yang terjadi akad pembiayaan musyarakah dibuat menjadi perjanjian utang piutang agar dapat dilekatkan jaminan Hak Tanggungan, karena adanya klausul yang berbunyi perjanjian utang piutang, jumlah utang, pelunasan utang, dan jangka waktu utang yang tidak dapat dirubah dalam APHT.

Bahwa PPAT tidak dapat merubah format substansi dari APHT sebagaimana Notaris dapat merubah akta otentik sesuai dengan kebutuhannya. Adanya PMNA/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana membatasi dengan format

substansi yang ada, sebagaimana dalam Pasal 96 Peraturan Menteri Negara Agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

B. SARAN

1. Pengkodifikasian secara parsial mengenai jaminan umum/nasional dikarenakan sampai saat ini belum adanya jaminan umum yang mengatur secara satu kesatuan mengenai ketentuan-ketentuan Peraturan Perundang-Undangan jaminan yang tersebar baik dalam KUHPerdata maupun Peraturan Perundang-Undang jaminan lainnya.
2. Perlu adanya Peraturan Perundang-Undangan yang khusus mengatur tentang hukum Ekonomi Syariah, untuk menyatukan persepsi tentang penerapan Hukum Islam dalam bidang muamalah khususnya dalam sektor keuangan, serta pembuatan Undang-Undang mengenai jaminan Syariah diluar jaminan berdasarkan hukum barat.
3. Perlunya amandemen Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan Hak Tanggungan serta peraturan pelaksanaannya yang lingkupnya terlalu sempit sehingga tidak dapat menampung kebutuhan masyarakat hukum yang selalu berkembang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku:

- Abdulkadir Muhammad. 1994. *Hukum Harta Kekayaan*. Bandung: PT. Citra Aditya.
- _____ . 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Abdul Ghofur Anshori. 2007. *Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: Gajah Mada Press.
- _____ . 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII. Pers.
- Abdullah Saeed. 2003. *Bank dan Bunga*. Penerjemah M.Ufuqul Mubin, Nurul Huda dan Ahmad Sahidah. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Abdul Manan. 1997. *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*. Yogyakarta: PT Dana Bakti Prima Yasa.
- Achmad Anwari. 1980. *Praktek Perbankan di Indonesia,(Kredit Investasi)*. Jakarta: Balai Aksara.
- Adrian Sutedi. 2006. *Implikasi Hak Tanggungan terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Jakarta: BP. Cipta Jaya.
- Adiwarman Karim. 2004. *Bank Islam Analisis Fiqh dan keuangan*. Edisi ke II. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Ahmad Supriyadi. 2004. *Sistem Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah*. Dalam Jurnal Hukum Islam Al Mawarid. XI. 2004. FIAI UII. Yogyakarta.
- Ascarya. 2013. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Budi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Budi Untung. 2000. *Kredit Perbankan Di Indinesia*. Yogyakarta: Andi Offset.

- C.S.T Kansil dan Christine ST Kansil. 1997. *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Djuhaendah Hasan. 1996. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konseps Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fathurrahman Djamil. 2012. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- G.H.S Lumban Tobing. 1999. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga.
- Gemala Dewi, Wirnyaningsih, dkk. 2005. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Habib Adjie. 2009. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU. No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Harun Nasrun. 2007. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Henny Tanuwidjaja. 2012. *Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*. Bandung: Reflika Aditama
- Heri Sudarsono. 2003. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*. Yogyakarta: Ekonesia.
- Herlien Soerojo. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arloka.
- Irawan Soerodjo. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arloka.
- J. Satrio. 1997. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan. Buku I*. Bandung: Citra Aditya.
- _____ 1998. *Hukum Jaminan, Hak Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- _____ 2010. *Hukum Jaminan, Hak Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung: Alumni.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2005. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2005.

- Kasmir. 2002. *Bank dan lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- _____ 2014. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- M. Ali Boediarso. 2005. *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*. Jakarta: Swa Justitia.
- M. Yahya Harahap. 2008. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Cetakan Ketujuh. Jakarta: Sinar Grafika.
- M. Zaidin Abdad. 2003. *Lembaga Perekonomian Umat di Dunia Islam*. Cet. 1. Bandung: Angkasa.
- Mardani. 2015. *Aspek Hukum Lembaga keuangan Syariah Di Indonesia*. Jakarta: PT.Kharisma Putra Utama.
- Mariam Darus Badruzaman. 1983. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- _____ . 2009. *Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung: Mandar Maju
- Muhammad. 2000. *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- _____ 2001. *Teknik Perhitungan Bagi Hasil di Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- Muhamad Djumhana. 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Muhammad Syafi'I Antonio. 2001. *Bank Syariah Teori dan Praktek*. Jakarta: Gema Insani.
- Mulyoto. 2011. *Perjanjian (Teknik, Cara Membuat Dan Hukum Perjanjian Yang Harus Dikuasai)*. Yogyakarta: Cakrawala Media.
- Munir Fuady. 1996. *Hukum Perkreditan Dan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Prihati Yuniarlin dan Dewi Nurul Musjtari. 2009. *Hukum Jaminan dalam Praktek Perbankan Syariah*. Yogyakarta: LAB HUKUM FAKULTAS

HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH
YOGYAKARTA.

- Purwahid Patrik dan Kashadi. 2008. *Hukum Jaminan Edisi Revis Dengan UUHT*, Bandung: Remaja Rosda Karya.
- R. Subekti. 1998. *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya.
- R. Soegondo. 1991. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Rahmat Syafei. 2000. *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia.
- Rachmadi Usman. 2011. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- S. Nasution. 2003. *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*. Bandung: Tarsito.
- Salim HS. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sayyid Sabiq. 1995. *Fiqih Sunnah*. Jilid 13. Alih Bahasa Kamaluddin A. Marzuki. Bandung: PT. Alma'arif.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju.
- Subekti. 2005. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT. Pradnya Paramitha.
- Sudikno Mertokusumo. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Suhrawadi K. Lubis. 2004. *Hukum Ekonomi Islam*, Cetakan Ketiga. Jakarta: Sinar Grafika.
- Supriadi. 2009. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutan Remy Sjahdeini. 1999. *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafiti.
- _____ 1999. *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan.)* Bandung: Alumni.
- Sutarno. 2009. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. Bandung: Alfabeta.
- Thomas Suyatno. 1990. *Dasar-Dasar Perkereditan*. Jakarta: Gramedia.

_____.dkk. 1995. *Dasar-dasar perkreditan edisi empat*.
Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Urip Santoso. 2001. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta:
Kencana Prenada Media Group.

Peraturan Perundang-Undangan:

Al-Qur'an

As-Sunnah/Hadist

KUHPerdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok
Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah
beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang
Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip
Bagi Hasil

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat
Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan
Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan
Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Negara Agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3
Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 08 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 03 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/7/PBI/2003 tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syariah

Peraturan Bank Indonesia No.06/24/PBI/2004 tentang bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Keputusan Fatwa Majelis Ulama Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang Bunga Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000.

Data Elektronik:

Wikipedia Ensiklopedia Bebas, *Musyarakah*,
<<http://id.wikipedia.org/wiki/Musyarakah>> tanggal 18 Oktober
2016.

<http://ustadzkholid.wordpress.com/2007/09/11/al-rahn-gadai>. 1 November 2016.

LAMPIRAN-LAMPIRAN



UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA

PROGRAM DOKTOR (S3) ILMU HUKUM | PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM | PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN

Nomor : 013/Ket/70/PPs-FH/MKN/V/2016
Hal : Permohonan Ijin Penelitian

Kepada Yth.
Walikota Yogyakarta
Cq. Ka. Dinas Perizinan Kota Yogyakarta
Di
Tempat

Assalamu'alaikum wr. wb.

Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia menerangkan bahwa;

Nama Mhs : PUTRO WICAKSONO, S.H.
NPM : 14921001

adalah mahasiswa aktif pada Program Magister (S-2) Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Diberitahukan pula bahwa pada saat ini yang bersangkutan sedang melakukan riset/penelitian untuk kepentingan penulisan Tesis dengan judul "TINJAUAN AKAD MUSYARAKAH TERHADAP JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PERBANKAN SYARIAH DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA".

Sehubungan dengan hal tersebut, kami mohon perkenannya untuk mengizinkan dan membantu kelancaran kepada penulis tersebut di atas dalam melakukan riset/penelitian, dan mengakses data di instansi/lembaga yang Bapak/Ibu Pimpin sebagai pendukung sebagai pendukung penulisan Tesis tersebut di atas.

Demikian surat keterangan ini diberikan untuk diketahui bagi yang berkepentingan dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Yogyakarta, 14 Mei 2016
Ketua Program



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



PEMERINTAHAN KOTA YOGYAKARTA

DINAS PERIZINAN

Jl. Kenari No. 56 Yogyakarta 55165 Telepon 514448, 515865, 515865, 515866, 562682

Fax (0274) 555241

E-MAIL : perizinan@jogjakota.go.id

HOTLINE SMS : 081227625000 HOT LINE EMAIL : upik@jogjakota.go.id

WEBSITE : www.perizinan.jogjakota.go.id

SURAT IZIN

NOMOR : 070/3396

6697/34

- Membaca Surat : Dari Ketua Program PPs Fak. Hukum - UII Yogyakarta
Nomor : 071/Ket/70/PPs/FH/MKN/IX/2016 Tanggal : 23 September 2016
- Mengingat : 1. Peraturan Gubernur Daerah istimewa Yogyakarta Nomor : 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pelayanan Perizinan, Rekomendasi Pelaksanaan Survei, Penelitian, Pendataan, Pengembangan, Pengkajian dan Studi Lapangan di Daerah Istimewa Yogyakarta.
2. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 10 Tahun 2008 tentang Pembentukan, Susunan, Kedudukan dan Tugas Pokok Dinas Daerah;
3. Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemberian Izin Penelitian, Praktek Kerja Lapangan dan Kuliah Kerja Nyata di Wilayah Kota Yogyakarta;
4. Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 85 Tahun 2008 tentang Fungsi, Rincian Tugas Dinas Perizinan Kota Yogyakarta;
5. Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 20 tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Perizinan pada Pemerintah Kota Yogyakarta;
- Dijinkan Kepada : Nama : PUTRO WICAKSONO
No. Mhs/ NIM : 14921029
Pekerjaan : Mahasiswa PPs Fak. Hukum - UII Yogyakarta
Alamat : Jl. Cik Di Tiro No. 1 Yogyakarta
Penanggungjawab : Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D
Keperluan : Melakukan Penelitian dengan judul Proposal : TINJAUAN PELAKSANAAN APHT (AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN) YANG DI BUAT DIHADAPAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH (Studi pada Bank Syariah di Kota Yogyakarta)
- Lokasi/Responden : Kota Yogyakarta
Waktu : 4 Oktober 2016 s/d 4 Januari 2017
Lampiran : Proposal dan Daftar Pertanyaan
Dengan Ketentuan : 1. Wajib Memberikan Laporan hasil Penelitian berupa CD kepada Walikota Yogyakarta (Cq. Dinas Perizinan Kota Yogyakarta)
2. Wajib Menjaga Tata tertib dan menaati ketentuan-ketentuan yang berlaku setempat
3. Izin ini tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kesetabilan pemerintahan dan hanya diperlukan untuk keperluan ilmiah
4. Surat izin ini sewaktu-waktu dapat dibatalkan apabila tidak dipenuhinya ketentuan-ketentuan tersebut diatas

Kemudian diharap para Pejabat Pemerintahan setempat dapat memberikan bantuan seperlunya

Tanda Tangan
Pemegang Izin

PUTRO WICAKSONO

Dikeluarkan di : Yogyakarta
Pada Tanggal : 05 Oktober 2016
Kepala Dinas Perizinan
Sekretaris



Dra. CHRISTY DEWI YANI, MM
196304081986032019

Tembusan Kepada :

- Yth 1. Walikota Yogyakarta (sebagai laporan)
2. Ka. Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta
3. Dir. BPD Syariah Yogyakarta
4. Dir. Bank Muamalat Yogyakarta
5. Dir. BRI Syariah Yogyakarta
6. Ketua Program PPs Fak. Hukum - UII Yogyakarta
7. Ybs.



BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

JL. KUSUMANEGARA NO. 161 TELP. (0274) 565587 FAX. (0274) 540871 YOGYAKARTA Email : kot-yogyakarta@bpn.go.id

SURAT KETERANGAN

Nomor: 1602/34.71-100/XI/2016

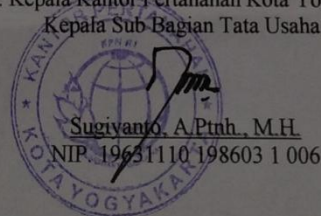
Yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan bahwa :

Nama : PUTRO WICAKSONO
No.Mahasiswa : 14921029
Fakultas : Hukum
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Indonesia
Alamat : Jl. Cik Di Tiro Nomor 1 Yogyakarta

Telah melaksanakan penelitian di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dengan judul "TINJAUAN PELAKSANAAN APHT (AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN) YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM AKA PEMBIAYAAN MUSYARAKAH (studi pada Bank Syariah di Kota Yogyakarta)".

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan seperlunya.

Yogyakarta, 8 November 2016
a.n. Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta
Kepala Sub Bagian Tata Usaha,



BISMILLAAHIRRAHMAANIRRAHIIM

"Hai orang-orang yang beriman, sempatkanlah segala --
janji" (Surat Al-Maidan 5 : 1).
"...dan sesungguhnya kebanyakan orang-orang yang --
berserikat itu sebagian mereka menanggung sebagian yang --
lain, kecuali orang-orang yang beriman, beramal shaleh" --
(Surat Shaad 38 : 24).

AKAD PEMBIAYAAN al-MUSYARAKAH

Nomor : 41.

--Pada hari ini, Jumat, tanggal () --
2 () 5, jam () --
menit) Waktu Indonesia Bagian Barat. --

--Berhadapan dengan saya, (), Sarjana Hukum, --
Notaris di Kabupaten (), dengan dihadiri para --
saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada --
bagian akhir akta ini : --

I. Tuan (), lahir di (), pada --
tanggal () () () --
(), Warga Negara Indonesia, --
Karyawan Swasta, bertempat tinggal di () --
(), Desa (), kecamatan --
(), Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor --

--Menurut keterangannya, guna memberikan persetujuan --
tindakan hukum berikut dibawah ini turut berhadapan --
dengan dihadiri saksi-saksi yang sama, istrinya --
Nyonya (), lahir di (), pada tanggal --
() Desember () () --
(), Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah --
Tangga, bertempat tinggal bersama dengan suaminya --



tersebut kemudian telah telah [redacted]

[redacted]

Selanjutnya dalam Akta ini disebut [redacted]

II. Tuan [redacted], lahir di [redacted], tanggal [redacted]

[redacted] Me [redacted]

[redacted]. Warga Negara Indonesia, Pegawai Badan Usaha

Milik Negara, bertempat tinggal [redacted], kompleks

[redacted] Setia [redacted] Blok [redacted] Nomor [redacted]

[redacted] Kelurahan [redacted] Kecamatan [redacted]

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. [redacted]

berdasarkan Surat Kuasa tertanggal [redacted]

[redacted] Nomor [redacted]

[redacted] dan Nomor [redacted], sebagai

kuasa dari dan dengan demikian untuk dan atas nama

serta berhak mewakili perseroan terbatas PT. BANK

SYARIAH [redacted], berkedudukan dan berkedudukan pusat

di Jalan [redacted]

[redacted] yang anggaran dasarnya didirikan ber

dasarkan akta nomor 23 tertanggal 08 (delapan)

September 1999 (seribu sembilan ratus sembilan puluh

sembilan), yang dibuat dihadapan [redacted] sebagai

Hukum, Notaris di [redacted] Akta mana telah

memperoleh persetujuan Menteri Kehakuman Republik

Indonesia berdasarkan Surat Keputusan Nomor [redacted]

D-12496/HK/1999/18/1997, tertanggal 16 (enam belas)

September 1999 (seribu sembilan ratus sembilan puluh

sebelumnya, dan telah diterbitkan dalam Berita Negara --
Republik Indonesia Nomor 67, tertanggal 31 (tiga) --
puluh satu Oktober dua ribu (2008), Tambahan --
nomor 6596, yang telah diubah dengan Akta Berita --
Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan --
terbatas "PT. BANK SYARIAH [REDACTED]" Nomor 10, --
tertanggal 19 (sembilanbelas) Juni 2008 (duaribu --
delapan), yang dibuat dihadapan [REDACTED], --
Sarjana Hukum, Notaris di [REDACTED], yang telah --
memperoleh Persetujuan Menteri, Hukum dan Hak Asasi --
Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat --
Keputusan nomor [REDACTED], tertanggal --
19 (sembilanbelas) Agustus 2008 (duaribu delapan) --
dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik --
Indonesia nomor [REDACTED], tertanggal 05 (lima) September --
2008 (duaribu delapan), Tambahan nomor [REDACTED], diubah --
kembali dengan akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang --
Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas "PT. BANK --
SYARIAH [REDACTED]" nomor 211, tertanggal 31 (tiga puluh --
satu) Desember 2008 (duaribu delapan) yang dibuat --
dihadapan [REDACTED], Sarjana Hukum, sebagai --
Notaris pengganti dari [REDACTED], Sarjana Hukum, --
Notaris di [REDACTED], dan kemudian diubah dengan Akta --
Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa --
Perseroan Terbatas "PT. BANK SYARIAH [REDACTED]" nomor --
28, tertanggal 25 (duapuluh lima) Juni 2009 (duaribu --
sembilan), dan terakhir diubah dengan Akta Berita --
Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Pemegang --
Saham Perseroan Terbatas "PT. BANK SYARIAH [REDACTED]" --
nomor 10, tertanggal 29 (duapuluh sembilan) Juni --



Yang saya terima sebagai saksi yang sah dan sah sebagai saksi
Pihak. dan saya terima sebagai saksi yang sah dan sah sebagai saksi

Unit selanjutnya Perseroan Terbatas PT. BANK SYARIAH
[REDACTED] (Persero), Kantor Cabang [REDACTED] -----
tersebut berikut segenap pengganti namanya selanjutnya --
disebut "BANK SYARIAH [REDACTED] (Persero), Kantor Cabang
[REDACTED] selanjutnya disebut "PIHAK BANK". -----
--Para penghadap telah saya, Materis, kenal. -----
--Para penghadap terlebih dahulu menandatangani dalam akta
ini : -----
--Bahwa Nasabah telah mengajukan permohonan fasilitas --
Pembiayaan kepada Bank sebagaimana didefinisikan dalam --
akad ini yaitu fasilitas pembiayaan al-Muawarah untuk --
Modal kerja konstruksi yang terletak di [REDACTED] -----
[REDACTED], Kabupaten [REDACTED], Desa [REDACTED] --
[REDACTED], Kecamatan [REDACTED], PT. BANK SYARIAH [REDACTED] --
(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 lagi pula dengan pikiran yang --
sehat serta tanpa paksaan dari pihak siapapun juga, --
NASABAH dengan ini mengakui dengan sesungguhnya telah --
mendapat pembiayaan dari Perseroan Terbatas PT BANK -----
SYARIAH [REDACTED] (Persero) Kantor Cabang [REDACTED] --
sejumlah Rp. [REDACTED],- ([REDACTED] juta rupiah) dengan
Expected Return sejumlah Rp. [REDACTED],- ([REDACTED] --
[REDACTED] atau [REDACTED]%) ([REDACTED] p.a. --
effektif dimana porsi bagi hasil per bulan [REDACTED] Bank --

1,75 % (satu koma tujuh puluh lima persen) dan nisbah ---
NASABAH 98,25 % (sembilan puluh delapan koma dua puluh ---
lima persen) selama 12 (duabelas bulan) serta ---
berdasarkan perjanjian yang mungkin akan dibuat dan di ---
tandatangani lagi oleh NASABAH dan BANK SYARIAH [REDACTED] ---
(Persero) Kantor Cabang [REDACTED] [REDACTED], baik yang akan ---
timbul karena pembiayaan maupun karena pembuahan L/C ---
(Letter of Credit) Import, L/C (Letter of Credit) Dalam ---
Negeri, realisasi jaminan BANK dan/atau yang timbul ---
karena sebab apapun juga. ---
--Bahwa berdasarkan ketentuan Syariah 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 arenanya sebelum NASABAH membayar lunas harga ---
Pokok dan Margin Keuntungan kepada BANK, NASABAH ---
berutang kepada BANK. ---
--Selanjutnya kedua belah pihak sepakat menerangkan ---



11. Lidera janji sebaran : terhitung sejak penyetoran
peristiwa sebagaimana yang
tercantum dalam pasal 17 Akad
ini yang menyebabkan Bank
dapat menhentikan seluruh
atau sebagian pembiayaan
serta menahiti dengan otomatis
dan sekaligus mutlak
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 berjangka
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 menaati ketentuan
ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang

telakkan oleh yang berkepentingan. Kami sebagai Bank Syariah ini mengikatkan diri untuk menyediakan Nasabah dengan Pembiayaan setelah Nasabah mematuhi seluruh persyaratan sebagai berikut :

1. SYARAT-SYARAT PENANDA TANGANAN AKAD PEMBIAYAAN:

- NASABAH telah menyerahkan surat penegasan persetujuan pembiayaan atau (SI) yang telah ditanda 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 Giro aktif yang digunakan untuk menampung Down Payment dan pembayaran dari calon pembeli.
- Menyalurkan seluruh aktivitas keuangan melalui rekening PT.BANK SYARIAH [REDACTED].
- Telah menyerahkan Surat Kuasa untuk melakukan pendebitan 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 menanda tangani akad perjanjian Pembiayaan dan pengikatan jaminan secara Notarial sempurna.
- Telah menandatangani Promes dan fatwa.
- Jaminan telah diikat sempurna serta dipasang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai dengan Bankers Clause PT.BANK SYARIAH [REDACTED].
- Telah melunasi biaya-biaya yang berkaitan dengan



pekerjaan pembiayaan

- Menyerahkan surat kuasa penjabatan kepada BANK SYARIAH [REDACTED] (Penerima) untuk melakukan penjabatan rekening atas semua biaya yang timbul atas pembiayaan ini.

- Telah menutup asuransi atas jaminan yang dipersyaratkan dengan Bank Syariah [REDACTED] dan atau telah menyetorkan sejumlah dana ke rekening yang bersangkutan yang akan diotorkan 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 [REDACTED] harus menjadi prioritas utama.

- Cross Selling produk tabungan dan Mobile Banking.

- Terhadap barang jaminan yang insurable harus ditutup dengan asuransi selama masa pembiayaan pada asuransi yang ditentukan oleh PT. BANK SYARIAH [REDACTED] dengan bank syariah Bank.

- Tanpa persetujuan tertulis dari Bank, Nasabah selama masa pembiayaan tidak boleh melakukan hal-hal sebagai berikut :

1. menjaminkan objek jaminan terhadap lain;
2. meminta pembiayaan baru dari Bank atau lembaga

kegiatan usaha yang bersangkutan
kegiatan nasabah perlu diawasi secara

- Selama masa pembiayaan Nasabah harus :
 - 1. melaporkan perkembangan usahanya secara bulanan selama masa pembiayaan.
 - 2. Menyalurkan aktifitas keuangan ke PT.BANK SYARIAH dan harus tertanam dalam aktifitas rekening.
 - 3. menizinkan PT.BANK SYARIAH 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 menelapkan biayanya 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 menjamin Nasabah yang antara lain meliputi :

- 1. Bahwa Nasabah berniat dan berwenang untuk menanda tangani akad pembiayaan yang mengikat para pihak.



2. Bahwa Nasabah telah menandatangani perjanjian untuk
menandatangani suatu perjanjian yang
dijalaninya.

3. Bahwa tidak terdapat sengketa atau perselisihan yang
sedang dihadapi atau persoalan hukum yang masih
harus diselesaikan yang dapat menimbulkan
akibat yang baik terhadap nasabah.

- Kejadian-kejadian pelanggaran (event of default)
antara lain :

1. pembayaran angsuran serta kewajiban-kewajiban
lainnya tidak terpenuhi oleh Nasabah seban-
mana ditetapkan dalam akad pembiayaan.

2. Pernyataan dan penjaminan ternyata tidak
benar.

3. Nasabah terlibat dalam perkara di depan
Pengadilan atau lembaga/instansi lainnya.

4. Nasabah tidak dapat memenuhi dan atau melang-
gar sebagian atau seluruh syarat dan ketentuan
yang tercantum dalam akad pembiayaan.

5. Laporan-laporan yang disampaikan Nasabah ter-
nyata tidak benar.

- Akibat kejadian pelanggaran, maka Bank berhak
untuk menjual jaminan dan menerima nasabnya guna
pelunasan pembiayaan dan kewajiban lainnya
kepada Bank.

- PT. BANK SYARIAH [REDACTED] mempunyai hak untuk
menghentikan pembiayaan dan seluruh pokok
pembiayaan harus dilunasi segera dan sekaligus
jika Nasabah melanggar ketentuan yang
diperjanjikan.

- Lain-lain : -----
1. Perubahan akad pembiayaan lain-lain -----
 dilakukan secara tertulis dan berlaku setelah
 oleh Bank dan Nasabah. -----
 2. Kelalaian dan atau keterlambatan Bank dalam -----
 menggunakan hak kekuasaannya sesuai dengan -----
 isi akad pembiayaan tidak berarti sebagai -----
 pelepasan hak. -----
 3. Lain-lain sesuai dengan ketentuan yang diber-
 lakukan dan akan ditetapkan kemudian oleh -----
 PT. BANK SYARIAH [REDACTED]. -----

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 baru akan menerima dan menyetor ke rekening --
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 ini mengikatkan diri, --
untuk menyerahkan perhitungan usaha yang dibiayai dengan --
fasilitas Pembiayaan berdasarkan skema ini, secara -----
periodik 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 --
dijukan 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 2. -----

----- Pasal 6 -----

----- PEMBAYARAN KEMBALI -----

--Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk --
membayarkan kepada Bank, seluruh jumlah pembiayaan --
pokok dan bagian pendapatan/keuntungan yang menjadi Hak-

landas
terdapat atas nama
-Dewan berikut segala sesuatu yang ada dan
terdapat serta berdiri maupun terlapak di atas tanah
tersebut baik yang ada sekarang maupun yang akan
ada dit kemudian hari yang menurut sifat dan keuntungannya
berdasarkan Undang-undang No. 1 tahun 1960
bilangannya.
Hal atas tanah tersebut dipindahtuan
berdasarkan akta PERIKATAN UNTUK JUAL BELI,
landas
Nomor, yang dibuat dihadapan saya, Notaris-
pembuat akta ini.
-Asli Surat-pikat tersebut diperlihatkan kepada saya,
Notaris.



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 ditandatangani
pada dan karenanya merupakan bagian yang tidak
terpisahkan dari Akad ini.
 - Memherifalukan secara tertulis kepada Bank dalam hal
terjadanya perubahan yang menyangkut Nasabah maupun
keuangannya.
 - Membebaskan seluruh harta kekayaan Nasabah

dan beban, dan tanggung jawab yang timbul dari penjaminan bank, dengan demikian berdasar pada ini.

- Mengelola dan menyelenggarakan prosedur atas pembiayaan secara jujur dan benar dengan sifat baik dalam pembukuan tersendiri.
- Menyerahkan kepada Bank perincunyan usahanya yang difasilitasi pembiayaannya berdasarkan yang ditetapkan dalam Pasal 9 Akad ini.
- Menyerahkan kepada Bank setiap dokumen, bahan-bahan dan/atau keterangan yang diminta Bank kepada Nasabah.
- Menjalankan usahanya menurut ketentuan ketentuan atau tidak menyimpang atau bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah.

Pasal 10

PERNYATAAN DAN PENGAKUAN NASABAH

NASABAH dengan ini menyatakan pengakuan dengan sebenarnya, 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 memberi kuasa kepada orang lain untuk mengalihkan dan/atau menjaminkan atas sebagian atau seluruh dari harta yang termasuk dan tidak terbatas pada piutang dan/atau claim asuransi, tidak dalam keadaan berselisik, bersengketa, gugat, menggugat dimuka atau dibarengi lembaga peradilan atau Arbitrase, berubah lokasi

pihak Bank, dipertanggungjawabkan oleh pihak Bank
berkaitan dengan pada saat ini ataupun di masa
mendatang, yang dapat memengaruhi aset, keadaan
keuangan, dan/atau mengganggu jalannya usaha
Nasabah:

-Nasabah memiliki semua perizinan yang berlaku untuk
menjalankan usahanya:

-Orang-orang yang bertindak untuk dan atas nama serta
memiliki kedudukan 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 berjalannya akad, untuk memasuki
tempat usaha dan tempat-tempat lainnya berkaitan
dengan usaha Nasabah, mengadakan pemeriksaan terhadap
pembukuan, catatan-catatan, transaksi, dan/atau
kegiatan lainnya yang berkaitan dengan usaha berdasar-
kan 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 dirinya, atas
atas sebahagian atau seluruh jumlah kewajiban Nasabah
kepada Bank berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan
seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya Surat
pemberitahuan, Surat teguran, atau surat lainnya,
apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut
dibawah ini:

-Nasabah tidak melaksanakan pembayaran atas

... dan/atau pernyataan pengakuan sebagaimana tersebut --
pada Pasal 10 ayat ini ternyata benar atau tidak --
benar, termasuk perbuatan NASABAH melakukan perbuatan --
yang melanggar atau bertentangan dengan salah satu --
hal yang ditentukan dalam Pasal 9 dan atau Pasal 12 --
ayat ini :

Sebagaimana atau seluruh atau kelengkapan NASABAH disita
oleh Pengadilan atau Pihak yang berwajib ;
NASABAH berkelakuan 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 diheruskan oleh Bank ;
- Melakukan pendaftaran untuk memohon dinyatakan --

...
...
lain:
Menolak atau mengabaikan/menghindari bank dalam melakukan pengawasan dan/atau pemeriksaan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 akad ini;

Pasal 13

PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN

Bank akan fungsinya berhak untuk melakukan pengawasan dan pemeriksaan atas pembukuan dan jalannya penuliharaan usaha yang difasilitasi pembiayaan oleh Bank berdasarkan Akad ini, serta hal-hal lain yang berkaitan langsung 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 menunjuk 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 berusaha untuk menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat.



---Apabila Nasabah dan Bank setuju terpeda di bawah ini ---
---Setelah ini Nasabah dan Bank untuk selanjutnya ---
---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 MUAMALAT INDONESIA (BAMUI) untuk memberikan ---
---konsulannya, menurut cara dan prosedur berarbitrase ---
---yang ditetapkan oleh dan berlaku di Badan tersebut. ---
---Putusan BADAN ARBITRASE MUAMALAT 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] 1, Desa [REDACTED],
Kecamatan [REDACTED], Kabupaten [REDACTED]
[REDACTED]
BANK : PT. BANK SYARIAH [REDACTED] 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 sejujuran untuk selanjutnya ---

...dalam suatu ...
... yang tidak ...

Pasal 18

DOMISILI HUKUM

--Tentang akta ini dan segala akibatnya, pihak-pihak yang telah memilih domisili yang tetap dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di ... atau 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 menepati dan memahami isi akta ini.

DEMIKIANLAH AKTA INI

--Dibuat sebagai minit dan diresmikan di Kabupaten ... pada hari, tanggal, bulan dan tahun seperti, tersebut pada awal akta ini dengan dihadiri oleh :

1. Nona ..., lahir di ..., pada tanggal ... (...) Januari ... (...)
(...), Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di ... Jalan ... Kemerdekaan Nomor ... Kelurahan ... Kecamatan ..., untuk sementara berada di ...
2. Nona ..., lahir di ..., pada tanggal ... (...)




[Redacted] [Redacted], Warga Negara Indonesia.
[Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted]
[Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted]
[Redacted] [Redacted], untuk sementara berada di [Redacted] [Redacted]

sebagai saksi saksi, -----

--Setelah saya, Notaris membacakan akta ini kepada -----
para penghadap dan para saksi maka segera para penghadap
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. -----

--Dikeluarkan sebagai salinan yang sama -----
bunyiya. -----

NOTARIS
[Redacted]

[Redacted] SH-

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

No :

/

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal ()
bulan tahun ()

hadir dihadapan saya ⁴⁾
yang berdasarkan Surat Keputusan

tanggal nomor
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya
PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor
1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja
⁶⁾ dan berkantor di

⁷⁾ dan
oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta
I. 1.

9)
pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak;

2.

pemilik

10)
selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama.

II.

11)
selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua.

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. ¹²⁾
Para Pihak menerangkan : -----

- bahwa oleh Pihak Kedua dan

selaku Debitor, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan : ----- ¹³⁾

- Akta tanggal _____ nomor _____
dibuat dihadapan _____
¹⁴⁾ yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya; -----
- Akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, dibuat di

tanggal _____ nomor _____
¹⁵⁾ yang aslinya diperlihatkan kepada saya; -----

- bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp.

(_____) ¹⁶⁾

/sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. (_____), ¹⁷⁾

oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Obyek/Obyek-obyek ¹⁸⁾ berupa (_____) hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ¹⁹⁾ yang diuraikan di bawah ini : -----

• Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : 20)
Nomor 20a) atas sebidang tanah

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 20b)
Nomor

seluas m^2 (..... 20c)
meter persegi)

dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 20d)

terletak di : 20e)

- Propinsi :

- Kabupaten/Kota :

- Kecamatan :

- Desa/Kelurahan :

- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : 20f)

• Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : 21)

atas sebagian tanah Hak Milik /Hak Guna Bangunan /Hak Pakai
Nomor 21a)

dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 21b),

yaitu seluas kurang lebih m^2 (..... 21c),
meter persegi)

dengan batas-batas : 21d)

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal

Nomor yang dilampirkan pada akta ini, 21e)

terletak di : 21f)

- Propinsi :

- Kabupaten/Kota :

- Kecamatan :

- Desa/Kelurahan :

- Jalan :

terletak di :

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :

• Hak

Sertipikat dan bukti pemilikan ²⁵⁾ yang disebutkan di atas diserahkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak Tanggungan ²⁶⁾ yang diberikan dengan akta ini;

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga :

Untuk selanjutnya hak atas tanah/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya. -----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Pihak pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat. -----

----- Pasal 2 -----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji - janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini : ----- ²⁸⁾

- Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, 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. () ²⁹⁾

• 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; -----³⁰⁾

• Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan; -----³¹⁾

• Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua; -----³²⁾

• Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan; -----³³⁾

• Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : -----
a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; -----
b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan; -----
c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi; -----
d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan; -----
e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan -----

f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut; -----³⁴⁾

• Pihak Kedua sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama; -----³⁵⁾

• Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga; -----³⁶⁾

• Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya; -----³⁷⁾

• Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor; -----³⁸⁾

• Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek

Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-Undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan; ----- 39)

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya; ----- 40)

- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar; ----- 41)

•

42)

Pasal 3 -----

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-

pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut. -----

----- Pasal 4 -----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada 43)

----- Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh 44)

Akhirnya hadir juga dihadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : ----- 45)

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemberian Hak Tanggungan dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : ----- 46)

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) lembar in originali, satu lembar disimpan di kantor saya, sedang lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini. -- 47)

Pihak Pertama

Pihak Kedua

.....

..... 48)

Persetujuan

Persetujuan

.....

..... 49)

Saksi

Saksi

.....

..... 50)

Pejabat Pembuat Akta Tanah

.....

51)

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Putro Wicaksono S.H.,
2. Tempat Lahir : Arga Makmur
3. Tanggal Lahir : 17 April 1992
4. Jenis Kelamin : Laki-Laki
5. Golongan Darah : B
6. Alamat Terakhir : Jl. Taman Siswa Mg. II. No. 1356. Rt.76/Rw.24
Yogyakarta. 55151.
7. Alamat Asal : Jl. Siti Khadijah No.559 Rt.01/Rw.08 Kel. Gunung
Alam. Kec. Arga Makmur. Kab.Bengkulu
Utara/Bengkulu.
8. Identitas Orang Tua/Wali :
 - a. Nama Ayah : Sofyan Effendi
Pekerjaan : Pensiunan PNS
 - b. Nama Ibu : Supartini
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
9. Riwayat Pendidikan :
 - a. SD : SD Negeri 25 Arga Makmur
 - b. SMP : SMP Negeri 1 Arga Makmur
 - c. SMA : SMA Negeri 1 Arga Makmur
 - d. Strata-I : Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
10. Organisasi :
 - a. Sanggar Sikta Gema Pelangi Arga Makmur
 - b. Sanggar Semarak Persada Bengkulu
 - c. Taekwondo
 - d. Komunitas Musik Ethnictro Jogja
11. Pelatihan:
 - a. Pelatihan Kenotariatan (Pelatihan Pembuatan Surat Perjanjian
Jual Beli dan Pengisian SPT Pajak) Pada Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya.
 - b. Pelatihan Pendaftaran dan Pengurusan Hak-Hak Atas Tanah
Pada Pusklat Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
12. Hobby : Wisata Alam, Bermain Basket, Jalan-jalan,
Bermain Musik dan Nonton.

Yogyakarta, 17 Januari 2017

Yang Bersangkutan

(Putro Wicaksono)

