

**EFEKTIFITAS PEMBERIAN JAMINAN PADA AKTA *WA'D*
DALAM TRANSAKSI PEMBIAYAAN *LINE FACILITY* DI
PERBANKAN SYARIAH
(Analisis Pelaksanaan Pada PT. Bank Syariah Mandiri)**

TESIS

**SUSIANA SUDIRMAN
0606008866**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK, Juli 2008**

**EFEKTIFITAS PEMBERIAN JAMINAN PADA AKTA *WA'D*
DALAM TRANSAKSI PEMBIAYAAN *LINE FACILITY* DI
PERBANKAN SYARIAH
(Analisis Pelaksanaan Pada PT. Bank Syariah Mandiri)**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

**SUSIANA SUDIRMAN
0606008866**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK, Juli 2008**

**EFFECTIVITY OF GUARANTEE TO *WA'D DEED ON LINE FACILITY*
FUNDING TRANSACTION IN SYARIAH BANKING
(Analysis of Implementation in PT. Bank Syariah Mandiri)**

THESIS

Submitted of Fulfill The Requirement
of Obtaining Master of Notary

**SUSIANA SUDIRMAN
0606008866**



**UNIVERSITY OF INDONESIA
FACULTY OF LAW
NOTARY MASTER PROGRAM
DEPOK, Juli 2008**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Susiana Sudirman, S.H.

NPM : 0606008866

Tanda tangan :



Tanggal : 25 Juli 2008

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Susiana Sudirman, S.H.

NPM : 0606008866

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul : EFEKTIFITAS PEMBERIAN JAMINAN PADA AKTA *WA'D*
PADA TRANSAKSI PEMBIAYAAN *LINE FACILITY* DI
PERBANKAN SYARIAH (Analisis Pelaksanaan Pada PT. Bank
Syariah Mandiri)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Wirdyaningsih, S.H., M.H.

Penguji : Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N.

Penguji : Theodora Yuni Shah Putri, S.H., M.H.



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 25 Juli 2008

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Susiana Sudirman, S.H.
NPM : 0606008866
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**EFEKTIFITAS PEMBERIAN JAMINAN PADA AKTA WA'D DALAM
TRANSAKSI PEMBIAYAAN LINE FACILITY DI PERBANKAN SYARIAH
(Analisis Pelaksanaan Pada PT. Bank Syariah Mandiri)**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 25 Juli 2008-07-28

Yang menyatakan


(Susiana Sudirman, S.H.)

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Rabbal Alamin, segala puji bagi Allah S.W.T. yang telah melimpahkan segala rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.

Tesis ini mencoba untuk menggambarkan mengenai sejauh mana efektifitas jaminan yang diberikan pada pembiayaan *line facility* di perbankan syariah. Masalah hukum yang dihadapi dibahas dengan memberikan argumentasi hukum berdasarkan ilmu *fiqh* dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penulisan tesis ini tidak akan selesai tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak yang selalu memberikan masukan dan saran-saran kepada penulis. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Kedua orang tuaku Hj. Nurjanah dan H. Sudirman, kakakQu Nina dan adikQu Lisna atas dukungan moril dan materiil serta do'a yang telah diberikan selama ini.
2. Ibu Wirdyaningsih, S.H., M.H. selaku pembimbing, yang bersedia menyediakan waktu disela-sela kesibukannya.
3. Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N. selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan penguji pada sidang tesis penulis.

4. Bapak Pranowo Adi selaku Manager Marketing Bank Syariah Mandiri Cabang Depok, yang bersedia menjadi nara sumber dan mau merelakan waktunya untuk membantu penulis dalam melakukan penelitian.
5. Bapak Kanny Hidayah selaku Wakil Sekretaris Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yang bersedia menjadi nara sumber.
6. Ibu Darwani Sidi Bakarudin, S.H. terima kasih atas bimbingan dan perhatiannya selama penulis menjadi mahasiswa Magister Kenotariatan.
7. Para dosen Program Magister Kenotariatan FH-UI yang telah membagi ilmunya dengan penulis.
8. Seluruh staff Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia atas bantuannya selama penulis menjadi mahasiswa Program Magister Kenotariatan.
9. Sahabat-sahabatku dita, lina, aim, abud, aryo, rafi, bundi, andri, tia, yeni, susi, yurika, yuni, tya, mbak yuli, mbak fani, acil, yu' evi terima kasih atas *support*-nya.
10. Teman-teman seperjuangan rini, nisa, effie, nuri terima kasih atas segala kebersamaan yang telah kita lewati.
11. Seluruh teman-teman angkatan 2006 Magister Kenotariatan FH-UI.
12. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Semoga penulisan ini bermanfaat bagi siapa saja yang membacanya dan mohon maaf apabila masih terdapat banyak kekurangan dalam penulisan tesis ini.

Depok, Juli 2008



ABSTRAK

Nama : Susiana Sudirman, S.H.
Program Studi : Magister kenotariatan
Judul : EFEKTIFITAS PEMBERIAN JAMINAN PADA AKTA
WA'D DALAM TRANSAKSI PEMBIAYAAN *LINE FACILITY* DI PERBANKAN SYARIAH (Analisis Pelaksanaan Pada Bank Syariah Mandiri)

Fasilitas Pembiayaan *Line Facility* merupakan salah satu produk pembiayaan perbankan syariah. Dibuat dalam bentuk *wa'd* yang merupakan kesepakatan atau janji dari pihak bank kepada nasabah untuk melaksanakan sesuatu yang dituangkan ke dalam suatu dokumen *Memorandum of Understanding*. Pemberian jaminan diberikan pada akta *wa'd* yang merupakan janji bank tersebut. Pembiayaan tersebut dilaksanakan dalam berbagai prinsip, rukun dan syarat instrumen pembiayaan syariah sesuai dengan kebutuhan nasabah yang memungkinkan timbulnya permasalahan hukum. Berdasarkan hal tersebut diatas maka terdapat beberapa permasalahan hukum yaitu bagaimana pengaturan mengenai pemberian jaminan dalam akta *wa'd* ditinjau dari hukum Islam dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta bagaimana efektifitas terhadap pemberian jaminan yang dilekatkan pada akta *wa'd*. Persoalan-persoalan tersebut diteliti dan dianalisis dengan pendekatan kualitatif menggunakan metode kepustakaan dan lapangan. Dari permasalahan tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam pembiayaan *line facility* di bank syariah pemberian jaminan merupakan hal penting karena merupakan bentuk pengelolaan resiko oleh bank. Pada pembiayaan *line facility* pemberian jaminan dilekatkan pada akta *wa'd* bukan pada pencairan akad pembiayaan hal tersebut tidak sesuai dengan prinsip muamalah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai jaminan. *Line facility* tidak difungsikan sebagai janji yang mengikat secara moral tetapi menjadi akad pokok yang telah menimbulkan hubungan hutang piutang antara para pihak. Untuk itu perlu pengaturan yang lebih rinci mengenai pembiayaan *line facility* dan perlu adanya pengaturan setingkat undang-undang bagi perbankan syariah dan produk-produknya agar konsep muamalah dapat dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah. Hukum-hukum syariah di bidang muamalah harus disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar lebih fleksibel.

Kata kunci:
Jaminan, *Guarantee*.

ABSTRACT

Name : Susiana Sudirman, S.H.
Study Programe : Master of Notary
Topics : EFFECTIVITY OF GUARANTEE TO *WA'D* DEED ON
LINE FACILITY FUNDING TRANSACTION IN
SYARIAH BANKING (Analysis of Implementation in
PT. Bank Syariah Mandiri)

Line facility funding is among one of sharia banking funding product. Made in form of wa'd which is an agreement or promise from bank to customer to conduct things written in a Memorandum of Understanding document. Warrant granted on wa'd act which is a form of bank promise. Funding is conducted in various principal, item, and requirements of sharia funding instrument according to customer needs which may arise law dispute. Based on things above, found several law problem, that is how to arrange the warrant given in wa'd act viewed from Islamic law and valid act and how is the effectivity on warrant given attached in wa'd act. Those problems were examined and analyzed based on qualitative approach using dictum and field method. From that problem, concluded that with Line Facility funding in sharia bank, warrant given in an important matter because it is a form of banking risk management. In line facility funding, warrant granted attached on wa'd act, not on fund agreement payment. That matter is not congruent with muamalah principal and valid act about warrant. Line facility is not functioned as promise that bound morally but as basic agreement that arise debt-credit relationship. Hence, need more detail arrangement about line facility funding and need rule with level equivalent with act to sharia banking and its product so that muamalah concept can be conduct congruent with sharia principal. Sharia law in muamalah sector has to be adjusted with valid rule so can be more flexible.

Key Words:
Guarantee.

DAFTAR ISI

Kata Pengantar	i
Abstrak	ii
Abstract	iii
Daftar Isi	iv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Pokok Permasalahan	7
C. Metode Penelitian	7
D. Sistematika Penulisan	9
BAB II EFEKTIFITAS PEMBERIAN JAMINAN PADA AKTA <i>WA'D</i> DALAM TRANSAKSI PEMBIAYAAN <i>LINE FACILITY</i> PADA PERBANKAN SYARIAH	
A. Perbankan Syariah di Indonesia	11
1. Sejarah Perkembangan dan Landasan Yuridis	11
2. Kegiatan Usaha dan Operasional Bank Syariah	17
B. Akta <i>Wa'd</i> Menurut Hukum Perikatan Islam	25
1. Konsep Perikatan Islam	25
2. Asas-asas Perjanjian Syariah	30
3. Dasar Hukum	32

4. Rukun dan Syarat	36
C. Jaminan Menurut Hukum Islam	38
1. Kafalah (Jaminan)	39
a. Konsep	39
b. Rukun dan Syarat	40
c. Masa Tanggungan	41
d. Kewajiban Penanggung	42
e. Obyek Tanggungan	43
f. Macam-macam Kafalah	43
g. Akibat Hukum Kafalah	44
h. Landasan Hukum Kafalah	45
2. Rahn (Gadai)	46
a. Pengertian	46
b. Rukun dan Syarat	47
c. Landasan Hukum	49
D. Pemberian Jaminan Pada Akta <i>Wa'd</i> Dalam Transaksi Pembiayaan <i>Line Facility</i> Pada PT. BSM	50
1. Gambaran Umum PT. Bank Syariah Mandiri	50
a. Sejarah Pendirian	50
b. Struktur Organisasi	53
c. Kegiatan Operasional	53
d. Budaya Perusahaan	54
e. Visi dan Misi	56

2. Pelaksanaan Pemberian Jaminan pada Akta <i>Wa'd</i> dalam Transaksi Pembiayaan <i>Line Facility</i> pada PT. BSM	57
E. Analisis Kasus	61
1. Pemberian jaminan pada akta <i>wa'd</i> ditinjau dari Hukum Islam dan peraturan perundang-undangan yang berlaku	61
2. Efektifitas pemberian jaminan yang dilekatkan pada akta <i>wa'd</i>	66
BAB III PENUTUP	
A. Kesimpulan	70
B. Saran	71
DAFTAR PUSTAKA	
Lampiran	

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Pada sebagian besar bangsa Indonesia, unsur keagamaan mempunyai arti dan peranan penting dalam pandangan hidup mereka, hal tersebut ditegaskan dalam dasar negara Pancasila dan Pasal 29 Undang-undang Dasar 1945. Setiap penduduk Indonesia berhak untuk menentukan agama yang akan mereka anut.

Indonesia merupakan Negara dengan penduduk yang mayoritas beragama Islam, sehingga mempengaruhi perkembangan hukum di Indonesia. Oleh karena itu perkembangan sistem perekonomian syariah dapat diterima dengan cepat. Hal tersebut ditandai dengan berdirinya Bank Muamalat pada tahun 1992 yang pada saat itu merupakan satu-satunya bank yang berbasis syariah. Gagasan adanya lembaga perbankan yang beroperasi berdasarkan prinsip syariat Islam berkaitan erat dengan gagasan terbentuknya suatu sistem ekonomi Islam.¹ Adapun prinsip-prinsip sistem perekonomian

¹ Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait (BAMUI, TAKAFUL dan Pasar Modal Syariah di Indonesia)*, cet.4, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hal.1.

Islam yang diadopsi dalam kegiatan operasional Perbankan Syariah adalah sebagai berikut.²

1. Perekonomian masyarakat luas bukan hanya masyarakat muslim akan menjadi baik bila menggunakan kerangka kerja atau acuan norma-norma Islami.
2. Keadilan dan persaudaraan menyeluruh.
3. Keadilan distribusi pendapatan.
4. Kebebasan individu dalam konteks kesejahteraan sosial konsep Islam sangat jelas.

Bank Syariah atau dengan kata lain disebut Bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Dengan kata lain merupakan bank yang dijalankan dengan mematuhi prinsip-prinsip syariah, atau dengan kata lain mengacu pada al-Qur'an dan Hadist. Oleh karena itu setiap transaksi dalam perbankan syariah harus didasarkan pada Hukum Islam, termasuk setiap perjanjian atau perikatan dalam produk dan jasa perbankan syariah.

Dalam setiap transaksi perbankan syariah terdapat perjanjian atau perikatan yang biasa disebut *akad* dalam hukum Islam. Pada Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dijelaskan bahwa:

² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, cet.1, (Jakarta: Gema Insani Press dan Tazkia Cendekia, 2001), hal. 10-17.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.³

Dapat disimpulkan bahwa apabila ada dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan atau memberikan sesuatu berarti masing-masing orang atau pihak itu mengikatkan diri kepada yang lain untuk melakukan atau memberikan sesuatu yang mereka perjanjikan. Dengan kata lain, antara keduanya tercipta suatu ikatan yang timbul dari tindakan mereka membuat janji. Ikatan tersebut berwujud adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak.⁴

Sumber-sumber perikatan dalam hukum Indonesia menurut Pasal 1233 KUH Perdata ada 2 (dua) yaitu:⁵

1. Perjanjian;
2. Undang-undang

Sedangkan sumber-sumber perikatan menurut Hukum Islam meliputi 5 (lima) macam yaitu:⁶

1. Akad (*al-'aqd*),
2. Kehendak sepihak (*al-iradah al-munfaridah*),
3. Perbuatan merugikan (*al-fi'l adh-dharr*),

³ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Cet.26, (Jakarta: PT. Intermasa, 1994), hal.122.

⁴ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 43.

⁵ *Ibid.*, hal. 45.

⁶ Anwar, *op.cit.*, hal. 60.

4. Perbuatan bermanfaat (*al-fi'l an-nafi'*),
5. Syarak.

Dua konsep dasar aturan perjanjian dalam Islam adalah *wa'd* dan *akad*. *Wa'd* adalah perjanjian satu pihak. Peningkaran terhadap *wa'd* tidak bisa dituntut. Sementara itu, *akad* adalah kontrak. Dalam *akad*, dua pihak saling berjanji sehingga ikatan terhadap persetujuan itu kuat. Karena *wa'd* saja tidak kuat secara hukum, maka dalam perbankan syariah, *wa'd* diubah menjadi *wa'd ala wa'd* (*promise over promise*).⁷

Akad adalah pertalian *ijab* dengan *qabul* menurut cara-cara yang disyariatkan yang berpengaruh terhadap objeknya.⁸ Dapat dikatakan bahwa *akad* merupakan tindakan hukum dua pihak karena *akad* merupakan pertemuan *ijab* yang mempresentasikan kehendak dari satu pihak dan *qabul* yang menyatakan kehendak pihak lain.⁹ Sedangkan *wa'd* adalah:

Janji (promese) antara satu pihak kepada pihak lainnya hanya mengikat satu pihak saja. *Terms* dan *Condition*-nya tidak *well-defined*, atau belum ada kewajiban yang ditunaikan oleh pihak manapun, walaupun *terms* dan *condition*-nya sudah *well-defined*.¹⁰

Di dalam fiqih muamalah, konsep *akad* dibedakan dengan konsep *wa'd* (janji). *Wa'd* merupakan janji antara satu pihak kepada pihak lainnya, yang mengikat satu pihak saja, yaitu pihak yang memberi janji berkewajiban

⁷ Adiwarmar Karim, "Kuliah Umum SBM: Perbankan Syariah", (<http://www.itb.ac.id/news/trackback/548>), diakses 04 Februari 2008.

⁸ Heri Sudarsono dan Hendi Yogi Prabowo, *Istilah-istilah Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Cet.4, (Yogyakarta: UII Press, 2006), hal. 4.

⁹ Anwar, *op.cit.*, hal. 68-69.

¹⁰ Sudarsono dan Prabowo, *op.cit.*, hal. 162.

untuk melaksanakan kewajibannya, sedangkan pihak yang diberi janji tidak memikul kewajiban apa-apa terhadap pihak lainnya. Dalam *wa'd*, *terms and condition-nya* belum ditetapkan secara rinci dan spesifik, sehingga pihak yang melakukan wanprestasi (tidak memenuhi janjinya), hanya akan menerima sanksi moral saja tanpa ada sanksi hukum.¹¹

Wa'd merupakan satu prinsip penting dalam sistem muamalah Islam. Malah status *wa'd* menempati kedudukan yang tinggi dalam Islam sehingga seseorang yang mengingkari janji dianggap munafik dan mengundang malapetaka Allah di akhirat kelak. Dari segi syariah, janji atau *wa'd* memberi komitmen kepada seseorang untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu di masa depan.¹²

Dalam perjanjian *wa'd* ini hanya satu pihak saja yang berjanji dan mengikatkan diri sedangkan pihak yang lain tidak. Sebagai contoh bank berjanji dan mengikatkan diri untuk memberi plafon sejumlah uang tertentu dan untuk jangka waktu tertentu kepada seseorang yang membutuhkan dana, sedangkan pihak yang meminjam uang tidak berjanji apapun akan tetapi pihak yang meminjam uang tersebut tetap menandatangani akta *wa'd*. Dalam perjanjian *wa'd* ini dapat dibuat beberapa akad sesuai dengan *termin* atau kebutuhan pihak yang meminjam uang.

¹¹ "Dasar Fiqh Ekonomi Islam: Teori Akad dalam Fiqh Ekonomi Islam," (<http://kasei.com/artikel>), 04 Februari 2008.

¹² Asyra Wajdi Dusuki, "Menelusuri status janji dalam muamalah", (<http://www.google.com>), diakses 04 Februari 2008.

Peraturan mengenai *wa'd* terdapat dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 45/DSN-MUI/II/2005 Tentang *Line Facility (At-Taslihat)*. *Line facility* adalah suatu bentuk fasilitas plafon pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah tertentu dalam jangka waktu tertentu yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah.¹³

Perjanjian *wa'd* ini dituangkan dalam suatu dokumen *Memorandum of Understanding (MoU)* sehingga memenuhi asas kebebasan berkontrak dan memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sesuai dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata Indonesia.

Dalam akta *wa'd* terdapat dua pasal janji, yaitu Pasal pertama berhubungan dengan apa janji itu sendiri, pasal kedua berhubungan dengan apa konsekuensinya bila janji itu tidak dilakukan. Akan tetapi dalam akta *wa'd* tidak diatur pasal mengenai pemberian jaminan. Biasanya jaminan atas *wa'd* dilekatkan pada akta akad yang merupakan realisasi dari akta *wa'd*.

Pemberian jaminan dalam pembiayaan pada akta *wa'd* ini sama dengan pemberian jaminan dalam kredit perbankan konvensional. Mengenai penjaminan utang, dalam hukum positif di Indonesia terdapat berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur atau berkaitan dengan jaminan pinjaman yang sering disebut dengan sebutan hukum jaminan.¹⁴

¹³ Abdul Ghofur Anshori, *Payung Hukum Perbankan Syariah (Undang-undang di Bidang Perbankan, Fatwa DSN-MUI, dan Peraturan Bank Indonesia)*, (Yogyakarta: UII Press, 2007), hal 179.

¹⁴ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 102.

Dari beberapa ketentuan yang berlaku dibidang perbankan dapat disebutkan bahwa jaminan hampir selalu dipersyaratkan pada setiap pembiayaan. Fungsi dari jaminan atas pembiayaan adalah sebagai berikut:¹⁵

1. sebagai pengamanan pelunasan pinjaman (pembiayaan),
2. sebagai pendorong motivasi Debitur,
3. sebagai fungsi yang terkait dengan pelaksanaan ketentuan perbankan.

B. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut.

1. Bagaimanakah pengaturan mengenai pemberian jaminan dalam akta *wa'd* pada pembiayaan *line facility* ditinjau dari Hukum Islam dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku?
2. Bagaimanakah efektifitas terhadap pemberian jaminan yang dilekatkan dalam akta *wa'd*?

C. METODE PENELITIAN

Pembuatan suatu karya ilmiah harus disusun secara jelas, tegas dan sistematis berdasarkan fakta-fakta dan data-data yang diperoleh di lapangan. Metode yang digunakan dalam penulisan ini antara lain sebagai berikut.

1. Tipe Penelitian

Normatif, yaitu dalam hal ini penulis ingin menguraikan pembahasan mengenai pelaksanaan perjanjian *Wa'd* sebagai salah satu bentuk perjanjian yang digunakan dalam transaksi perbankan syariah.

¹⁵ *Ibid.*, hal. 102-105.

2. Sifat Penelitian

Menurut sifatnya maka penelitian ini bersifat deskriptif analitis karena bermaksud untuk menjelajahi kaidah hukum dan memperoleh informasi yang selengkap-lengkapya mengenai pelaksanaan pemberian jaminan dalam perjanjian *Wa'd* sebagai salah satu bentuk perjanjian yang digunakan dalam transaksi perbankan syariah dan kemudian akan dianalisis secara normatif.

3. Sumber Data

a. Sumber Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, terdiri antara lain peraturan perundang-undangan di bidang perbankan, Peraturan Bank Indonesia mengenai Bank yang melakukan kegiatan di bidang syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

b. Sumber Sekunder

Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian, dan seterusnya.

c. Sumber tertier

Bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder contohnya kamus, dan sebagainya.

4. Analisis Data

Analisis penelitian dilakukan secara kualitatif baik terhadap data sekunder maupun data primer yang sudah dikumpulkan dan diolah guna perumusan kesimpulan.

Data juga diperoleh melalui penelitian pustaka dengan cara mengkaji buku-buku maupun artikel lain yang berhubungan dengan objek yang hendak diteliti yang terdapat pada perpustakaan Universitas Indonesia serta perpustakaan lain dan dengan melakukan wawancara dengan nara sumber yang berkompeten dalam bidang perbankan syariah. Semua data yang telah dikumpulkan disusun secara sistematis dan disajikan dalam bentuk tesis dan akan diambil suatu kesimpulan.

D. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika dalam penulisan tesis ini adalah terdiri atas 3 (tiga) bab yang saling berkaitan, untuk melihat hubungan yang jelas antara satu bab dengan bab lainnya dibuat sistematika penulisan sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Bab I merupakan bab pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, pokok permasalahan, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II PEMBERIAN JAMINAN PADA AKTA *WA'D* DALAM TRANSAKSI PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH

Bab II terdiri dari 5 (lima) sub bab yaitu sub bab pertama membahas perbankan syariah di Indonesia, sub bab kedua

membahas *wa'd* menurut hukum perikatan Islam, sub bab ketiga membahas jaminan menurut hukum Islam, sub bab keempat mengenai pemberian jaminan pada akta *wa'd* dalam transaksi pembiayaan perbankan syariah di Bank Syariah Mandiri dan keseluruhan sub bab akan dianalisa dalam sub bab kelima yaitu analisis efektifitas pemberian jaminan pada akta *wa'd* dalam transaksi pembiayaan perbankan syariah di Bank Syariah Mandiri.

BAB III PENUTUP

Bab ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dari pokok permasalahan yang diajukan dan apabila terdapat fakta baru yang tidak termasuk dalam jawaban permasalahan akan dimasukkan kedalam saran-saran yang mungkin dapat bermanfaat bagi perkembangan hukum perbankan di Indonesia.

BAB II

EFEKTIFITAS PEMBERIAN JAMINAN PADA AKTA *WA'D* DALAM TRANSAKSI PEMBIAYAAN *LINE FACILITY* PADA PERBANKAN SYARIAH

A. PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA

1. Sejarah Perkembangan dan Landasan Yuridis

Salah satu kegiatan usaha yang paling dominan dan sangat dibutuhkan keberadaannya di dunia ekonomi adalah kegiatan usaha lembaga keuangan perbankan, oleh karena fungsinya sebagai pengumpul dana yang sangat berperan demi menunjang pertumbuhan ekonomi suatu bangsa.¹⁶ Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka peningkatan taraf hidup rakyat banyak.¹⁷

Bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip-prinsip

¹⁶ Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, Cet.3, (Jakarta: Kencana, 2006), hal. 51.

¹⁷ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan*.

Syariat Islam.¹⁸ Istilah lain yang digunakan untuk sebutan bank Islam adalah bank syariah. Bank Syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah.¹⁹

Istilah umum yang sering dipakai di dunia perbankan adalah Bank Syariah. Secara akademik, istilah Islam dan Syariah memang mempunyai pengertian yang berbeda. Namun secara teknis untuk penyebutan Bank Islam dan Bank Syariah mempunyai pengertian yang sama.²⁰

Pada prinsipnya bank Syariah merupakan lembaga intermediasi dan penyedia jasa keuangan yang bekerja berdasarkan etika dan sistem nilai Islam, khususnya yang bebas dari bunga (*riba*), bebas dari kegiatan spekulatif yang non produktif seperti perjudian (*maysir*), bebas dari hal-hal yang meragukan dan tidak jelas (*gharar*), berprinsip keadilan dan hanya membiayai kegiatan usaha yang halal. Dengan kata lain biasa disebut sebagai anti MAGHRIB (*maysir, gharar, riba* dan *bathil*).²¹

Wacana mengenai bank syariah muncul pada awal periode 1980-an. Pelaksanaan keinginan untuk menerapkan prinsip syariah di bidang lembaga keuangan di tanah air dimulai dengan berdirinya lembaga

¹⁸ Sumitro, *op.cit.*, hal. 5.

¹⁹ Ascarya dan Diana Yumanita, *Bank Syariah: Gambaran Umum*, (Jakarta: Bank Indonesia, 2005), hal. 1.

²⁰ Sumitro, *op.cit.*, hal. 5.

²¹ Ascarya, *op.cit.*, hal. 4.

keuangan Baitut Tamwil yang berstatus Badan Hukum Koperasi pada tahun 1980-an.²²

Dengan adanya Deregulasi Perbankan Paket 1 Juni 1983, memberi keleluasaan penentuan tingkat suku bunga hingga 0%. Hal ini berlangsung hingga dikeluarkannya Paket Kebijakan Pemerintah Bulan Oktober (PAKTO) pada tanggal 27 Oktober 1988 yang berisi tentang liberalisasi perbankan yang memungkinkan pendirian bank-bank baru selain bank-bank yang telah ada.²³

Dikeluarkannya PAKTO bertujuan untuk membuka peluang bisnis perbankan seluas-luasnya guna memobilisasi dana masyarakat untuk menunjang pembangunan. Setelah dikeluarkannya PAKTO, menjadi awal pendirian Bank-bank Perkreditan Rakyat Syariah di beberapa daerah di Indonesia.

Akan tetapi prakarsa lebih khusus untuk mendirikan bank Islam atau bank syariah di Indonesia baru dilakukan pada tahun 1990.²⁴ Secara kelembagaan bank syariah pertama kali yang berdiri di Indonesia adalah Bank Muamalat Indonesia (BMI), kemudian baru menyusul bank-bank lain yang membuka jendela syariah (*islamic window*) dalam menjalankan kegiatan usahanya.²⁵

²² Dewi, *op.cit.*, hal. 58.

²³ Wirdyaningsih, *et al.*, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, cet.2, (Jakarta: Kencana, 2006), hal. 50.

²⁴ Antonio, *op.cit.*, hal. 25.

²⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2007), hal. 30.

Melalui *islamic window* ini, bank-bank konvensional dapat memberikan jasa pembiayaan syariah kepada nasabah melalui produk-produk yang bebas dari unsur *riba (usury)*, *gharar (uncertainty)* dan *maysyir (speculative)* dengan terlebih dahulu membentuk Unit Usaha Syariah (UUS) yaitu unit kerja pada kantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang syariah dan atau unit syariah.²⁶

Perbankan syariah di Indonesia mulai dikembangkan sejak berlakunya Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Undang-undang ini telah memberikan landasan hukum bagi beroperasinya perbankan syariah secara legal dan menjadi *milestone* penting yang menandai berlakunya *dual banking system* di Indonesia, yaitu beroperasinya Bank Konvensional dan Bank Syariah dalam sistem perbankan Nasional.²⁷

Landasan hukum berlakunya perbankan syariah disempurnakan dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan yang merupakan amandemen dari Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992. Dengan demikian, legalisasi kegiatan perbankan syariah melalui Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 merupakan jawaban atas permintaan masyarakat yang membutuhkan suatu sistem perbankan

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Wendra Yunaldi, *Potret Perbankan Syariah di Indonesia: Melacak Keabsahan Landasan Yuridis Praktek Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Centralis, 2007), hal. 2.

alternatif yang selain menyediakan jasa perbankan atau jasa keuangan yang sehat juga memenuhi prinsip-prinsip syariah.

Tujuan bank syariah secara umum adalah untuk mendorong dan mempercepat kemajuan ekonomi suatu masyarakat dengan melakukan kegiatan perbankan, finansial, komersial dan investasi sesuai kaidah syariah. Hal ini yang membedakan bank syariah dengan bank konvensional yang tujuan utamanya adalah mencapai keuntungan setinggi-tingginya.

Berbagai pertimbangan mengapa konsep *dual banking system* yang dipakai adalah.²⁸

- a. Pengembangan perbankan syariah pada awalnya ditujukan dalam rangka pemenuhan pelayanan jasa perbankan bagi segmen masyarakat yang belum memperoleh pelayanan jasa perbankan karena sistem perbankan konvensional dipandang tidak sesuai dengan prinsip syariah yang diyakini.
- b. Pengalaman krisis perbankan yang terjadi sejak tahun 1998 membuktikan bahwa bank yang beroperasi dengan prinsip syariah dapat bertahan di tengah gejolak nilai tukar dan tingkat suku bunga bank yang tinggi. Keadaan ini didukung oleh karakteristik kegiatan usaha bank syariah yang melarang bunga bank (*riba*) dan menggantikannya dengan *nisbah* bagi hasil sebagai penggantinya (*profit/loss sharing contract*), serta melarang transaksi keuangan yang

²⁸ Anshori, *op.cit.*, hal. 34.

bersifat spekulasi (*al-gharar*) dan tanpa didasarkan pada kegiatan usaha riil. Keberadaan dua sistem perbankan yang berkembang secara paralel (*dual banking system*) serta mempunyai hubungan keuangan yang terbatas satu sama lain akan menciptakan diversifikasi risiko keuangan secara lebih beragam, yang akhirnya akan dapat mengurangi problem *systemic risk* pada saat terjadi krisis keuangan.

- c. Pengembangan perbankan syariah juga dilakukan dalam rangka pengembangan sistem perbankan alternatif yang memiliki karakteristik dan keunggulan tertentu dibandingkan dengan sistem perbankan konvensional.
- d. Dalam jangka panjang, dengan berkembangnya bank-bank syariah yang sehat serta memberikan jasa pelayanan yang kompetitif akan dapat mendorong peningkatan aliran modal masuk dari dunia internasional, khususnya dari lembaga atau pihak-pihak yang mempersyaratkan pola transaksi dengan prinsip syariah.
- e. Karena kegiatan pembiayaan bank syariah didasarkan investasi riil dan *participation system* suplai uang dari sistem perbankan syariah sangat erat dengan kebutuhan transaksi pelaku ekonomi secara riil, alokasi sumber daya keuangan juga merupakan respons langsung terhadap kapasitas produksi dan *output* sektor riil.

Dengan demikian secara tegas dapat dikatakan bahwa melalui Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, eksistensi dari perbankan syariah di Indonesia benar-benar telah diakui.²⁹

2. Kegiatan Usaha dan Operasional Bank Syariah

Bank syariah merupakan bank dengan prinsip bagi hasil yang merupakan landasan utama dalam segala operasinya, baik dalam pengerahan dananya maupun dalam penyaluran dananya (dalam perbankan syariah penyaluran dana biasa disebut dengan pembiayaan).³⁰

Visi perbankan Islam umumnya adalah menjadi wadah terpercaya bagi masyarakat yang ingin melakukan investasi dengan sistem bagi hasil secara adil sesuai prinsip syariah, sedangkan misi utama perbankan Islam adalah memenuhi rasa keadilan bagi semua pihak dan memberikan maslahat bagi masyarakat luas.³¹

Secara garis besar bila merujuk pada Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/34/KEP/DIR tentang bank umum berdasarkan prinsip syariah tentang kegiatan yang dapat dilakukan oleh bank syariah sebagaimana diatur dalam Bab VI Pasal 28 menyebutkan bahwa bank wajib menerapkan prinsip syariah dalam melakukan kegiatan usahanya.³²

²⁹ *Ibid.*, hal.37.

³⁰ Ascarya. *op.cit.*, hal.14.

³¹ Wirdyaningsih, *op.cit.*, hal.15.

³² Yunaldi, *op.cit.*, hal.24-26.

Pada dasarnya, produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah dapat dibagi menjadi 3 (tiga) bagian besar, yaitu sebagai berikut.³³

a. Produk Penghimpunan Dana (*funding*);

Sebagai salah satu lembaga yang berfungsi untuk menghimpun dana masyarakat, bank syariah harus memiliki sumber dana yang optimal sebelum disalurkan kembali ke masyarakat. Sumber dana yang dapat dihimpun dari masyarakat terdiri dari 3 (tiga) jenis dana yaitu modal, titipan (*al-Wadi'ah*) dan investasi (*mudharabah*).³⁴

1) Modal

Merupakan dana (dalam bentuk pembelian saham) yang diserahkan oleh pemilik yang mempunyai hak untuk memperoleh deviden dan penggunaan modal yang disertakan tersebut. Mekanisme penyertaan modal pemegang saham dapat dilakukan melalui *musyarakah fi sahm asy-syarikah* atau *equity participation* pada saham perseroan bank.³⁵

2) Titipan (*Al-Wadi'ah*)

Salah satu prinsip yang digunakan bank syariah dalam penghimpunan dana adalah dengan menggunakan prinsip titipan.³⁶

Al-Wadi'ah dapat diartikan sebagai titipan murni dari satu pihak ke

³³ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hal.97.

³⁴ Dewi, *op.cit.*, hal.80.

³⁵ *Ibid.*, hal.81.

³⁶ *Ibid.*

pihak lain, baik individu maupun badan hukum yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja si penitip menghendaki.³⁷

Pada umumnya terdapat 2 (dua) jenis *Al-Wadi'ah* yaitu *Wadi'ah Yad Al-Amanah* dan *Wadi'ah Yad adh-Dhamanah*.

a) *Wadi'ah Yad Al-Amanah (Trustee Depository)*

Pihak penyimpan tidak bertanggung jawab terhadap kerusakan atau kehilangan barang yang disimpan, yang tidak diakibatkan oleh perbuatan atau kelalaian penyimpanan.³⁸

Wadi'ah Yad Al-Amanah mempunyai karakteristik sebagai berikut.³⁹

- (1) Harta atau benda yang dititipkan tidak boleh dimanfaatkan dan digunakan oleh penerima titipan.
- (2) Penerima titipan (Bank) hanya berfungsi sebagai penerima amanah yang bertugas dan berkewajiban untuk menjaga barang yang dititipkan tanpa mengambil manfaatnya.
- (3) Sebagai kompensasi, penerima titipan diperkenankan untuk membebaskan biaya (*fee*) kepada yang menitipkan.

Dalam perbankan syariah bentuk aplikasi *Wadi'ah Yad Al-Amanah* berupa *safe deposit box*.

³⁷ Antonio, *op.cit.*, hal.85.

³⁸ Sumitro, *op.cit.*, hal.31.

³⁹ Dewi, *op.cit.*, hal.82.

b) *Wadi'ah Yad adh-Dhamanah (Guarantee Depository)*

Pihak penyimpan dengan atau tanpa izin pemilik barang dapat memanfaatkan barang yang dititipkan dan bertanggung jawab atas kerusakan atau kehilangan barang yang disimpan.⁴⁰ Prinsip ini diaplikasikan dalam produk giro dan tabungan.

3) *Investasi (Mudharabah)*

Dalam mengaplikasikan prinsip *mudharabah*, penyimpan atau deposan bertindak sebagai *shahibul maal* (pemilik modal) dan bank sebagai *mudharib* (pengelola).⁴¹ Pemilik dana sebagai deposan berperan sebagai investor murni yang menanggung aspek *sharing risk* dan *return* dari bank, jadi deposan bukan sebagai *lender* atau kreditor bagi bank.

Secara garis besar, *mudharabah* terbagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu *Mudharabah Muthlaqah* dan *Mudharabah Muqayyadah*.

a) *Mudharabah Muthlaqah (General Investment)*

Dalam prinsip ini hal utama yang menjadi cirinya adalah *shahibul maal* tidak memberikan batasan-batasan atas dana yang diinvestasikannya atau dengan kata lain *mudharib* diberi wewenang penuh mengelola tanpa terikat waktu, tempat, jenis usaha dan jenis pelayanannya.⁴²

⁴⁰ Sumitro, *op.cit.*, hal 31-32.

⁴¹ Karim, *op.cit.*, hal.108.

⁴² Dewi, *op.cit.*, hal.83-84.

b) *Mudharabah Muqayyadah (Special Investment)*

Pada jenis akad ini, *shahibul maal* memberikan batasan atas dana yang diinvestasikannya. *Mudharib* hanya bisa mengelola dana tersebut sesuai dengan batasan jenis usaha, tempat dan waktu tertentu saja. Aplikasinya dalam perbankan adalah *special investment based on restricted mudharabah*.⁴³

b. Produk Penyaluran Dana (*financing*)

Dalam menyalurkan dananya kepada masyarakat, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi ke dalam 4 (empat) kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu sebagai berikut.⁴⁴

1) Pembiayaan dengan prinsip jual beli

Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda (*transfer of property*). Transaksi ini dibedakan berdasarkan bentuk pembayarannya dan waktu penyerahan barangnya, yaitu sebagai berikut.⁴⁵

a) Pembiayaan *Murabahah*

Merupakan transaksi jual beli yang menyebutkan jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual sedangkan nasabah sebagai pembeli, dimana harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*).

⁴³ *Ibid.*, hal.84.

⁴⁴ Karim, *op.cit.*, hal.97.

⁴⁵ *Ibid.*, hal.98

b) Pembiayaan *Salam*

Merupakan transaksi jual beli atas barang yang belum ada sehingga barang diserahkan secara tangguh sementara pembayaran dilakukan tunai. Bank bertindak sebagai pembeli dan nasabah sebagai penjual. Dalam transaksi ini kuantitas, kualitas, harga dan waktu penyerahan barang harus ditentukan secara pasti. Harga jual yang ditetapkan oleh bank adalah harga beli bank dari nasabah ditambah keuntungan.

c) Pembiayaan *Istishna'*

Pembiayaan *istishna'* hampir sama dengan produk *salam*, akan tetapi dalam *istishna'* pembayaran dapat dilakukan dalam beberapa kali (*termin*) pembayaran.

2) Pembiayaan dengan prinsip sewa

Prinsip sewa (*Ijarah*) dilandasi dengan adanya perpindahan manfaat. Pada dasarnya *ijarah* hampir sama dengan prinsip jual beli, akan tetapi berbeda pada obyek transaksinya. Pada jual beli obyek transaksinya adalah barang, sedangkan pada *ijarah* obyek transaksinya adalah jasa.

3) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil

Produk pembiayaan syariah yang didasarkan pada prinsip bagi hasil adalah sebagai berikut.

a) *Pembiayaan Musyarakah*

Dalam definisi sederhana *musyarakah* dapat diartikan dimana dua pihak atau lebih menyatukan modalnya untuk membentuk suatu Perseroan Terbatas (PT) sebagai *legal entity* dan masing-masing mempunyai hak pengawasan sehingga untung dan rugi dibagi secara proporsional sesuai dengan modal yang diinvestasikan.⁴⁶

b) *Pembiayaan Mudharabah*

Merupakan akad kerja sama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola.⁴⁷

c. *Produk Jasa Pelayanan (Service)*

Selain dari jenis-jenis pembiayaan utama tersebut di atas, perbankan syariah juga menyelenggarakan pelayanan-pelayanan dengan memperoleh upah atau *fee* sebagaimana yang dilakukan perbankan konvensional pada umumnya, jenis-jenis pelayanannya adalah sebagai berikut.⁴⁸

1) *Al-Kafalah*

Yaitu pemberian jaminan oleh bank sebagai penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga atas kewajiban pihak kedua (yang ditanggung,

⁴⁶ Yunaldi, *op.cit.*, hal.33.

⁴⁷ Antonio, *op.cit.*, hal.95.

⁴⁸ Wirdayaningsih, et al, *op.cit.*, hal.130.

makfuul 'anhu atau *ashil*).⁴⁹ Tujuan *al-Kafalah* adalah untuk menjamin pembayaran suatu kewajiban pembayaran.⁵⁰ Untuk jasa-jasa ini bank mendapatkan pengganti biaya atas jasa yang diberikan.⁵¹

2) *Al-Hawalah*

Yaitu jasa pengalihan tanggung jawab pembayaran utang dari seseorang yang berutang kepada orang lain.⁵² Dalam hal ini ada tiga pihak, yaitu pihak yang berutang (*muhli*), pihak yang memberi utang (*muhal*) dan pihak yang menerima pemindahan (*muhal 'alaih*).⁵³

3) *Al-Wakalah*

Merupakan akad perwakilan antara dua pihak, yaitu jasa melakukan tindakan atau pekerjaan mewakili nasabah sebagai pemberi kuasa.

4) *Ar-Rahn*

Rahn diartikan sebagai menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya.

Dengan kata lain *Rahn* adalah jaminan utang atau agunan.

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ Karim, *op.cit.*, hal.107.

⁵¹ *Ibid.*

⁵² *Ibid.*, hal.132.

⁵³ Dewi, *op.cit.*, hal.93-94.

5) *Al-Qardh*

Merupakan pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan.⁵⁴ Dalam literatur fiqh klasik, *qardh* dikategorikan dalam *aqd tathawwui* atau akad saling membantu dan bukan transaksi komersial.⁵⁵

B. AKTA *WA'D* MENURUT HUKUM PERIKATAN ISLAM

1. Konsep perikatan Islam

Menurut hukum fiqh, perikatan termasuk kedalam bidang muamalah atau kemasyarakatan yang mencakup berbagai aspek kehidupan masyarakat dalam arti yang luas antara lain aspek hukum, sosial, politik, ekonomi, dan sebagainya. Perikatan itu sendiri masuk dalam bidang hukum dari segi keperdataan.

Dalam al-Qur'an dikenal 2 (dua) istilah yang berkaitan dengan perjanjian, yaitu akad (*al-Aqdu*) dan kata 'ahd (*al-Ahdu*). Kata akad, secara etimologis berarti perjanjian, perikatan dan permufakatan (*al-Ittiqaf*). Al-Qur'an memakai kata ini dalam arti perikatan dan perjanjian.⁵⁶ Hal ini dapat dilihat dalam surat al-Maidah ayat 1:

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya

⁵⁴ *Ibid.*, hal.95.

⁵⁵ Antonio, *op.cit.*, hal.131.

⁵⁶ Faturrahman Djamil "Hukum Perjanjian Syariah", dalam *Kompilasi Hukum Perikatan* oleh Mariam Darus Badzrulzaman *et al.*, Cet.1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 247.

Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikendaki-Nya. (QS. Al-Maidah: 1)⁵⁷

Sedangkan kata *al-Ahdu*, secara etimologis berarti masa, pesan, penyempurnaan dan janji atau perjanjian. Hal ini dapat dilihat dalam al-Qur'an surat an-Nahl ayat 91 dan al-Isra ayat 34.

Surat an-Nahl: 91

Dan tepatilah perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah-sumpah(mu) itu, sesudah meneguhkannya, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah-sumpah itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat. (QS. An-Nahl: 91).⁵⁸

Surat al-Isra: 34

Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya. (QS. Al-Isra: 34).⁵⁹

Kata yang umum digunakan dalam muamalah adalah kata akad. Menurut para ahli hukum Islam, kata akad didefinisikan sebagai berikut, yaitu hubungan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum pada obyek perikatan.⁶⁰ Akad (ikatan, keputusan atau penguatan) atau perjanjian atau kesepakatan

⁵⁷ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Bandung: CV Gema Risalah Press, 1993), hal. 156.

⁵⁸ *Ibid.*, hal. 415-416.

⁵⁹ *Ibid.*, hal. 429.

⁶⁰ Djamil, *op.cit.*, hal. 247.

atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah.⁶¹

Dalam istilah fiqh, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak seperti jual beli, sewa, wakalah dan gadai.⁶² Secara khusus akad berarti keterkaitan antara *ijab* (pernyataan penawaran atau pemindahan kepemilikan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu.⁶³

Istilah akad lebih umum dan mempunyai daya ikat kepada para pihak yang melakukan perikatan. Karena itu istilah akad dapat disamakan dengan istilah perikatan. Rumusan akad tersebut mengindikasikan bahwa perjanjian harus merupakan perjanjian kedua belah pihak untuk mengikatkan diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu hal yang khusus.⁶⁴

Dari definisi di atas, tampak bahwa perikatan menurut hukum fiqh Islam (akad) lebih umum sifatnya dan cakupannya lebih luas daripada pengertian perikatan dalam hukum perdata. Hal ini dapat dilihat dari keterkaitan antara Hukum Perikatan itu sendiri dengan Hukum Islam yang melingkupinya yang tidak semata-mata mengatur hubungan antara

⁶¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 35.

⁶² *Ibid.*

⁶³ *Ibid.*

⁶⁴ *Ibid.*, hal. 248.

manusia dengan manusia saja, tapi juga hubungan antara manusia dengan Sang Pencipta (Allah SWT) dan dengan alam lingkungannya.⁶⁵

Pendapat lain dari Adiwarmanto Karim menyatakan bahwa fiqh muamalat Islam membedakan antara *Wa'd* dengan *Akad*. *Wa'd* merupakan janji (*promise*) antara satu pihak kepada pihak lainnya, sementara *Akad* adalah kontrak dua belah pihak. *Wa'd* hanya mengikat satu pihak, yakni pihak yang memberi janji berkewajiban untuk melaksanakan kewajibannya, sedangkan pihak yang memberi janji tidak memikul kewajiban apa-apa terhadap pihak lainnya. Dalam *wa'd* syarat dan ketentuannya (*term and condition*) belum ditetapkan secara rinci dan spesifik sehingga bila pihak yang memberikan janji untuk melakukan kewajiban sesuatu tidak melaksanakannya maka yang dapat diberikan hanya sanksi moral karena telah ingkar janji (*wanprestasi*).⁶⁶ Dilain pihak, *Akad* mengikat kedua belah pihak yang saling bersepakat yakni masing-masing pihak terikat untuk melaksanakan kewajibannya terlebih dahulu. Dalam *akad* syarat dan ketentuannya (*term and condition*) telah ditentukan secara rinci (*well defined*). Bila salah satu pihak atau kedua belah pihak yang terikat dalam kontrak tidak memenuhi kewajibannya (*wanprestasi*), maka pihak yang wanprestasi akan menerima sanksi seperti yang telah ditentukan dalam *akad*.

⁶⁵ Gemala Dewi, Wirnyaningsih, dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Cet.2, (Jakarta: Kencana, 2006), hal.4.

⁶⁶ Dalam Islam sanksi moral bagi orang yang ingkar janji adalah munafik yang salah satu cirinya adalah bila dipercaya ia khianat dan bila berjanji ia ingkar.

Perbedaan *Wa'd* dan *Akad*

No.	<i>Wa'd</i>	<i>Akad</i>
1.	Hanya 1 (satu) pihak yang berjanji kepada pihak lainnya.	Merupakan kontrak antara kedua belah pihak.
2.	Hanya pihak yang memberi janji yang melakukan kewajibannya, sedangkan pihak yang lain tidak memiliki kewajiban apa-apa.	Mengikat kedua belah pihak yang saling bersepakat untuk melaksanakan kewajibannya masing-masing.
3.	<i>Term and Condition</i> atau syarat dan ketentuannya belum ditetapkan secara rinci.	<i>Term and Condition</i> atau syarat dan ketentuannya telah ditetapkan secara rinci dan spesifik (<i>well defined</i>).
4.	Bagi pihak yang wanprestasi hanya terkena sanksi moral.	Bagi pihak yang wanprestasi terkena sanksi yang telah ditetapkan dalam akad.

Dalam perbankan syariah istilah *wa'd* dapat dipersamakan dengan MoU. Secara gramatikan MoU diartikan sebagai nota kesepahaman. Dalam Black's Law Dictionary diartikan bahwa *memorandum* adalah dasar untuk memulai penyusunan kontrak secara formal pada masa datang (*is to serve as the basis of future formal contract*), sedangkan *understanding* diartikan sebagai pernyataan persetujuan secara tidak langsung terhadap hubungannya dengan persetujuan lain, baik secara lisan maupun secara tertulis (*an implied agreement resulting from the express term of another agreement, whether written or oral*).⁶⁷

Dari terjemahan kedua kata tersebut, dapat dirumuskan pengertian MoU adalah dasar penyusunan kontrak pada masa datang yang didasarkan

⁶⁷ Salim HS, Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding*, Cet. 2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 46.

pada hasil permufakatan para pihak baik secara tertulis maupun lisan.⁶⁸

Unsur-unsur dari MoU adalah.⁶⁹

- a. MoU sebagai perjanjian pendahuluan.
- b. Isi MoU adalah mengenai hal-hal yang pokok.
- c. Isi MoU dimasukkan dalam kontrak.

2. Asas-asas Perjanjian Syariah

Menurut Hukum Islam terdapat asas-asas dari suatu perjanjian. Asas-asas ini akan mempengaruhi sah atau tidaknya suatu akad. Ketika asas-asas ini tidak terpenuhi, maka perikatan (akad) yang dibuat menjadi tidak sah atau batal. Asas-asas ini antara lain:⁷⁰

a. *Al-Hurriyah* (kebebasan)

Asas ini merupakan prinsip mendasar dari suatu perjanjian. Pihak-pihak yang melakukan perikatan memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian, baik dalam menentukan obyek yang diperjanjikan maupun syarat-syarat yang akan dimasukkan dalam akad, termasuk cara yang disepakati untuk menyelesaikan perselisihan. Kebebasan ini diperbolehkan selama mengacu atau berpedoman pada ketentuan syariah Islam. Asas ini bertujuan untuk menjaga agar tidak terjadi penganiayaan antara para pihak dalam membuat akad dan juga menghindari semua bentuk paksaan, tekanan dan penipuan dari pihak manapun.

⁶⁸ *Ibid.*

⁶⁹ *Ibid.*, hal. 47.

⁷⁰ Djamil, *op.cit.*, hal. 249-251.

b. *Al-Musawah* (persamaan atau kesetaraan)

Asas ini memberikan landasan atau dasar bahwa kedua pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kedudukan yang sama, sehingga dalam menentukan hak dan kewajiban masing-masing harus berdasarkan asas persamaan atau kesetaraan ini.

c. *Al-'Adalah* (keadilan)

Salah satu sifat Allah adalah adil, dan al-Qur'an menekankan agar manusia selalu adil (QS. 7:29; QS. 16:90; QS. 42:15). Pelaksanaan asas ini dalam akad dimana para pihak yang melakukan akad dituntut untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat dan memenuhi semua kewajibannya.

d. *Al-Ridha* (kerelaan)

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara pihak. Jika dalam transaksi tidak terdapat unsur kerelaan ini, maka itu sama saja artinya dengan memakan sesuatu dengan cara yang bathil. Jadi tidak diperbolehkan adanya unsur paksaan atau tekanan yang menyebabkan salah satu pihak atau lebih tidak melakukan perjanjian secara sukarela.

e. *Ash-Shidq* (kejujuran dan kebenaran)

Salah satu etika mendasar yang ditanamkan dalam Islam adalah kejujuran. Islam dengan tegas melarang adanya kebohongan dan penipuan dalam bentuk apapun. Nilai kejujuran dan kebenaran ini akan

memberi pengaruh pada pihak-pihak yang melakukan perjanjian untuk tidak berdusta, menipu, dan melakukan pemalsuan. Bila asas ini tidak dipenuhi maka akan merusak legalitas akad yang dibuat.

f. *Al-Kitabah* (tertulis)

Prinsip lain yang tidak kalah penting adalah asas tertulis. Seperti yang dinyatakan dalam al-Qur'an surat Al-Baqarah: 282-283, maka agar akad yang dilakukan benar-benar berada dalam kebaikan semua pihak yang melakukan akad, maka akad itu harus dibuat secara tertulis (penulisan perjanjian, terutama transaksi dalam bentuk kredit). Selain itu juga dibutuhkan adanya saksi-saksi, rahn (gadai) untuk kasus tertentu, dan prinsip tanggung jawab individu.

3. Dasar Hukum

Sumber Hukum Islam berasal dari tiga sumber hukum, yaitu Al-Qur'an dan Hadist (sebagai dua sumber utama) serta *ar-ra'yu* atau akal pikiran manusia yang terhimpun dalam ijtihad.⁷¹

a. Al-Qur'an

Dalam Al-Qur'an hanya mengatur mengenai kaidah-kaidah umum saja.

Hal tersebut dapat dilihat dari isi ayat-ayat Al-Qur'an berikut ini antara lain:

1) QS. al-Baqarah: 188

Dan janganlah sebagian kamu memakan harta sebagian yang lain diantara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat

⁷¹ Dewi, *op.cit.*, hal.38.

memakan sebagian dari pada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui.⁷²

2) QS. al-Baqarah: 275

”Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”⁷³

3) QS. an-Nisa: 29

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu.⁷⁴

4) QS. al-Maidah: 1

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.⁷⁵

5) QS. al-Jumu'ah: 9

Hai orang-orang yang beriman, apabila diseru untuk menunaikan sembahyang pada hari jum'at, maka segeralah kamu kepada mengingat Allah dan tinggalkanlah jual beli. Yang demikian itu lebih baik bagimu jika kamu mengetahui.⁷⁶

⁷² Departemen Agama, *op.cit.*, hal. 46.

⁷³ *Ibid.*, hal. 69.

⁷⁴ *Ibid.*, hal. 122.

⁷⁵ *Ibid.*, hal. 156.

⁷⁶ *Ibid.*, hal. 933.

b. Hadist

Dalam hadist, ketentuan-ketentuan mengenai muamalat lebih terperinci daripada al-Qur'an, namun tidak terlalu mengatur hal-hal yang sangat mendetail, tetap dalam jalur kaidah-kaidah umum.⁷⁷

1) HR. Abu Dawud dan Hakim

Allah SWT telah berfirman (dalam Hadist Qudsi-Nya), 'Aku adalah yang ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah seorang diantaranya tidak berkhianat terhadap temannya. Apabila salah seorang di antara keduanya berkhianat, maka Aku keluar dari perserikatan keduanya'.⁷⁸

2) Hadist Nabi Muhammad SAW dari Abu Hurairah Rasulullah SAW telah bersabda, "janganlah di antara kamu menjual sesuatu yang sudah dibeli oleh orang lain."⁷⁹

3) HR. Muslim dari Abu Hurairah

Bahwasanya Rasulullah SAW pernah melalui suatu onggokan makanan yang bakal dijual, lantas beliau memasukkan tangan beliau ke dalam onggokan itu, tiba-tiba didalamnya jarinya beliau meraba yang basah. Beliau keluarkan jari beliau yang basah itu seraya berkata, "Apakah ini?" Jawab yang punya makanan, "basah karena hujan, ya Rasulullah." Beliau bersabda, "mengapa tidak engkau taruh di bagian atas supaya dapat dilihat orang? Barangsiapa yang menipu, maka ia bukan umatku."⁸⁰

4) HR. Ahmad dan Baihaqi

Orang yang mampu membayar hutang, haram atasnya melalaikan utangnya. Maka, apabila salah seorang di antara kamu

⁷⁷ Dewi, *op.cit.*, hal.41.

⁷⁸ *Ibid.*

⁷⁹ *Ibid.*, hal. 42.

⁸⁰ *Ibid.*

memindahkan utangnya kepada orang lain, pemindahan itu hendaklah diterima, asal yang lain itu mampu membayar.⁸¹

5) HR. Bukhari dan Muslim

Siapa saja yang melakukan jual beli Salam (salaf), maka lakukanlah dalam ukuran (takaran) tertentu, timbangan tertentu dan waktu tertentu.⁸²

6) HR. Abu Ya'la, Ibnu Majah, Thabrani dan Tarmidzi

Berilah upah atau jasa kepada orang yang kamu pekerjaan sebelum kering keringatnya.⁸³

c. Ijtihad

Sumber Hukum Islam yang ketiga adalah ijtihad yang dilakukan dengan menggunakan akal atau *ar-ra'yu*.⁸⁴ Posisi akal dalam ajaran Islam memiliki kedudukan yang sangat penting. Penggunaan akal untuk berijtihad telah dibenarkan oleh Nabi Muhammad SAW seperti terdapat pada Hadist Mu'az bin Jabal, bahkan juga terdapat dalam ketentuan QS. an-Nisa: 59, Mohammad Daud Ali memberikan definisi ijtihad adalah sebagai berikut:⁸⁵

Ijtihad adalah usaha atau ikhtiar yang sungguh-sungguh dengan menggunakan segenap kemampuan yang ada dilakukan oleh orang (ahli hukum) yang memenuhi syarat untuk merumuskan garis hukum yang belum jelas atau tidak ada ketentuannya Al-Qur'an dan Sunnah Rasulullah.

⁸¹ *Ibid.*

⁸² *Ibid.*

⁸³ *Ibid.*

⁸⁴ *Ibid.*, hal. 43.

⁸⁵ *Ibid.*

Dengan semakin berkembangnya perbankan syariah di Indonesia, Majelis Ulama Indonesia (MUI) mulai mempersiapkan diri untuk mengantisipasi perkembangan LKS. Berlatar Belakang dari permasalahan tersebut maka pada tanggal 10 Februari 1999 MUI mengeluarkan Surat Keputusan MUI Nomor 754/MUI/II/1999 yang bertujuan untuk mendirikan Dewan Syariah Nasional (DSN). DSN adalah dewan yang dibentuk oleh MUI syariah yang bertugas menangani masalah-masalah yang berhubungan dengan aktivitas LKS.⁸⁶

Tugas DSN adalah sebagai berikut.⁸⁷

- 1) Menumbuhkembangkan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian pada umumnya dan keuangan pada khususnya.
- 2) Mengeluarkan fatwa atas produk dan jasa keuangan syariah.

4. Rukun dan Syarat

Pasal 1320 KUH Perdata menegaskan 4 (empat) syarat sah suatu perjanjian, yaitu kesepakatan dan kecakapan para pihak, suatu hal (objek) tertentu dan karena suatu sebab yang halal. Sedangkan menurut syariat Islam, suatu akad harus memenuhi rukun dan syarat umum perikatan,

⁸⁶ Muhammad Firdaus NH, *et al.*, *Sistem dan Mekanisme Pengawasan Syariah*, (Jakarta Renaisan, 2005), hal. 21.

⁸⁷ *Ibid.*, hal. 22.

selain dari syarat dan rukun yang spesifik sesuai jenis akad. Rukun dan syarat tersebut adalah sebagai berikut.⁸⁸

- a. *Shighat al uqud*, yaitu pernyataan mengikatkan diri para pihak yang diwujudkan dalam *ijab* dan *qabul* yang harus memenuhi unsur kejelasan tujuan yang mengacu kepada kehendak para pihak secara pasti dan adanya persesuaian antara *ijab* dan *qabul*.
- b. *Mahul ul aqad*, yaitu adanya objek akad sesuai dengan bentuk atau jenis akad yang dilakukan. Objek akad harus dibenarkan oleh *syara'*, dapat ditentukan serta diketahui para pihak dan telah ada dan dapat diserahkan pada saat akad.
- c. *Al Aqidain*, yaitu adanya para pihak yang melakukan akad. Para pihak tersebut harus sudah dapat dibebani hukum (*mukallaf*) yang secara lahiriah dapat ditentukan dari usia. Sedangkan syarat yang harus dipenuhi lainnya adalah *aqil* (berakal), *tamyiz* (dapat membedakan) dan *mukhtar* (bebas dari paksaan).
- d. *Al Maudu'ul aqd*, yaitu adanya tujuan pada saat akad dilaksanakan sesuai ketentuan Allah SWT dalam syariah dan harus berlangsung terus dari awal sampai akhir.

Dari uraian yang telah disebutkan di atas dapat dikatakan bahwa *wu'ud* merupakan perjanjian pendahuluan yang akan diikuti dengan adanya akad-akad sebagai realisasi dari proses pembiayaan yang terdapat di bank syariah.

⁸⁸ Anshori, *op.cit.*, hal. 52-53.

C. JAMINAN MENURUT HUKUM ISLAM

Seseorang dalam kehidupan sehari-hari ketika hendak melakukan kegiatan meminjam atau hutang kepada orang lain biasanya diminta untuk memberikan jaminan bahwa ia dikemudian hari pasti membayar utangnya tersebut. Untuk itu ia bisa menjaminkan barangnya yang berupa barang bergerak dengan sistem gadai atau fidusia, menjaminkan barang yang tidak bergerak dengan hipotik atau hak tanggungan dan juga dapat meminta orang lain untuk menjadi penjamin atas hutang-hutangnya.⁸⁹

Jaminan merupakan salah satu unsur penting dalam akad pembiayaan di bank syariah, oleh karenanya jaminan diatur dalam klausula tersendiri di dalam suatu akad. Jaminan menjadi sangat bermanfaat ketika debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya dalam melunasi utangnya. Dengan adanya jaminan maka kreditur tetap akan mendapatkan haknya ketika debitur wanprestasi.

Jaminan berasal dari kata "jamin" yang berarti tanggungan, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan. Mariam Darus Badruzaman merumuskan jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.⁹⁰

⁸⁹ Anshori, *op.cit.*, hal. 149.

⁹⁰ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-hak Yang Memberi Jaminan*, Jilid 2, (Jakarta: Penerbit Ind, Hill-Co, 2002), hal. 5.

Dalam Hukum Islam jaminan atau penanggungan pribadi (*personal guarantee*) dikenal dengan istilah *kafalah*, sedangkan obyek atau barang yang dijaminakan dikenal dengan istilah *rahn*.

1. *Kafalah* (Jaminan)

a. Konsep

Kafalah dapat diartikan sebagai menggabungkan (*al dhammu*), menanggung (*hamulah*), dan menjamin (*zu'umah*). Sedangkan menurut istilah, *kafalah* adalah mempersatukan tanggung jawab dengan tanggung jawab lainnya dalam hal tuntutan secara mutlak, baik berkaitan dengan jiwa, utang, materi, maupun pekerjaan. Pengertian lain dari *kafalah* adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung (*makful' anhu, ashil*).⁹¹

Mengenai orang-orang yang dapat ditanggung, para ulama fikih menyatakan, bahwa pada dasarnya setiap orang dapat menerima jaminan atau tanggungan tersebut. Mereka hanya berbeda pendapat mengenai orang yang sudah wafat (mati) yang tidak meninggalkan harta warisan. Menurut pendapat Imam Malik dan Syafi'i, hal yang demikian boleh ditanggung. Alasannya adalah dengan berpedoman pada Hadis tentang ketidaksediaan Nabi SAW. menshalatkan jenazah karena meninggalkan sejumlah hutang. Sedangkan Imam Hanafi menyatakan tidak boleh, dengan

⁹¹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Cet.X, (Jakarta: Pustaka, 1996), hal. 157.

alasan bahwa tanggungan tersebut tidak berkaitan sama sekali dengan orang yang tidak ada.⁹²

Jumhur fuqaha' juga berpendapat tentang bolehnya memberikan tanggungan kepada orang yang dipenjara atau orang yang sedang dalam keadaan musafir. Tetapi Imam Abu Hanifah tidak membolehkannya.⁹³

b. Rukun dan Syarat

Rukun *kafalah* adalah sebagai berikut.⁹⁴

a. Pihak penjamin/penanggung (*kafil*)

Baligh (dewasa) dan berakal sehat serta berhak penuh melakukan tindakan hukum dalam urusan hartanya dan rela (*ridha*) dengan tanggungan *kafalah* tersebut.

b. Pihak yang berhutang (*makful'unhu'ushil*)

Sanggup menyerahkan tanggungannya (piutang) kepada penjamin dan dikenal oleh penjamin.

c. Pihak yang berpiutang (*makful lahu*)

Diketahui identitasnya, dapat hadir pada waktu akad atau memberikan kuasa dan berakal sehat.

⁹² Isa Anshori, "Kafalah, Jaminan Dalam Konsep Fikih dan Aplikasinya Dalam Perbankan Syariah." <<http://www.fai.uhamka.ac.id/post.php?idpost=23>>, diakses tanggal

⁹³ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid*, (Jakarta: Trigenda Karya, 1997), hal. 632.

⁹⁴ "Fatwa DSN No.11/DSNMUI/IV/2000 Tentang Kafalah." <http://www.mui.or.id/mui_in/product_2/fatwa.php?id=18>, diakses tanggal 13 Mei 2008.

d. Obyek jaminan (*makful bih*)

- 1) Merupakan tanggungan pihak/orang yang berutang (*ashil*), baik berupa uang, benda maupun pekerjaan.
- 2) Bisa dilaksanakan oleh penjamin.
- 3) Harus merupakan piutang mengikat yang tidak mungkin hapus, kecuali setelah dibayar atau dibebaskan.
- 4) Harus jelas nilai, jumlah dan spesifikasinya.
- 5) Tidak bertentangan dengan syariah.

c. Masa Tanggungan

Menurut Ibnu Rusyd, para *fuqaha* berpendapat bahwa masa tanggungan itu berlaku sejak tetapnya hak atas orang yang ditanggung, terutama tanggungan harta. Sedangkan tanggungan dengan badan, tetapnya hak setelah adanya konfirmasi dengan pihak penanggung dan menyatakan kesediaannya menjadi penanggung. Dengan tetapnya hak penanggung untuk menerima haknya.⁹⁵

Para ulama berbeda pendapat mengenai kapan dan berapa lama efektifnya hak tersebut. Namun secara umum mereka sepakat bahwa efektifnya hak tersebut adalah ketika debitur dapat menyampaikan bukti-bukti yang kuat atau saksi. Sedangkan mengenai waktu pembuktian lama waktunya sangat relatif, ada yang mengatakan 5 hari dan ada yang mengatakan 3 hari.⁹⁶

⁹⁵ Rusyd, *op.cit.*, hal. 631.

⁹⁶ *Ibid.*

Munculnya perbedaan pendapat tersebut hanya ingin menegaskan bahwa penanggungan itu harus benar-benar terjadi agar hak dan kewajiban para pihak dapat dijalankan dengan sebaik-baiknya.⁹⁷

d. Kewajiban Penanggung

Apabila orang yang ditanggung tersebut berpergian jauh atau “menghilang”, maka mengenai tanggung jawab orang yang menanggung ada 3 (tiga) pendapat yaitu sebagai berikut.⁹⁸

- 1) Penanggung wajib mendatangkan (menemukan) orang yang ditanggung, atau mengganti kerugian. Pendapat ini dikemukakan oleh Imam Malik beserta pengikutnya dan *fuqaha'* Madinah. Bahwa penanggung dipenjarakan, sehingga orang yang ditanggung telah datang, atau kalau dia wafat, telah diketahui kewafatannya. Ini pandangan Imam Abu Hanifah dan *fuqaha'* Irak.
- 2) Bahwa penanggung tidak terkena kewajiban apapun termasuk dipenjarakan, kecuali ia harus mencarinya atau mendatangkannya, jika ia mengetahui tempatnya.
- 3) Penanggung hanya berkewajiban menghadirkan apa yang ditanggungnya, yakni orang yang ditanggungnya. Karenanya, penanggungan tersebut tidak harus menyertakan harta, kecuali apabila penanggungan tersebut memang diisyaratkan demikian atas dirinya.

⁹⁷ *Ibid.*, hal. 631-632.

⁹⁸ Anshori, *loc.cit.*

e. Obyek Tanggungan

Sehubungan dengan kewajiban yang harus dipenuhi oleh penanggung berupa harta, maka hal ini dikategorikan menjadi 3 (tiga) hal yaitu:⁹⁹

- 1) Tanggungan dengan hutang, yaitu kewajiban membayar hutang yang menjadi tanggungan orang lain. Dalam masalah tanggungan hutang, disyaratkan bahwa hendaknya, nilai barang tersebut tetap pada waktu terjadinya transaksi tanggungan/jaminan dan bahwa barangnya diketahui, karena apabila tidak diketahui, maka dikhawatirkan akan terjadi *gharur*.
- 2) Tanggungan dengan materi, yaitu kewajiban menyerahkan materi tertentu yang berada di tangan orang lain. Jika berbentuk bukan jaminan seperti *'ariyah* (pinjaman) atau *wadi 'ah* (titipan), maka *kafalah* tidak sah.
- 3) *Kafalah* dengan harta, yaitu jaminan yang diberikan oleh seorang penjual kepada pembeli karena adanya risiko yang mungkin timbul dari barang yang dijual- belikan.

f. Macam-macam Kafalah

Secara fikih terdapat 5 (lima) macam kafalah yang dapat diimplementasikan dalam produk bank syariah yaitu.¹⁰⁰

- 1) *Kafalah bi nafs*, yaitu jaminan dari diri si peminjam (*personal guarantee*). Dalam hal ini bank dapat bertindak sebagai *Juridical Personality* yang dapat memberikan jaminan untuk tujuan tertentu.

⁹⁹ *Ibid*.

¹⁰⁰ Anshori, *op.cit.*, hal. 151.

- 2) *Kafalah bil maal*, yaitu jaminan pembayaran hutang atau pelunasan hutang. Bentuk kafalah ini merupakan sarana yang paling luas bagi bank untuk memberikan jaminan kepada para nasabahnya dengan imbalan atau fee tertentu.
- 3) *Kafalah bil taslim*, adalah jaminan yang diberikan untuk menjamin pengembalian barang sewaan pada saat masa sewanya berakhir. Jenis pemberian jaminan ini dapat dilaksanakan oleh bank untuk keperluan nasabahnya dalam bentuk kerjasama dengan perusahaan, *leasing company*. Jaminan pembayaran bagi bank dapat berupa deposito atau tabungan, dan pihak bank diperbolehkan memungut uang jasa atau *fee* kepada nasabah tersebut.
- 4) *Kafalah al-munjazah*, adalah jaminan yang tidak dibatasi oleh waktu tertentu dan untuk tujuan/kepentingan tertentu. Dalam dunia perbankan, kafalah model ini dikenal dengan bentuk *performance bond* (jaminan prestasi).
- 5) *Kafalah al-mu'allaqah*, Bentuk *kafalah* ini merupakan penyederhanaan dari *kafalah al-munjazah*, di mana jaminan dibatasi oleh kurun waktu tertentu dan tujuan tertentu pula.

g. Akibat Hukum *Kafalah*¹⁰¹

- 1) Penjamin (*kafil*) wajib menjamin sepenuhnya apabila orang yang ditanggung tidak ada (pergi atau menghilang) dan ia tidak dapat

¹⁰¹ Sabiq, *op.cit.*, hal. 164.

keluar dari *kufulah*, kecuali dengan jalan memenuhi hutang yang menjadi beban *'ashil* (orang yang ditanggung).

- 2) Pemegang jaminan (*mukful lahu*) berhak mengembalikan warkat penanggungan sehingga penanggungan dengan sendirinya menjadi batal (*fasakh*).

h. Landasan Hukum Kafalah

1) Landasan Syariah

a) Al-Qur'an

Dasar hukum mengenai akad memberi kepercayaan ini dapat dilihat dalam QS. Yusuf: 72

Penyeru-penyeru itu berseru, 'Kami kehilangan piala raja dan barang siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh makanan (seberat) beban unta dan aku menjamin terhadapnya.

b) Hadist

(1) HR. Bukhari

Telah dihadapkan kepada Rasulullah SAW (mayat laki-laki untuk dishalatkan). Rasulullah SAW bertanya "apakah dia mempunyai warisan?" Para sahabat menjawab. "tidak". Rasulullah bertanya lagi, "apakah dia mempunyai hutang?" sahabat menjawab "ya, sejumlah 3 (tiga) dinar." Rasulullah pun menyuruh para sahabat untuk menshalatkannya (tetapi beliau sentiri tidak). Abu Qatadah lalu berkata "saya menjamin utangnya, ya Rasulullah." Maka Rasulullah pun menshalatkan mayat tersebut. (H.R. Bukhari).

(2) Hadis Qubaishah Ibn al-Makhariqi r.a.

Aku pernah menahan seseorang sebagai jaminan, lalu aku datang kepada Nabi saw., dan menanyakan hal itu kepadanya. Maka beliau bersabada: "Kami akan membebaskan jaminan itu atas namamu dari onta hasil sedekah, wahai Qubaishah, sesungguhnya perkara ini tidak dapat dipecahkan kecuali dengan tiga onta". Kemudian beliau menyebutkan tentang seorang laki-laki yang membawa suatu tanggungan dari laki-laki lain, sehingga ia melunasinya.

2) Ijtihad

Fatwa DSN yang mengatur mengenai *Kafalah* adalah Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 11/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Kafalah.

3) Landasan Hukum Positif

Dalam tataran teknis *kufulah* diatur dalam ketentuan pasal 36 huruf c poin ketiga PBI No. 6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, yang intinya menyatakan bahwa bank wajib menerapkan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian dalam kegiatan usahanya yang meliputi melakukan pemberian jasa pelayanan perbankan berdasarkan akad *kufulah*.

2. *Rahn* (Gadai)

a. Pengertian

Arti harfiah dari *Rahn* adalah tetap, kekal dan jaminan.¹⁰² Sedangkan secara terminologi *rahn* didefinisikan oleh

¹⁰² Muhammad Firdaus NH, et al., *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah*, (Jakarta: Renaisan, 2007), hal. 90

ulama *fiqh* adalah menjadikan materi (barang) sebagai jaminan hutang, yang dapat dijadikan sebagai pembayar hutang apabila orang yang berhutang tidak bisa mengembalikan hutangnya.¹⁰³

Ada beberapa definisi *rahn* yang dikemukakan oleh ulama fikih yaitu.¹⁰⁴

- 1) Ulama Mazhab Maliki, mendefinisikan *rahn* sebagai harta yang oleh pemiliknya dijadikan jaminan utang yang bersifat mengikat.
- 2) Ulama Mazhab Hanafi, mendefinisikan *rahn* yaitu menjadikan sesuatu (barang) sebagai jaminan terhadap hak (piutang) yang mungkin dijadikan sebagai pembayar hak (piutang) tersebut, baik sebagian maupun seluruhnya.
- 3) Ulama Mazhab Syafi'i dan Ulama Mazhab Hanbali, mendefinisikan *rahn* dalam arti akad yaitu menjadikan materi (barang) sebagai jaminan utang yang dapat dijadikan pembayar utang apabila orang yang berhutang tidak bisa membayar utangnya itu.

b. Rukun dan Syarat *Rahn*

Para ulama fikih berbeda pendapat dalam menetapkan rukun *rahn*, namun *jumhur* ulama rukun *rahn* itu ada 5 (lima) yaitu.¹⁰⁵

- 1) *sighat* (ijab dan kabul).
- 2) *ar-rahin* (orang yang menggadaikan).

¹⁰³ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Cet. 2, (Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafiti, 2005), hal. 76.

¹⁰⁴ *Ibid.*

¹⁰⁵ Firdaus, *op.cit.*, hal. 91-92.

- 3) *murtahin* (orang yang menerima gadai).
- 4) *al-marhun* (harta yang dijadikan agunan).
- 5) *al-marhun bih* (utang).

Ulama fikih mengemukakan syarat-syarat *rahn* sesuai dengan rukun *rahn* itu sendiri adalah sebagai berikut.¹⁰⁶

- 1) *Rahin dan murtahin*, pihak-pihak yang melakukan perjanjian *rahn*, yakni *rahin* dan *murtahin* harus mempunyai kemampuan yaitu berakal sehat. Syarat *Sighat* (lafal)
- 2) *Sighat* (akad), *sighat* tidak boleh terikat dengan syarat tertentu dan juga dengan waktu di masa mendatang. *Rahn* mempunyai sisi pelepasan barang dan pemberian hutang seperti halnya akad jual beli, maka tidak boleh diikat dengan syarat tertentu atau dengan suatu waktu tertentu atau dengan waktu di masa depan.
- 3) *Marhun Bihi* (hutang), harus merupakan hak wajib diberikan dan diserahkan kepada pemiliknya. Memungkinkan pemanfaatannya. Bila sesuatu yang menjadi hutang itu tidak bisa dimanfaatkan, maka tidak sah. Harus dikuantifikasikan atau dapat dihitung jumlahnya.
- 4) Syarat *al Marhun* (Barang yang dijadikan agunan) menurut ulama Syafi'iyah, gadai bisa sah dengan dipenuhinya tiga syarat sebagai berikut.
 - a) Harus berupa barang.

¹⁰⁶ *Ibid.*, hal 92-93.

- b) Penetapan kepemilikan penggadai atas barang yang digadaikan tidak terhalang.
- c) Barang yang digadaikan bisa dijual manakala sudah tiba masa pelunasan hutang gadai.

Disamping syarat-syarat di atas, ulama fikih sepakat menyatakan bahwa *rahn* itu baru dianggap sempurna apabila barang yang di-*rahn*-kan itu secara hukum sudah berada di tangan kreditor, dan uang yang dibutuhkan telah diterima debitor. Syarat tersebut adalah *al qabd al marhun* (barang jaminan dikuasai secara hukum oleh kreditor), maka akad *rahn* bersifat mengikat kedua belah pihak.¹⁰⁷

c. Landasan Hukum *Rahn*

1) Landasan Syariah

a) Al-Qur'an

Ayat al-Qur'an yang dapat dijadikan dasar hukum *rahn* adalah QS. al-Baqarah: 282-283.

b) Hadist

(1) Aisyah berkata bahwa Rasul telah bersabda : Rasulullah membeli makanan dari seorang yahudi dan meminjamkan kepadanya baju besi. (HR. Bukhari dan Muslim).

¹⁰⁷ Dewan Redaksi Ensiklopedi Hukum Islam, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 5, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Houve, 1997), hal. 1482.

- (2) Dari Abu Hurairah r.a. Nabi SAW bersabda. tidak terlepas kepemilikan barang gadai dari pemilik yang menggadaikannya. Ia memperoleh manfaat dan menanggung resikonya. (HR. Asy Syafi'i, al-Daraquthni dan Ibnu Majah).

c) Ijtihad

Ketentuan mengenai *ruhn* diatur dalam Fatwa DSN Nomor 25/DSN-MUI/III/2000 Tentang *Rahn*.

2) Landasan Hukum Positif

Dalam tataran teknis *ruhn* diatur dalam ketentuan pasal 36 huruf c poin keempat PBI No. 6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, yang intinya menyatakan bahwa bank wajib menerapkan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian dalam kegiatan usahanya yang meliputi melakukan pemberian jasa pelayanan perbankan berdasarkan akad *ruhn*.

D. PEMBERIAN JAMINAN PADA AKTA *WA'D* DALAM TRANSAKSI PEMBIAYAAN *LINE FACILITY* PADA PT. BANK SYARIAH MANDIRI (PT.BSM)

1. Gambaran umum PT. BSM

a. Sejarah pendirian¹⁰⁸

¹⁰⁸ Sejarah Bank Syariah Mandiri," <http://www.syariahamandiri.co.id/syariah/sejarah.htm> Diakses tanggal 8 Mei 2008.

Krisis moneter dan ekonomi sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis politik nasional telah membawa dampak besar dalam perekonomian nasional. Krisis tersebut telah mengakibatkan perbankan Indonesia yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami kesulitan yang sangat parah. Keadaan tersebut menyebabkan pemerintah Indonesia terpaksa mengambil tindakan untuk merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998, tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, pada bulan November 1998 telah memberi peluang yang sangat baik bagi tumbuhnya bank-bank syariah di Indonesia. Undang-Undang tersebut memungkinkan bank beroperasi sepenuhnya secara syariah atau dengan membuka cabang khusus syariah.

PT. Bank Susila Bakti yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT. Bank Dagang Negara dan PT. Mahkota Prestasi berupaya keluar dari krisis 1997-1999 dengan berbagai cara. Mulai dari langkah-langkah menuju merger sampai pada akhirnya memilih konversi menjadi bank syariah dengan suntikan modal dari pemilik.

Dengan terjadinya merger empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim dan Bapindo ke dalam PT. Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999, rencana perubahan PT.

Bank Susila Bakti menjadi bank syariah (dengan nama Bank Syariah Sakinah) diambil alih oleh PT. Bank Mandiri (Persero).

PT. Bank Mandiri (Persero) selaku pemilik baru mendukung sepenuhnya dan melanjutkan rencana perubahan PT. Bank Susila Bakti menjadi bank syariah, sejalan dengan keinginan PT. Bank Mandiri (Persero) untuk membentuk unit syariah. Langkah awal dengan merubah Anggaran Dasar tentang nama PT. Bank Susila Bakti menjadi PT. Bank Syariah Sakinah berdasarkan Akta Notaris Ny. Machrani M.S. SH, No. 29 pada tanggal 19 Mei 1999. Kemudian melalui Akta No. 23 tanggal 8 September 1999 Notaris Sutjipto, SH nama PT. Bank Syariah Sakinah Mandiri diubah menjadi PT. BSM.

Pada tanggal 25 Oktober 1999, Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 1/24/KEP.BI/1999 telah memberikan ijin perubahan kegiatan usaha konvensional menjadi kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah kepada PT. Bank Susila Bakti. Selanjutnya dengan Surat Keputusan Deputy Gubernur Senior Bank Indonesia Nomor 1/1/KEP.DGS/1999 tanggal 25 Oktober 1999, Bank Indonesia telah menyetujui perubahan nama PT. Bank Susila Bakti menjadi PT. BSM.

Senin tanggal 25 Rajab 1420 Hijriah atau tanggal 1 November 1999 merupakan hari pertama beroperasinya PT. BSM. Kelahiran BSM merupakan buah usaha bersama dari para perintis bank syariah di PT. Bank Susila Bakti dan Manajemen PT. Bank Mandiri yang

memandang pentingnya kehadiran bank syariah dilingkungan PT. Bank Mandiri (Persero).

PT. BSM hadir sebagai bank yang mengkombinasikan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani yang melandasi operasinya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan PT. BSM sebagai alternatif jasa perbankan di Indonesia.

b. Struktur Organisasi

Struktur organisasi PT. BSM adalah sebagai berikut.¹⁰⁹ (lihat pada lampiran)

c. Kegiatan operasional

Kegiatan operasional Bank Syariah Mandiri (BSM) yaitu.

1) Pendanaan

- a) Tabungan, meliputi Tabungan Berencana BSM, Tabungan Simpatik BSM, Tabungan BSM, Tabungan BSM Dollar, Tabungan Mabrut BSM, Tabungan Kurban BSM dan Tabungan BSM Investa Cendekia.
- b) Deposito, yaitu Deposito Syariah Mandiri.
- c) Giro, yaitu Giro Syariah Mandiri.
- d) Obligasi, yaitu Obligasi Syariah Mandiri.

¹⁰⁹ “Struktur Manajemen Organisasi Bank Syariah Mandiri”, <http://www.syariahamandiri.co.id/syariah/struktur.htm>. Diakses tanggal 8 Mei 2008.

2) Pembiayaan

Meliputi Pembiayaan Resi, PKPA, Pembiayaan Edukasi BSM, BSM Implan, Pembiayaan *line facility* (Dana Bergulir), Gadai Emas Syariah Mandiri, Pembiayaan Mudharabah, Pembiayaan Musyarakah, Pembiayaan Talangan Haji BSM.

3) Jasa

- a) Jasa Produk, meliputi BSM *Card*, Sentra Bayar BSM, BSM *SMS Banking*, Jual Beli Valas BSM, Bank Garansi BSM, BSM *Electronic Payroll*, SKBDN BSM, BSM *Letter of Credit*, BSM *Saudi Umrah and Haj Card*.
- b) Jasa Operasional, meliputi layanan Kiriman Uang Domestik dan Luar Negeri (*Western Union*), Kliring BSM, Inkaso BSM, BSM *Intercity Clearing*, BSM RTGS (*Real Time Gross Settlement*), Transfer Dalam Kota (LLG), Transfer Valas BSM, Pajak *Online* BSM, Pajak Import BSM, Referensi Bank BSM dan BSM *Standing Order*.
- c) Jasa Investasi, berupa Reksa Dana BSM.

d. Budaya Perusahaan

BSM sebagai bank yang beroperasi atas dasar prinsip syariah Islam menetapkan budaya perusahaan yang mengacu kepada sikap *akhlaqul*

karimah (budi pekerti mulia), yang terangkum dalam lima pilar yang disingkat SIFAT, yaitu sebagai berikut.¹¹⁰

1) Siddiq (Integritas)

Artinya adalah selalu mengawali segala sesuatu dengan niat dan hati tulus, berpikir jernih, bicara benar, sikap terpuji dan perilaku teladan.

2) Istiqomah (Konsistensi)

Artinya adalah selalu berpegang teguh pada komitmen, bersikap optimis, pantang menyerah, penuh kesabaran dan percaya diri.

3) Fathanah (Profesionalisme)

Artinya adalah selalu bersikap profesional dalam melakukan segala pekerjaan, selalu memiliki semangat belajar berkelanjutan, cerdas, inovatif, terampil dan adil.

4) Amanah (Tanggung Jawab)

Artinya adalah dapat menjadi bank yang terpercaya karena memiliki tanggung jawab dan disiplin.

5) Tabligh (Kepemimpinan)

Artinya adalah selalu menerapkan kepemimpinan berlandaskan kasih sayang, selalu membimbing dan komunikatif.

Rumusan nilai-nilai Budaya SIFAT tersebut merupakan penyempurnaan oleh Tim Pengembangan Budaya SIFAT (TPBS)

¹¹⁰ Budaya Perusahaan Bank Syariah Mandiri," <http://www/syariahmandiri.co.id/syariah/budayaperusahaan.htm>. Diakses tanggal 8 Mei 2008.

e. Visi dan Misi BSM ¹¹¹

1) Visi

Menjadi Bank Syariah terpercaya pilihan mitra usaha.

2) Misi

- a) Menciptakan suasana pasar perbankan syariah agar dapat berkembang dengan mendorong terciptanya syarikat dagang yang terkoordinasi dengan baik.
- b) Mencapai pertumbuhan dan keuntungan yang berkesinambungan melalui sinergi dengan mitra strategis agar menjadi bank syariah terkemuka di Indonesia yang mampu meningkatkan nilai bagi para pemegang saham dan memberikan kemaslahatan bagi masyarakat luas.
- c) Mempekerjakan pegawai yang profesional dan sepenuhnya mengerti operasional perbankan syariah.
- d) Menunjukkan komitmen terhadap standar kinerja operasional perbankan dengan pemanfaatan teknologi mutakhir, serta memegang teguh prinsip keadilan, keterbukaan dan kehati-hatian.
- e) Mengutamakan mobilisasi pendanaan dari golongan masyarakat menengah dan ritel, memperbesar portofolio pembiayaan untuk skala menengah dan kecil, serta mendorong tenwujudnya manajemen zakat, infak dan

¹¹¹ Visi Misi Bank Syariah Mandiri,” <http://www/syariahmandiri.co.id/syariah/visimisi.htm>. Diakses tanggal 8 Mei 2008.

shadaqah yang lebih efektif sebagai cerminan kepedulian sosial.

- f) Meningkatkan permodalan sendiri dengan mengundang perbankan lain, segenap lapisan masyarakat dan investor asing.

2. Pelaksanaan pemberian jaminan pada akta *wa'd* dalam transaksi pembiayaan *line facility* di Bank Syariah Mandiri

Salah satu kegiatan operasional perbankan syariah adalah pembiayaan yaitu berupa fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit* unit. Pada BSM kebutuhan pelaku usaha baik untuk modal kerja, konsumtif maupun investasi dilakukan dengan menjalin hubungan *partnership* bukan dengan konsep pinjam semata, karena dalam Islam konsep pinjaman lebih bersifat sosial dan hanya salah satu metode hubungan finansial.¹¹²

Salah satu produk pembiayaan yang ada pada BSM yaitu pemberian fasilitas *line facility* (*at-Taslihat*) yang diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 45/DSN/II/2005 tanggal 21 Februari 2005. *Line facility* adalah suatu bentuk fasilitas plafon pembiayaan bergulir dalam jangka waktu tertentu yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah. Merupakan ketentuan yang disepakati oleh para pihak dan mengikat secara moral serta dituangkan dalam konsep *wa'd*. *Wa'd* merupakan kesepakatan atau janji dari satu pihak yaitu bank kepada nasabah untuk melaksanakan sesuatu yang

¹¹² Antonio, *op.cit.*, hal. 170.

dituangkan ke dalam suatu dokumen Memorandum of Understanding (MoU) dan pelaksanaan dari *wa'd* dilakukan dalam akad pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan kebutuhan nasabah.

Ketentuan mengenai akad pembiayaan tersebut diatur pada butir kedua fatwa tersebut di atas yang menyatakan sebagai berikut.

- a. Akad yang digunakan dalam pembiayaan *line facility* dapat berbentuk akad *Murabahah*, *Istishna'*, *Mudharabah*, *Musyarakah* dan *Ijarah*.
- b. Bank hanya boleh mengambil margin, bagi hasil dan/atau fee atas akad-akad yang direalisasikan dari *line facility*.
- c. Penetapan margin, nisbah bagi hasil dan/atau fee yang diminta oleh bank harus mengacu pada ketentuan masing-masing akad dan ditetapkan pada saat akad tersebut dibuat.

Tahap-tahap yang harus dilalui oleh calon nasabah yang mengajukan pembiayaan *line facility* yaitu sebagai berikut.¹¹³

a. Tahap Permohonan Pembiayaan

Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank yang berisi informasi mengenai profil perseroan, tujuan dan manfaat pembiayaan, jumlah dan jangka waktu pembiayaan, cara pembayaran dan jaminan pembiayaan. Permohonan tersebut disertai dengan dokumen pendukung lain seperti legalitas nasabah sebagai subjek hukum, legalitas kegiatan usaha, laporan keuangan, rekening koran, salinan bukti kepemilikan jaminan dan dokumen kelengkapan lainnya.

¹¹³ Berdasarkan hasil wawancara dengan Pranowo Adi (Manager Marketing PT. Bank Syariah Mandiri) pada tanggal 5 Juni 2008.

Pada saat proses permohonan pembiayaan sebelum dikabulkannya pembiayaan oleh bank, maka pihak bank akan melakukan verifikasi dan studi kelayakan apakah nasabah patut untuk diberikan pembiayaan *line facility* oleh bank.

b. Tahap Penelitian Dokumen dan Studi Kelayakan

Setelah permohonan pembiayaan diterima oleh bank, maka *Account Officer* melakukan penelitian terhadap berkas aplikasi yang diajukan oleh nasabah. Bentuk penelitian yang dilakukan oleh pihak bank yaitu sebagai berikut.

- 1) Pemenuhan syarat-syarat dokumen. Syarat-syarat dokumen yang harus dipenuhi oleh setiap nasabah berbeda-beda. Namun secara umum meliputi dokumen-dokumen yang telah disebutkan diatas.
- 2) Verifikasi, dimana bank akan melakukan *bank checking* guna memastikan bahwa seluruh dokumen yang telah diserahkan oleh nasabah adalah benar.
- 3) Investigasi, yaitu dengan 2 (dua) cara yaitu sebagai berikut.

a) *On desk*

Salah satunya dengan cara Bank Indonesia (BI) *checking* dan Daftar Hitam Nasional (DHN), yaitu bank melakukan pengecekan terhadap karakter nasabah.

b) *On side*

Bank akan melakukan kunjungan lapangan untuk memverifikasi usaha nasabah secara fisik.

- 4) Studi Kelayakan, pada prinsipnya bank akan melakukan evaluasi secara komprehensif yang dikenal dengan 5C (*Character, Capital, Collateral, Capacity, Capability*) sehingga nasabah dinilai menurut kriteria bank adalah *feasible, profitable* dan *bankable*.

Apabila dari hasil penelitian tersebut bank berpendapat bahwa semua dokumen sudah lengkap dan memenuhi syarat maka akan dilakukan penilaian kelayakan pembiayaan yang meliputi aspek hukum, pasar keuangan, operasional dan sosial ekonomi.

c. Tahap Persetujuan dan Akad Pembiayaan

Hasil pemeriksaan atas kelayakan nasabah tersebut selanjutnya dipresentasikan oleh *Account Officer* kepada Komite Pembiayaan yang akan memutuskan hal-hal sebagai berikut.

- 1) Struktur pembiayaan apa yang cocok bagi nasabah dengan memperhatikan 3 (tiga) aspek yaitu aspek hukum, aspek syariah dan aspek banking.
- 2) Jumlah pembiayaan yang dibutuhkan.
- 3) Jangka waktu pengembalian.
- 4) Besarnya *margin* atau *nisbah* bagi hasil atau *fee* yang harus dipenuhi nasabah.
- 5) Syarat pencairan pembiayaan termasuk didalamnya berkaitan dengan jaminan pembiayaan.

Berdasarkan persetujuan Komite Pembiayaan tersebut bank dapat menerbitkan Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3).

Selanjutnya *Account Officer* menyerahkan semua dokumen legalitas nasabah, bukti kepemilikan objek jaminan dan SP3 tersebut kepada Notaris untuk dilakukan pemeriksaan ulang kelengkapan dokumen dan keabsahan bukti hak. Setelah Notaris menyatakan bahwa dokumen telah lengkap dan jaminan benar milik nasabah maka langkah selanjutnya dilaksanakan penandatanganan akad Komitmen Limit Fasilitas Pembiayaan (*line Facility*) dan penandatanganan pengikatan jaminan.

d. Tahap Pencairan Pembiayaan

Akad *line facility* yang dituangkan dalam akta *wa'd* tersebut akan menjadi dasar bagi bank dan nasabah untuk melakukan pencairan pembiayaan sesuai dengan kebutuhan nasabah. Untuk melakukan pencairan pembiayaan nasabah menyampaikan Surat Permohonan Realisasi Pembiayaan (SPRP) dan bank menerbitkan Surat Persetujuan Pencairan Pembiayaan. Kesepakatan pencairan pembiayaan ini dituangkan dalam akad sesuai dengan struktur pembiayaan yang telah disepakati dalam tahap persetujuan di atas dengan melampirkan *promes* (surat sanggup) yang berisi *schedule* angsuran nasabah, *tatunu* (tanda terima uang) dan dokumen kelengkapan pencairan lainnya.

E. ANALISIS KASUS

1. Pemberian jaminan dalam akta *wa'd* ditinjau dari Hukum Islam dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku

Salah satu bentuk jasa pelayanan pembiayaan yang menjadi kebutuhan masyarakat adalah pembiayaan *line facility*, yaitu fasilitas plafon pembiayaan untuk jangka waktu tertentu dengan ketentuan yang disepakati bersama dan mengikat secara moral. Dalam hal ini bank memberikan sejumlah dana yang dibutuhkan oleh nasabah dalam batas plafon yang telah disepakati bersama. Pembiayaan *line facility* dituangkan dalam akta *wa'd* yang merupakan janji dari pihak bank untuk memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah. *Wa'd* merupakan dasar bagi bank dan nasabah dalam pelaksanaan pembiayaan selanjutnya.

Wa'd berbeda dengan akad, akan tetapi seringkali banyak yang menafsirkan bahwa *wa'd* sama dengan akad, karena dalam istilah fiqh secara umum akad dapat berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak maupun yang muncul dari dua pihak.

Seperti yang telah dibahas pada sub bab diatas *wa'd* dalam pembiayaan *line facility* dibuat dalam bentuk MoU atau nota kesepahaman. Apabila dilihat dari pengertiannya MoU adalah perjanjian pendahuluan yang hanya memuat hal-hal pokok dari suatu akad dan dimasukkan dalam akad. Berarti *wa'd* adalah suatu perjanjian pendahuluan antara bank dengan nasabah dan akan diikuti oleh akad-akad pencairan dari pembiayaan tersebut. Sehingga apabila dilihat dari sifatnya *wa'd* hanya merupakan pernyataan atau janji, maka utang piutang yang timbul

dari dari pembiayaan baru akan muncul pada saat dilaksanakannya pembiayaan dalam suatu akad pencairan tersendiri.

Janji bank kepada nasabah yang dituangkan dalam akta *wa'd* dibuat dalam bentuk akta notariil, padahal *wa'd* sifatnya hanya sebagai *moral obligation* dari bank saja tidak bersifat *inforce by law* dimana saat bank tidak memenuhi janjinya nasabah dapat menuntut bank yang telah wanprestasi. Oleh karena itu apabila dilihat dari segi hukum seharusnya akta *wa'd* dapat dibuat dibawah tangan saja antara bank dengan nasabah, karena walaupun dibuat dengan akta notariil tetap saja akta *wa'd* tidak dapat dituntut ke pengadilan karena hanya berupa janji (promise) salah satu pihak saja. Selanjutnya akad pencairan dari pembiayaan *line facility* tersebut barulah dibuat dalam bentuk akta notariil karena merupakan akad yang menimbulkan hak dan kewajiban serta mengikat kedua belah pihak.¹¹⁴

Pemberian jaminan pada pembiayaan *line facility* diatur dalam akta *wa'd* bukan pada akad pencairan yang merupakan realisasi dari pembiayaan *line facility*. Seharusnya ketentuan mengenai jaminan belum dapat diatur dalam akta *wa'd* karena dalam akta tersebut hanya bank yang berjanji untuk memberikan fasilitas plafon kepada nasabah sehingga belum menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak, terutama pengikatan jaminan.

¹¹⁴ Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Kanny Hidayat (Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia) pada tanggal 2 Juli 2008.

Menurut fiqh muamalah, di dalam *wa'd* tidak diatur mengenai syarat dan ketentuan secara spesifik dan rinci. Pelanggaran terhadap *wa'd* hanya menimbulkan sanksi moral kepada pihak yang memberi janji saja tanpa menimbulkan kewajiban hukum lainnya. Nasabah tidak dapat menuntut ke pengadilan apabila bank tidak menepati janji. Akta pengikatan jaminan hanya dapat dilakukan setelah ada pencairan pembiayaan oleh bank kepada nasabah. Akan tetapi sebagian bank syariah menyatakan bahwa pentingnya klausula jaminan dimasukkan dalam akta *wa'd* adalah sebagai antisipasi bank untuk mengendalikan resiko bank apabila terjadi *default* atas pembiayaan.¹¹⁵

Pemberian jaminan selalu ada pada setiap fasilitas kredit dalam bank konvensional maupun fasilitas pembiayaan dalam bank syariah. Pemberian jaminan oleh nasabah kepada bank atas pembiayaan berfungsi sebagai dasar keyakinan bank atas kemampuan nasabah untuk melunasi pembiayaan. Jaminan yang biasa digunakan adalah dengan menyerahkan wujud barang kepada pihak bank atau dalam bahasa arab disebut sebagai *ar-Rahn* (agunan). *Rahn* merupakan perjanjian penyerahan barang untuk menjadi agunan dari fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah. Lembaga jaminan yang paling sering digunakan dalam pembiayaan *line facility* yaitu lembaga hak tanggungan. Pengikatan jaminan dilakukan pada saat penandatanganan *wa'd* antara bank dengan nasabah. Padahal ulama fikih sepakat menyatakan bahwa jaminan baru

¹¹⁵ *Ibid.*

dianggap sempurna apabila barang yang dijaminakan itu secara hukum sudah berada di tangan kreditor, dan uang yang dibutuhkan telah diterima debitor.

Merujuk dari hukum perjanjian terdapat 2 (dua) jenis perjanjian yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir* (perjanjian turutan), maka pengikatan jaminan dapat dikategorikan sebagai perjanjian *accessoir* karena merupakan perjanjian yang timbul karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian pengikatan jaminan dibuat karena adanya perjanjian pembiayaan (dalam bank konvensional disebut perjanjian kredit) yang telah ditandatangani oleh para pihak, yang berarti telah timbul hak dan kewajiban para pihak.

Bila dilihat dari uraian diatas dapat ditelaah bahwa jaminan dapat dianggap tidak sempurna karena barang yang dijaminakan telah berada di tangan kreditor padahal debitor belum menerima uang dari kreditor. Dari uraian diatas maka dapat dijelaskan hal-hal sebagai berikut.

- 1) Seharusnya ketentuan mengenai jaminan belum dapat dimasukkan dalam pembiayaan line facility, karena hanya berupa akta *wa'd* atau MoU yang hanya merupakan perjanjian pendahuluan sedangkan pelaksanaannya baru direalisasikan dikemudian hari. Sehingga belum menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak, termasuk kewajiban pengikatan jaminan.

2) Pengikatan jaminan seharusnya dilakukan pada saat telah dilakukan pencairan pembiayaan berdasarkan akad pembiayaan tersendiri dimana sudah timbul hubungan utang piutang diantara para pihak.

2. Efektifitas terhadap pemberian jaminan yang dilekatkan dalam akta *wa'd*

Pembiayaan *line facility* merupakan bentuk pemberian plafon kepada nasabah yang membutuhkan. Dimana dalam pencairan plafon tersebut nasabah dapat mencairkannya dengan cara mencicil tidak dilakukan sekaligus sesuai dengan kebutuhan yang diperlukan oleh nasabah tersebut.

Sebagai contoh PT.X mengajukan permohonan pembiayaan *line facility* kepada BSM untuk modal kerja sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan jangka waktu 1 (satu) tahun, setelah BSM menyetujui permohonan tersebut maka dibuatlah akta *wa'd* sebagai perjanjian pendahuluan antara BSM dengan PT.X dimana jenis pembiayaan yang cocok untuk hal tersebut adalah pembiayaan *mudharabah*. Setelah penandatanganan akta *wa'd* maka PT.X dapat mencairkan pembiayaan tersebut dengan melakukan akad pencairan berupa akad *mudharabah*, akan tetapi PT.X tidak langsung mencairkan dana sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut karena kebutuhan yang diperlukan oleh PT.X belum mencapai seluruh plafon. Maka PT.X dapat melakukan akad pencairan dalam beberapa tahap sesuai dengan kebutuhan dari nasabah. Nasabah juga dapat mengembalikan dana yang telah dicairkannya tersebut

kapan saja walaupun nantinya akan mencairkan lagi dana yang masih dalam batas plafon yang diajukannya.

Jika dilihat dari contoh kasus diatas maka pemberian jaminan yang dilekatkan pada akta *wa'd* akan lebih efisien dibandingkan dengan pengikatan jaminan pada akad pencairan, karena apabila pengikatan jaminan dilekatkan pada akad pencairan maka akan terjadi pengulangan pengikatan jaminan dan akan menghabiskan dana lebih besar karena harus berulang kali mengeluarkan dana untuk *fee* notaris dalam melakukan pengikatan jaminan. Hal tersebut dijadikan pertimbangan oleh bank dan nasabah. Oleh karena itu apabila dilihat dari perspektif bank maka pengikatan jaminan yang dilakukan berulang kali tersebut akan mengakibatkan tidak ada nasabah yang mau mengajukan permohonan pembiayaan ke BSM.¹¹⁶

Bisa dilihat dari perspektif fatwa DSN jaminan yang diberikan pada akta *wa'd* telah melanggar prinsip syariah karena dalam fatwa tersebut tidak diatur sama sekali mengenai jaminan dan disebutkan bahwa pemberian jaminan baru dapat dilakukan apabila telah terdapat hak dan kewajiban para pihak.

Oleh Karenanya sekarang banyak bank syariah yang lebih menerapkan pengikatan jaminan yang dilekatkan pada pembiayaan *line facility* dalam hal ini yang dilekatkan pada akta *wa'd* dibandingkan harus melakukan pengikatan jaminan pada akad pencairan. Bahkan di beberapa

¹¹⁶ Berdasarkan hasil wawancara dengan Pranowo Adi (Manager Marketing PT. Bank Syariah Mandiri) pada tanggal 5 Juni 2008.

bank syariah sudah tidak lagi menggunakan istilah *wa'd* maupun akad karena menurutnya hal tersebut hanyalah merupakan judul. Oleh karena itu beberapa bank syariah sekarang mengganti istilah *wa'd* dan akad dengan perjanjian pembiayaan oleh karena itu tidak ada lagi istilah *wa'd* sebagai perjanjian pendahuluan dan akad pencairan. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank dan apabila semua syarat telah lengkap maka bank menyetujui untuk memberikan perjanjian pembiayaan kepada nasabah yang langsung merupakan akad pembiayaan, dimana hal tersebut sama dengan perjanjian kredit pada bank konvensional. Sehingga dapat dikatakan beberapa bank syariah yang menerapkan hal tersebut sudah melanggar prinsip syariah itu sendiri.

BSM sendiri lebih menerapkan pemberian jaminan pada akta *wa'd* karena melihat dari keefektifitasannya, yaitu bank dan nasabah hanya satu kali melakukan pengikatan jaminan dengan lembaga jaminan dalam hal ini akta jaminan fidusia atau akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang dilakukan bersamaan dengan penandatanganan akta *wa'd*. Berarti jaminan dapat dikembalikan kepada nasabah setelah pembiayaan *line facility* telah selesai jangka waktunya dan nasabah telah mengembalikan seluruh pinjaman berikut nisbah bagi hasil yang telah menjadi hak bank yang besarnya ditetapkan berdasarkan kesepakatan bersama para pihak.

Dari seluruh yang telah diuraikan diatas dapat dikatakan bahwa pemberian pembiayaan *line facility* belum sepenuhnya diterapkan dalam oleh BSM, karena seharusnya dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional

Nomor 44/DSN-MUI/II/2005 tidak diatur mengenai pengikatan jaminan dalam akta *wa'd*.

Merujuk dari contoh akta *wa'd* yang ada maka dapat dilihat bahwa dalam *wa'd* tersebut bukan hanya mengatur mengenai janji bank secara sepihak untuk memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah, akan tetapi telah mengatur mengenai hal-hal sebagai berikut.

- a. Pemberian jaminan
- b. Telah terdapat kewajiban nasabah selama pembiayaan.

Bila dilihat dari substansinya maka *wa'd* hanya merupakan suatu janji bank saja bukan merupakan akad yang mengikat para pihak, maka dalam hal ini arti *wa'd* itu sendiri telah disimpangkan karena *wa'd* sekarang ini bukan hanya sebagai janji bank yang mengikat bank secara moral akan tetapi merupakan akad yang telah mengikat nasabah untuk melakukan kewajibannya yang telah diatur dalam akta *wa'd* tersebut. Oleh karena itu dalam praktek perbankan syariah justru menjadi rancu pengertian antara *wa'd* dengan akad, maka harus ada pengaturan dan perbedaan yang lebih jelas lagi antara *wa'd* dengan akad sehingga dalam prakteknya tidak terjadi lagi kesalahan penerapan antara *wa'd* yang hanya merupakan janji bank dengan akad yang merupakan perjanjian yang telah menimbulkan akibat hukum antara kedua belah pihak yaitu antara bank dengan nasabah.

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian bab-bab sebelumnya maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut.

1. Pemberian jaminan pada akta *wa'd* dalam pembiayaan *line facility* bila dilihat dari hukum Islam maka pemberian jaminan seharusnya baru dapat dilaksanakan apabila pihak nasabah telah mendapatkan fasilitas dari bank yaitu pada saat pencairan plafond tersebut. Sedangkan bila dilihat dari perundang-undangan yang berlaku mengenai jaminan maka pemberian jaminan seharusnya tidak berada pada *wa'd* akan tetapi pada akad sebagai akibat hukum dari *wa'd* yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak.
2. Bila dilihat dari perspektif bank pemberian jaminan pada akta *wa'd* akan lebih efektif karena tidak perlu adanya pengulangan pemberian jaminan yang diberikan pada akad pencairan. Sedangkan bila dilihat dari perspektif fatwa DSN maka pemberian jaminan pada akta *wa'd* merupakan penyimpangan dari fatwa karena pemberian jaminan tidak diatur dalam fatwa mengenai *line facility*. Sehingga apabila dilihat dari prinsip *muamalah* dan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka terdapat beberapa pelanggaran yaitu sebagai berikut.

- a. Dalam akta *wa'd* tidak hanya berisi janji pihak bank untuk memberikan pembiayaan, akan tetapi telah timbul hak dan kewajiban antara para pihak.
- b. Telah diwajibkannya penyerahan jaminan pada akta *wa'd*.

Pelanggaran tersebut mengakibatkan konsep *wa'd* yang terdapat dalam pembiayaan *line facility* tidak dilaksanakan secara prinsipil. Pembiayaan *line facility* tidak diterapkan sebagai *wa'd* yang mengikat bank secara moral tetapi difungsikan sebagai akad pokok yang menimbulkan hubungan hutang piutang antara para pihak yang pelunasannya telah dijamin karena telah menyerahkan jaminan pada saat penandatanganan akta *wa'd*.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah disebutkan diatas, maka terdapat beberapa saran yaitu sebagai berikut.

1. Sebaiknya akta *wa'd* tidak perlu dibuat secara notariil karena hanya merupakan janji atau persetujuan secara sepihak dari bank yang hanya mengikat secara moral.
2. Perlu adanya penyesuaian antara Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yang merupakan payung hukum Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dengan hukum positif di Indonesia. Hal ini dimaksudkan agar fatwa DSN-MUI dapat dijalankan dengan lebih fleksibel, dapat diselenggarakan sesuai tujuan dan tidak melanggar ketentuan syariah.

3. Sebaiknya DSN-MUI melakukan modifikasi terhadap Fatwa DSN-MUI tentang *line facility* yang menyebutkan bahwa *wa'd* hanya merupakan janji pihak bank, akan tetapi pada pelaksanaannya *wa'd* sudah merupakan akad yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak. Juga harus dibedakan antara konsep *wa'd* dengan akad agar tidak terjadi kesalahan pemahaman yang bertujuan untuk meminimalisir penyimpangan antara peraturan dengan pelaksanaannya di lapangan.
4. Sebaiknya DSN-MUI lebih tegas dalam menerapkan fatwa yang dibuatnya, sehingga tidak terjadi penyimpangan-penyimpangan dalam pelaksanaannya.
5. Sebaiknya nasabah harus lebih aktif bertanya dan meminta bank untuk menjelaskan dengan sebaik-baiknya mengenai pembiayaan *line facility* agar tidak terjadi kesalahan pemahaman dikemudian hari mengenai konteks *wa'd* dengan akad.
6. Perlu diperhatikan perlindungan hukum bagi nasabah dalam hal terjadi kerusakan atau hilangnya barang jaminan yang telah diberikan ke bank dikarenakan musibah atau bencana alam, sedangkan nasabah belum melakukan akad pencairan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- ____ dan Diana Yumanita. *Bank Syariah: Gambaran Umum*. Jakarta: Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan Bank Indonesia, 2005.
- Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Dewi, Gemala. *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2006.
- ____, Wirnyaningsih dan Yeni. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2006.
- Djumhana, Muhamad. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Cet.5. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006.
- Firdaus, Muhammad NH, et al. *Sistem dan Mekanisme Pengawasan Syariah*. Jakarta: Renaisan, 2005.
- ____. *Konsep dan Implementasi Bank Syariah*. Cet. II. Jakarta: Renaisan, 2007.
- ____. *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah*. Cet. II. Jakarta: Renaisan, 2007.
- Ghofur, Abdul Anshori. *Payung Hukum Perbankan Syariah (Undang-undang Perbankan, Fatwa DSN-MUI dan Peraturan Bank Indonesia)*. Yogyakarta: UII Press, 2007.
- ____. *Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2007.
- Hamidi, M. Luthfi. *Jejak-jejak Ekonomi Syariah*. Jakarta: Senayan Abadi Publishing, 2003.

- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-hak Yang Memberi Jaminan*. Jilid 2. Jakarta: Penerbit Ind, Hill-Co, 2002).
- HS, Salim; H. Abdullah; dan Wiwiek Wahyuningsih. *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Karim, Adiwarmam. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Rusyd, Ibnu. *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid*. Jakarta: Trigenda Karya, 1997.
- Sabiq, Sayyid. *Fikih Sunnah*. Cet.X. Jakarta: Pustaka, 1996.
- Shandita, Indah. *Contoh Surat Perjanjian dan Surat Kuasa*. Jakarta: Visimedia, 2007.
- Sjahdeni, Sutan Remy. *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Cet.2. Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafiti, 2005.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan singkat*. Cet.4. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1990.
- Sudarsono, Heri dan Hendi Yogi Prabowo. *Istilah-istilah Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Cet.4. Yogyakarta: UII Press, 2006.
- Sumitro, Warkum. *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait (BAMUI, TAKAFUL dan Pasar Modal Syariah di Indonesia)*. Cet.4. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Triandaru, Sigit dan Totok Budi Santoso. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Edisi 2. Jakarta: Salemba Empat, 2006.
- Wirdayaningsih, et al., *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2006.
- Yunaldi, Wendra. *Potret Perbankan Syariah di Indonesia; Melacak Keabsahan Landasan Yuridis Praktek Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Centralis, 2007.
- Zulkifli, Sunarto. *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: Zikrul Hakim, 2003.

B. Peraturan Perundang-undangan

Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Tentang Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan prinsip Syariah*, Peraturan Bank Indonesia Nomor 6/24/PBI/2004, Tahun 2004.

Dewan Syariah Nasional, *Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang Line Facility (At-Taslihat)*, DSN-MUI Nomor 45/DSN-MUI/II/2005.

Dewan Syariah Nasional, *Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang Kafalah*, DSN-MUI Nomor 11/DSNMUI/IV/2000

Indonesia, *Undang-undang Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998*, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet.28. Jakarta: Pradnya Paramita, 1996.

C. Internet

Adiwarman Karim. "Kuliah Umum SBM: Perbankan Syariah", (<http://www.itb.ac.id/news/trackback/548>), diakses 04 Februari 2008.

Asyra Wajdi Dusuki. "Menelusuri status janji dalam muamalah" (<http://perbankankewanganislam.blogspot.com>), diakses 04 Februari 2008.

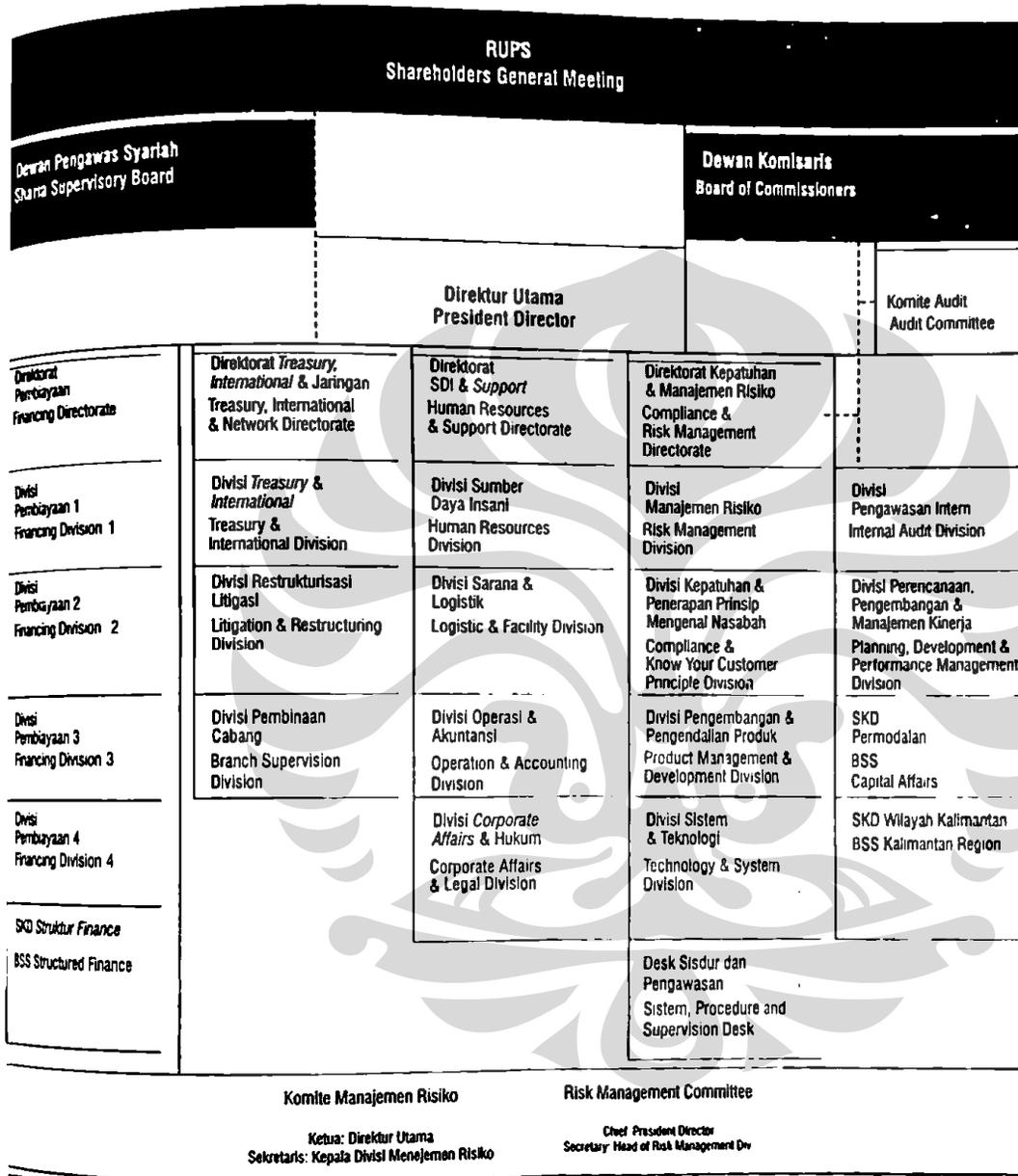
"Dasar Fiqh Ekonomi Islam: Teori Akad dalam Fiqh Ekonomi Islam," (<http://kasei.com/artikel>), 04 Februari 2008.

Isa Anshori. "Kafalah, Jaminan Dalam Konsep Fikih dan Aplikasinya Dalam Perbankan Syariah." <<http://www.fai.uhamka.ac.id/post.php?idpost=23>>, diakses tanggal 16 Mei 2008.



LAMPIRAN

Struktur Organisasi Organization Structure



Garis Komunikasi/ Penyalpan Informasi
Communication Line

- RUPS
Shareholders General Meeting
- Komisaris/Pengawas Syariah
Commissioner / Sharia Supervisory
- Direktur/Direktorat
Director / Directorate
- Divisi/Division
- SKD
BSS (Board of Directors Special Staff)
- Komite
Committee



WA'AD
(KESEPAHAMAN)
No. 061/8/XI-172/01-Wa'ad

BISMILAAHIRRAHMAANIRRAHIIM

"Dan orang-orang yang memelihara amanat-amanat (yang dipukuhnya) dan ummatu"
(Q.S Al Mu'minun: 8)

Kesepahaman ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini, Selasa tanggal 14, bulan November, tahun 2006 oleh dan antara pihak-pihak :

1. PT BANK SYARIAH MANDIRI, di Komp.Ruko Depok Mas, Jl. Margonda Raya No.42, Depok yang dalam hal ini diwakili oleh Edhie Rosman Selanjutnya disebut "BANK"
2. PT. Hadira Karya Persada berkedudukan di Jl Tanjung 18 Blok II Ruko indah, Tanjung Barat, Jakarta Selatan. Berdasarkan Akta Pendirian No. 001/Desember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Dis Bambang Permedi amisenso, SH,MM dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT.Hadira Karya Persada No.3, 22 Februari 2006 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan notaries Haryanti Sutanto Tanubrata, SH, Notaris di Jakarta yang dalam hal ini diwakili oleh Sofyan Razzy selaku Direktur Utama, Priyo Setiawan selaku Direktur dan Retno Indarti selaku Komisaris dan Selanjutnya disebut "NASABAH".

Para Pihak masing-masing bertindak dalam kedudukannya tersebut diatas menerangkan terlebih dahulu :

- Bahwa NASABAH telah mengajukan permohonan kepada BANK untuk Penambahan Modal Kerja yang tertuang dalam surat nomor: 198/HKP.S/IX/2006. perihal Permohonan Pembiayaan Modal Kerja .
- Bahwa BANK menyetujui pada waktunya akan menyediakan Fasilitas Pembiayaan sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam Kesepahaman ini.

IR
R
L

Bahwa kedua belah pihak telah setuju dan sepakat untuk mengadakan Kesepahaman ini (WA'AD) dengan syarat dan ketentuan sebagaimana disebutkan didalam pasal-pasal berikut :

Pasal 1 DEFINISI

Wa'ad	adalah Kesepakatan atau janji dari BANK kepada NASABAH untuk melaksanakan sesuatu yang dituangkan ke dalam suatu Kesepahaman.
<i>Line Facility</i>	adalah suatu bentuk fasilitas plafon pembiayaan dalam jangka waktu tertentu yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah
Akad	adalah transaksi atau perjanjian syariah yang menimbulkan hak dan kewajiban serta merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan <i>Line Facility</i> .
Dokumen Jaminan	adalah segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan untuk menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan Akad.
Jangka Waktu	adalah masa berlakunya Wa'ad/Kesepahaman ini sesuai yang ditentukan dalam Pasal 4 Kesepahaman ini
Hari Kerja Bank	adalah Hari Kerja Bank Indonesia

Pasal 2 FASILITAS DAN PENGGUNAANNYA

BANK dengan ini bersedia akan menyediakan *Line Facility* sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah), yang akan digunakan oleh NASABAH untuk :

4 GA 2 M. R

1. Memenuhi kebutuhan Modal Kerja berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK) dari PT.Thames dan PT.JLJ.

Pasal 3
PENARIKAN PEMBIAYAAN

1. Setiap realisasi atau penarikan fasilitas pembiayaan yang akan diberikan berdasarkan proses kelayakan usaha NASABAH dan diatur lebih lanjut didalam Akad / Perjanjian tersendiri antara BANK dan NASABAH dengan syarat-syarat dan ketentuan termasuk penetapan *nisbah* bagi hasil dari fasilitas pembiayaan yang di setuju BANK.
2. Setiap penarikan pembiayaan oleh NASABAH mempunyai jangka waktu yang berbeda yang diatur selanjutnya dalam Akad/Perjanjian tersendiri antara BANK dan NASABAH dan pelunasan yang dilakukan NASABAH akan mengurangi sisa outstanding NASABAH dan NASABAH dapat melakukan Penarikan kembali dengan syarat atas dasar kebutuhan dan selama jangka waktu serta jumlahnya tidak melampaui jumlah maksimum *Line Facility* yang ditentukan berdasarkan Kesepahaman ini.
3. Dengan tetap memperhatikan dan mentaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh yang berwenang, BANK berjanji untuk nanti pada waktunya mengizinkan NASABAH menarik Pembiayaan dengan jumlah sesuai dengan jenis pembiayaan yang kesemuanya mutlak menurut penilaian kelayakan BANK serta setelah NASABAH memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut :
 - a. NASABAH telah menandatangani Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3).
 - b. NASABAH telah menandatangani akad Pembiayaan dan Jaminan secara Notariil.
 - c. NASABAH telah menandatangani Surat Persetujuan Pencairan atau Surat lain semacam itu.
 - d. Persyaratan dan ketentuan lain yang akan ditentukan kemudian oleh BANK
 - e. NASABAH telah membayar biaya administrasi pembiayaan dan biaya-biaya lainnya yang mungkin timbul dari pembiayaan yang akan diberikan.
 - f. Pembiayaan digunakan sesuai ketentuan yang ditetapkan.

4

PR

- g. Selama Pembiayaan belum lunas, NASABAH berkewajiban untuk
 - i. Menyalurkan seluruh aktifitas keuangan melalui BANK.
 - ii. Memelihara dan mempertahankan seluruh legalitas perusahaan termasuk namun tidak terbatas pada izin-izin perusahaan:
 - iii. Selalu terbuka dan kooperatif dengan petugas BANK, memberikan izin dan kemudahan bagi petugas BANK untuk melakukan peninjauan proyek ataupun melakukan pemeriksaan segala hal yang berkaitan dengan Pembiayaan yang nantinya akan diberikan.

**Pasal 4
JANGKA WAKTU**

Kesepahaman ini berlaku untuk jangka waktu 12 (Dua belas) bulan sejak ditandatangani, dengan ketentuan dapat diperpanjang oleh kedua belah pihak dengan kesepakatan bersama.

**Pasal 5
BIAYA POTONGAN DAN PAJAK**

1. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk nanti pada waktunya menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pembiayaan yang akan diberikan, termasuk biaya administrasi, jasa Notaris dan jasa lainnya dibayar dimuka sebelum pembiayaan dicairkan.
2. Setiap pembayaran kembali/pelunasan sehubungan dengan pembiayaan yang akan diberikan yang mengikat NASABAH dan BANK secara tepat waktu, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan pungutan, bea, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri sekarang untuk nanti pada waktunya menyatakan bahwa terhadap setiap potongan yang nantinya diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku akan dilakukan pembayarannya oleh NASABAH melalui BANK

t
M.
R
Eg Oa.

Pasal 6
JAMINAN

6. Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Pembiayaan yang akan diberikan oleh BANK kepada NASABAH baik itu berupa Kewajiban Pokok serta biaya-biaya lainnya tepat pada waktunya, maka NASABAH berjanji sekarang untuk nanti pada waktunya akan menyerahkan jaminan yang menurut jenis dan penilaian BANK layak dan cukup untuk melunasi pembiayaan yang akan diberikan oleh BANK nantinya. Jaminan antara lain :
1. SHGB No.05379 berupa tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Permata Arcadia Blok B-3 No.15 an. Retno Indarti Lt/Lb.90/100 m²
 2. SHM No.04478 berupa tanah kosong di Jl. Dongkal, Kp. Babakan Blok B No.6 an. Sofyan Razzy Lt.108 m².

Pasal 7
CIDERA JANJI

Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 1 dan 3 Kesepahaman ini, BANK berhak untuk membatalkan Kesepahaman ini secara sepihak, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut dibawah ini (*event of default*) :

- a. Dokumen, pernyataan atau keterangan yang diserahkan/diberikan NASABAH kepada BANK ternyata palsu, tidak sah, atau tidak benar.
- b. NASABAH tidak dapat memenuhi dan/atau melanggar sebagian atau seluruh syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan tersebut dalam Kesepahaman ini;
- c. Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau kemudian berlaku, NASABAH tidak dapat/berhak menjadi NASABAH.
- d. NASABAH dinyatakan dalam keadaan pailit, ditaruh dibawah pengampuan, dibubarkan, *insolvensi* dan atau dilikuidasi;
- e. NASABAH atau Pihak Ketiga telah memohon kepailitan terhadap NASABAH;
- f. Apabila pihak yang mewakili NASABAH dalam Kesepahaman ini menjadi pemboros, pemabuk, atau dihukum berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) karena perbuatan kejahatan yang dilakukannya, yang diancam dengan hukuman penjara atau kurungan 1 (satu) tahun atau lebih;
- g. NASABAH tercantum dalam daftar kredit macet BANK INDONESIA (BI).

f
M-
Gy O.A. R

Pasal 8
PENGAKUAN DAN JAMINAN

NASABAH dengan ini menyatakan mengakui kepada BANK, sebagaimana BANK menerima pernyataan pengakuan NASABAH tersebut, bahwa :

1. NASABAH berhak dan berwenang sepenuhnya, untuk menandatangani Kesepahaman ini dan seluruh dokumen yang menyertainya serta telah memperoleh izin-izin yang diperlukan untuk menjalankan usahanya
2. NASABAH menjamin, bahwa segala dokumen dan akta yang telah ditandatangani oleh NASABAH berkaitan dengan Kesepahaman ini, keberadaannya tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau anggaran dasar NASABAH yang berlaku, sehingga karenanya sah, berkekuatan hukum serta mengikat NASABAH dalam menjalankan Kesepahaman ini, dan demikian NASABAH dalam menjalankan Kesepahaman ini, dan demikian pula tidak dapat menghalang-halangi pelaksanaannya.
3. NASABAH menjamin, bahwa pada saat penandatanganan Kesepahaman ini para pemegang saham, direksi serta para anggota Komisaris perusahaan NASABAH telah mengetahui dan memberikan persetujuannya terhadap Kesepahaman ini, dan demikian pula NASABAH menjamin karenanya membebaskan BANK dari segala tuntutan atau gugatan yang diajukan oleh pihak Ketiga terhadap NASABAH.
4. NASABAH tidak terlibat sengketa atau perkara yang sedang dihadapi atau persoalan hukum yang masih harus diselesaikan dan dapat menimbulkan dan/atau mempengaruhi kewajiban-kewajiban NASABAH kepada BANK

Pasal 9
BERAKHIRNYA KESEPAHAMAN

1. Kesepahaman ini berakhir apabila jangka waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Kesepahaman ini berakhir dan atau apabila hal-hal sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Kesepahaman ini terpenuhi dan atau apabila jumlah keseluruhan fasilitas pembiayaan yang dijanjikan BANK sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Kesepahaman ini telah dilaksanakan dan atau terpenuhi.

Handwritten initials: "G", "A.", "R", and a small "1" above "R".

2. Dalam hal Kesepahaman ini berakhir, maka NASABAH tetap terikat akan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang tercantum dalam Akad Perjanjian yang nantinya akan dibuat oleh NASABAH dan BANK sesuai dengan jenis fasilitas pembiayaan masing-masing yang telah disetujui oleh BANK untuk diberikan kepada NASABAH.

Pasal 10 PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Kesepahaman ini, maka NASABAH dan BANK akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.
2. Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka dengan ini NASABAH dan BANK sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada BADAN ARBITRASE SYARIAH NASIONAL) untuk memberikan putusannya, menurut tata cara dan prosedur *herarbitrase* yang ditetapkan oleh dan berlaku di Badan tersebut yang bersifat *final* dan mengikat.

Pasal 11 LAIN-LAIN

1. Perubahan Kesepahaman ini hanya dapat dilakukan secara tertulis dan ditandatangani oleh BANK dan NASABAH.
2. Kesepahaman ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Pengesahan Persetujuan Pembiayaan (SP3), dibawah tangan bermaterai cukup. Nomor 061/08/X-085/SPPP
3. Kelalaian atau keterlambatan BANK dalam menggunakan hak kekuasaannya sesuai dengan isi Kesepahaman ini tidak berarti sebagai pelepasan hal.
4. Lain-lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada BANK dan atau akan ditetapkan kemudian oleh BANK.

W. O.

Pasal 12
PEMBERITAHUAN

Setiap pemberitahuan dan komunikasi sehubungan dengan Kesepahaman ini dianggap telah disampaikan secara baik dan sah, apabila dikirim dengan surat tercatat atau disampaikan secara pribadi dengan tanda terima ke alamat di bawah ini :

-BANK

Nama : PT.BANK SYARIAH MANDIRI
Alamat : Jl. Margonda Raya No.42, Depok ..

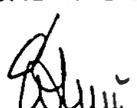
-NASABAH

Nama : PT. Hadira Karya Persada
Alamat : Jl. Tanjung 18, Blok J1, Ranco Indah, Tanjung Barat,
Jakarta Selatan

Pasal 13
P E N U T U P

Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Kesepahaman ini, maka NASABAH dan BANK akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat melalui surat menyurat atau dalam suatu *Addendum* tersendiri yang merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dari Kesepahaman ini.

PT. B A N K SYARIAH MANDIRI
CABANG DEPOK


Edhie Rosman
Kepala Cabang

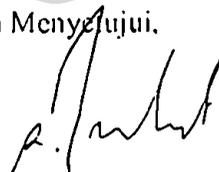


NASABAH

Sofyan Razy
Direktur Utama

Mengetahui dan Menyetujui,


Priyo Setiawan
Direktur


Retno Indarti
Komisaris

nomor. 11/Leg/XI/2006

saya yang bertanda-tangan dibawah ini, IRA KOESOEMAWATI, Sarjana Hukum, -----
Notaris & PPAT di Kota Depok, menerangkan bahwa saya telah membacakan isi surat ini
pada:-----

-Tuan SOFYAN RAZZY, Direktur Utama PT. Hadira Karya Persada, umur 36 tahun,-
beralamat di Permata Arcadia Blok B3 No.15, Rt.02, Rw.23, Kel. Sukatani, -----
Kec. Cimanggis, Kota Depok.-----

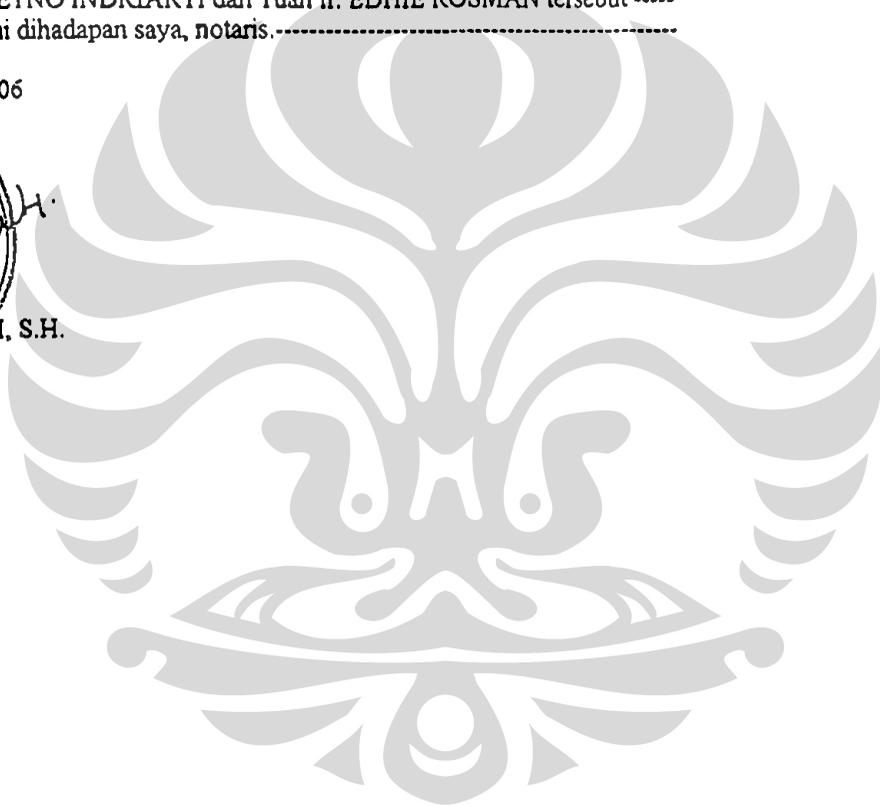
-Tuan PRIYO SETLAWAN, Direktur PT. Hadira Karya Persada, umur 49 tahun, -----
beralamat di Pamulang Estat Blok D.19/7, Rt.02, Rw.13, Kel. Pamulang Timur, -----
Kec. Pamulang, Kabupaten Tangerang.-----

-Nyonya RETNO INDRIARTI, Komisaris PT. Hadira Karya Persada, umur 35 tahun,-
beralamat di Permata Arcadia Blok B3 No.15, Rt.02, Rw.23, Kel. Sukatani, -----
Kec. Cimanggis, Kota Depok.-----

-Tuan Ir. EDHIE ROSMAN, Kepala Cabang PT. Bank Syariah Mandiri Kantor -----
Cabang Depok, umur 39 tahun, beralamat di Jl. Margonda Raya No.42 Depok.-----

Surat telah saya, notaris kenal dan sesudahnya Tuan SOFYAN RAZZY, Tuan PRIYO-----
SETLAWAN, Nyonya RETNO INDRIARTI dan Tuan Ir. EDHIE ROSMAN tersebut -----
bertanda-tangani surat ini dihadapan saya, notaris.-----

Depok 14 November 2006



Cabang Depok
Kompleks Ruko Depok Mas
Jl. Margonda Raya No 42
Depok 16431
Telp (021) 776 5231, 776 5251
776 5289, 7721 3804
Faks (021) 7720 2905

**ADDENDUM
WA'AD
(KESEPAHAMAN)**

No. 061/9/X-275/01-Wa'ad

BISMILAAHIRRAHMAANIRRAHIIM

*"Dan orang-orang yang memelihara amanat-amanat (yang dipikulnya) dan janjinya"
(Q.S Al Mu'minun: 8)*

Kesepahaman ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini, Senin tanggal 01, bulan Oktober, tahun 2007 oleh dan antara pihak-pihak :

1. **PT BANK SYARIAH MANDIRI**, di Komp.Ruko Depok Mas, Jl. Margonda Raya No.42, Depok yang dalam hal ini diwakili oleh Edhie Rosman Selanjutnya disebut **"BANK"**
2. **PT. Hadira Karya Persada** berkedudukan di Jl. Tanjung 18 Blok J1, Ranco indah, Tanjung Barat, Jakarta Selatan. Berdasarkan Akta Pendirian No.1,01 Desember 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Drs. Bambang Perriadi amisen, SH,MM dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Hadira Karya Persada No.3, 22 Februari 2006 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan notaries Haryanti Sutanto Tanubrata, SH, Notaris di Jakarta yang dalam hal ini diwakili oleh Sofyan Razzy selaku direktur Utama, dan Retno Indarti selaku Komisaris dan Selanjutnya disebut **"NASABAH"**.



Para Pihak masing-masing bertindak dalam kedudukannya tersebut diatas menerangkan terlebih dahulu :

- Bahwa telah ditandatangani sebelumnya Wa'ad No. 061/8/XI-172/01-Wa'ad tanggal 14 November 2006 antara BANK dengan NASABAH yang menyebutkan bahwa Nasabah mendapatkan Line Facility sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan jangka waktu 12 bulan yang berarti jatuh tempo pada 14 November 2007.

<p>FOTO COPY SEGUAJALASLIJNYA</p>	<p>Paraf <i>[Signature]</i></p>
--	-------------------------------------

- Bahwa NASABAH telah mengajukan permohonan kepada BANK untuk Penambahan Limit Tambahan Fasilitas Pembiayaan yang tertuang dalam surat nomor:349/HKP/IX/2007 perihal Permohonan Kenaikan Limit Plafond .
- Bahwa BANK menyetujui pada waktunya akan menyediakan Fasilitas Pembiayaan sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam Kesepahaman ini.
- Bahwa kedua belah pihak telah setuju dan sepakat untuk mengadakan Addendum Kesepahaman ini (WA'AD) dengan syarat dan ketentuan yang berubah yaitu pada pasal-pasal berikut :

Semula :

**Pasal 2
FASILITAS DAN PENGGUNAANNYA**

BANK dengan ini bersedia akan menyediakan *Line Facility* sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah), yang akan digunakan oleh NASABAH untuk :

Memenuhi kebutuhan Modal Kerja berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK) dari PT.Thames dan PT.JLJ.

Menjadi :

**Pasal 2
FASILITAS DAN PENGGUNAANNYA**

BANK dengan ini bersedia akan menyediakan *Line Facility* sebesar Rp. 175.000.000,- (Seratus tujuh puluh lima juta rupiah), yang akan digunakan oleh NASABAH untuk :

Memenuhi kebutuhan Modal Kerja berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK) dari PT.Thames dan PT.JLJ.

Semula :

**Pasal 4
JANGKA WAKTU**

Kesepahaman ini berlaku untuk jangka waktu 12 (Dua belas) bulan sejak ditandatangani, dengan ketentuan dapat diperpanjang oleh kedua belah pihak dengan kesepakatan bersama.

2/11
1

Menjadi :

**Pasal 4
JANGKA WAKTU**

Kesepahaman ini berlaku untuk jangka waktu 12 (Dua belas) bulan sejak Addendum ditandatangani, dengan ketentuan dapat diperpanjang oleh kedua belah pihak dengan kesepakatan bersama.

Semula :

**Pasal 6
JAMINAN**

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Pembiayaan yang akan diberikan oleh BANK kepada NASABAH baik itu berupa Kewajiban Pokok serta biaya-biaya lainnya tepat pada waktunya, maka NASABAH berjanji sekarang untuk nanti pada waktunya akan menyerahkan jaminan yang menurut jenis dan penilaian BANK layak dan cukup untuk melunasi pembiayaan yang akan diberikan oleh BANK nantinya. Jaminan antara lain :

1. SHGB No.05379 berupa tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Permata Arcadia Blok B-3 No.15 an. Retno Indarti Lt/Lb.90/100 m2.
2. SHM No.04478 berupa tanah kosong di Jl. Dongkal, Kp. Babakan Blok B No.6 an. Sofyan Razzy Lt.108 m2.

Menjadi :

**Pasal 6
JAMINAN**

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Pembiayaan yang akan diberikan oleh BANK kepada NASABAH baik itu berupa Kewajiban Pokok serta biaya-biaya lainnya tepat pada waktunya, maka NASABAH berjanji sekarang untuk nanti pada waktunya akan menyerahkan jaminan yang menurut jenis dan penilaian BANK layak dan cukup untuk melunasi pembiayaan yang akan diberikan oleh BANK nantinya. Jaminan antara lain :

1. SHM No.8528 berupa tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Permata Arcadia Blok B-3 No.15 an. Retno Indarti Lt/Lb.90/100 m2.
2. SHM No.04478 berupa tanah kosong di Jl. Dongkal, Kp. Babakan Blok B No.6 an. Sofyan Razzy Lt.108 m2.



Ly A. 3 M

Addendum ini merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Akad Pembiayaan Wa'ad Nomor 061/8/XI-172/01-Wa'ad tanggal 14 September 2004.

Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Addendum ini, maka NASABAH dan BANK akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat melalui surat menyurat atau dalam suatu Addendum tersendiri yang merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dari Akad Pembiayaan Akad Pembiayaan Al-Murabahah Nomor 36 tanggal 28 Maret 2005.

PT. BANK SYARIAH MANDIRI
CABANG DEPOK.

NASABAH


Edhie Rosman
Kepala Cabang


Sofyan Razzy
Direktur Utama

Mengefahui dan Menyetujui,


Retno Indarti
Komisaris

Nomor: 24/Leg/X/2007

Saya yang bertanda-tangan dibawah ini, IRA KOESOEMAWATI, Sarjana Hukum, -
Notaris & PPAT di Kota Depok, menerangkan bahwa saya telah membacakan isi --
Surat ini kepada:-----

1. -Tuan SOFYAN RAZZY, Direktur Utama PT. Hadira Karya Persada, umur 36 --
tahun, beralamat di Permata Arcadia Blok B3 No.15, Rt.02, Rw.23, Kel. -----
Sukatani, Kec. Cimanggis, Kota Depok.-----
2. -Nyonya RETNO INDARTI, Komisaris PT. Hadira Karya Persada, umur 36 ----
tahun, beralamat di Permata Arcadia Blok B3 No.15, Rt.02, Rw.23, Kel. -----
Sukatani, Kec. Cimanggis, Kota Depok.-----
3. -Tuan H. EDHIE ROSMAN, Kepala Cabang PT. Bank Syariah Mandiri Kantor -
Cabang Depok, umur 40 tahun, beralamat di Jl. Margonda Raya No.42 Depok-
ang telah saya, notaris kenal dan sesudahnya Tuan SOFYAN RAZZY, Nyonya ----
ETNO INDARTI dan Tuan H. EDHIE ROSMAN tersebut menanda-tangani surat---
il dihadapan saya, notaris.-----

Depok, 01 Oktober, 2007
Notaris



Cabang Depok
Kompleks Ruko Depok Mas
Jl. Margonda Raya No. 42
Depok 16431
Telp. (021) 776 5231, 776 5251
776 5289, 7721 3804
Faks (021) 7720 2905

28 September 2007
No. 061/09/DX-068/SPPP

Kepada,
PT. Hadira Karya Persada
Jl. Muara No.30 RT 10 RW 07
Tanjung Barat, Jakarta 12530

Up : Sdr. Sofyan Razzy, Direktur

Perihal : **SURAT PENEGASAN PERSETUJUAN PEMBIAYAAN (SPPP) A/N. PT. HADIRA KARYA PERSADA**

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Semoga Saudara beserta seluruh staff senantiasa dalam keadaan sehat wal'afiat dan mendapat rahmat dan hidayah dari Allah SWT.

Menunjuk surat permohonan saudara No. 349/HKP/IX/2007 Perihal Permohonan Kenaikan Limit Plafond Pembiayaan, kami sampaikan bahwa Komite Pembiayaan PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Depok menyetujui permohonan an. PT. Hadira Karya Persada dimaksud dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut :

I. Struktur Pembiayaan

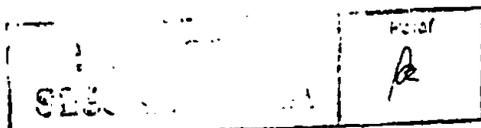
Jenis Pembiayaan	: Wa'ad Al Musyarakah
Tujuan Penggunaan	: Modal kerja terbatas pada kontrak PT.JLJ dan PT.Thames
Limit Pembiayaan	: Rp. 175.000.000,- (Wa'ad)
Nisbah bagi hasil	: setara 16% p.a. efektif
Jangka Waktu	: 12 bulan sejak akad addendum ditandatangani
Cara Pencairan	: Berdasarkan invoice masuk ke PT.Thames atau PT.JLJ dengan maksimal penarikan sebesar 70% dari nilai proyek yang sedang/akan dijalankan
Pelunasan	: Pokok + Bagi Hasil disesuaikan dengan term of payment dari Bouwheer
Biaya-Biaya	
- Biaya Administrasi	: 1 % dari limit pembiayaan bank
- Biaya Notaris	: sesuai tagihan notaris
- Biaya Asuransi	: Akan ditentukan kemudian

Jaminan

- 1 SHM No.08528 berupa Tanah dan Bangunan terletak di Perumahan Permata Arcadia, Blok B-3, No.15 an. Retno Indarti Lt/Lb.90/100 m2
- 2 SHM No.04478 berupa Tanah kosong terletak di Jl. Dongkal, KP.Babakan Rt.004, Blok B No.6 an. Sofyan Razzy Lt.108 m2

II. Syarat Penandatanganan Akad

1. Saudara telah menyerahkan Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3) yang telah ditandatangani oleh nasabah diatas meterai Rp. 6.000,-.
2. Menyetor dana untuk membayar biaya administrasi dan biaya lainnya sehubungan dengan fasilitas pembiayaan yang diberikan.



3. Kejadian-kejadian pelanggaran (*event of default*)

- a. nasabah tidak memenuhi pelunasan pembiayaan serta kewajiban-kewajiban lainnya sebagaimana ditetapkan dalam akad pembiayaan;
 - b. nasabah dinyatakan pailit;
 - c. nasabah tidak dapat memenuhi dan/atau melanggar sebagian atau seluruh syarat dan ketentuan yang tercantum dalam akad pembiayaan;
 - d. nasabah menyerahkan laporan-laporan yang tidak benar.
- Perubahan akad pembiayaan hanya dapat dilakukan secara tertulis dan ditandatangani oleh Bank dan Nasabah.
- Segala biaya yang timbul sehubungan dengan fasilitas pembiayaan dan pengikatan jaminan atau asuransi kerugian menjadi beban Nasabah.
- Selama penandatanganan akad pembiayaan yang disebutkan dalam butir II (Syarat-Syarat Penandatanganan Akad Pembiayaan) belum dilaksanakan terjadi suatu perubahan kebijakan pembiayaan di BSM yang disebabkan adanya perubahan regulasi pemerintah ataupun perubahan peraturan pembiayaan diinternal BSM yang tidak terbatas pada pengaturan pendanaan/likwiditas sehingga persetujuan pembiayaan ini harus ditinjau kembali, maka BSM berhak menunda ataupun membatalkan persetujuan pembiayaan ini dan nasabah bersedia serta membebaskan BSM dari tuntutan ganti rugi apapun atas pembatalan tersebut.

Demikian disampaikan. Atas kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

PT. BANK SYARIAH MANDIRI
CABANG DEPOK

PT. HADIRA KARYA PERSADA



Edhie Rosman
Kepala Cabang

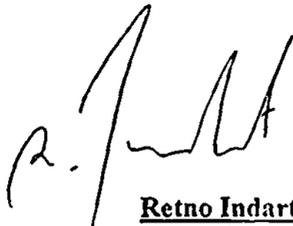


Pranowo Adi
Manajer Pemasaran



Syfan Razzy
Direktur Utama

Mengetahui dan menyetujui,



Retno Indarti
Komisaris



3. Telah menyerahkan surat kuasa untuk melakukan pendebitan rekening untuk transaksi Pembayaran biaya notaris, biaya premi asuransi, angsuran setiap bulan, biaya administrasi, biaya keterlambatan jika terjadi keterlambatan, biaya materai dan biaya-biaya yang timbul akibat transaksi ini.
4. Menyerahkan Invoice atau tagihan PT.Hadira Karya Persada kepada PT.JLJ atau PT.Thames yang telah efektif masa berlakunya.
5. Menyerahkan Standing Instruction dari PT.Hadira Karya Persada untuk masing-masing SPK atau PO yang disetujui oleh Bouwheer (PT.JLJ atau PT.Thames) agar seluruh pembayaran tagihan ditransfer ke rekening PT.Hadira Karya Persada di Bank Syariah Mandiri dan prioritas untuk pembayaran kewajiban PT.Hadira Karya Persada di Bank Syariah Mandiri

III. Syarat Pencairan Pembiayaan

1. Telah menandatangani Akad Perjanjian Pembiayaan dan pengikatan jaminan
2. Agunan yang insurable telah ditutup dengan asuransi dengan nilai wajar B/C untuk BSM
3. Telah menyerahkan SPK/PO asli per proyek beserta perincian biaya. dan BSM berhak untuk menolak untuk membiayai SPK/PO tertentu apabila tidak layak.
4. Maksimal pembiayaan yang dapat diberikan sebesar 70% dari SPK/PO per proyek yang sedang atau akan dijalankan.
5. Menyerahkan surat pernyataan bersedia menyiapkan self financing untuk menutup biaya-biaya.
6. Telah menerima hasil BI checking atas nama nasabah dan seluruh pengurus perusahaan dengan hasil positif
7. Telah menyerahkan asli bukti kepemilikan obyek agunan dan telah diverifikasi keasliannya oleh BSM.
8. Jangka waktu setiap pencairan pembiayaan harus disesuaikan dengan jangka waktu proyek yang dibiayai dan tidak boleh melebihi jangka waktu pembiayaan
9. Telah memberikan proyeksi cash flow proyek dimana nasabah sanggup membayar pokok dan bagi hasil pembiayaan secara berkala
10. Telah memperpanjang izin-izin usaha yang telah jatuh tempo masa berlakunya.

IV. Syarat Lain-lain

1. Selama pembiayaan belum lunas, nasabah berkewajiban untuk :
 - a. Mengijinkan Bank Syariah Mandiri atau pihak yang ditunjuk untuk melakukan pemeriksaan usaha dan aktivitas keuangan nasabah;
 - b. Mutasi keuangan sepenuhnya melalui rekening debitur pada Bank Syariah Mandiri
 - c. Menggunakan fasilitas pembiayaan sesuai dengan tujuan penggunaan pembiayaan.
 - d. Menyerahkan Laporan progress proyek setiap bulan
 - e. Terhadap legalitas usaha yang masa lakunya telah jatuh tempo agar dipersyaratkan untuk diperbarui dan dimonitor pemenuhannya.
2. Selama pembiayaan belum lunas, tanpa persetujuan tertulis dari Bank terlebih dahulu nasabah tidak diperkenankan :
 - a. Memindah tangganan barang jaminan.
 - b. Memperoleh fasilitas pembiayaan atau pinjaman lain dari pihak ketiga, kecuali dalam rangka transaksi yang wajar dan diketahui/disetujui Bank.
 - c. Mengikat diri sebagai penjamin hutang atau menjaminkan harta kekayaan kepada pihak lain.

h
2

M

**AKTA
MEMBERIKAN HAK TANGGUNGAN**

FOTO COPY
SESUAI ASLINYA

Paraf:



12.07.500

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

No : 22.- / 2007

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Selasa ----- tanggal 09 (sembilan -----
bulan ----- Oktober ----- tahun 2007 (dua ribu tujuh -----

hadir dihadapan saya IRA KOESOEMAWATI, Sarjana Hukum-----
yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional-----

tanggal ----- 11 Pebruari 2005----- nomor 2-X.A-2005-----
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 Kota Depok-----
----- dan berkantor di Jalan Radar Auri-----

Nomor 82-C, Cimanggis, Kota Depok----- dengan dihadiri
oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :-----

- I. 1. I. -Nyonya RETNO INDARTI, lahir di Jakarta pada tanggal 21-12-1970 (dua-----
nuluh satu Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh), Ibu Rumah-----
Tangga beralamat di Permata Arcadia Blok B3 Nomor 15, Rukun Tetangga--
02, Rukun Warga 23, Kelurahan Sukatani, Kecamatan Cimanggis, Kota-----
Depok, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor:
32.77.01.1005/6542/3168505;-----
-menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum yang disebut--
dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari suaminya bernama Tuan-----
SOFYAN RAZZY, lahir di Jakarta pada tanggal 12-10-1970 (dua belas-----
Oktober seribu sembilan ratus tujuh puluh), Karyawan, beralamat sama-----
dengan isterinya tersebut diatas, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu-
Tanda Penduduk Nomor: 32.77.01.1005/6542/3168504; yang turut hadir-----
dihadapan saya, PPAT dan ikut menandatangani akta ini sebagai tanda-----
persetujuannya;-----
selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut:-----
----- "PIHAK PERTAMA"-----

- II. -Tuan Haji EDHIE ROSMAN, Kepala Cabang PT. BANK SYARIAH MANDIRI-----
Cabang Depok, beralamat di Jalan Mutiara nomor 6, Rukun Tetangga 003,---
Rukun Warga 011, Kelurahan Daranangsiang, Kecamatan Bogor Timur, Kota-
Bogor, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor:--
10.5102.131266.0001;-----
-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut--
didasar berdasarkan Surat Kuasa Direksi yang dibuat secara dibawah tangan--
tertanggal 10-05-2004 (sepuluh Mei dua ribu empat) nomor: 6/108-KUA/DIR
bermeterai cukup, aslinya diperlihatkan kepada saya, PPAT, selaku kuasa-----
dari Tuan M.HARYOKO dan Tuan ISKANDAR Z.RANGKUTI, masing-masing----
bertindak dalam jabatannya selaku Direktur, juncto Petikan Keputusan-----
Direksi PT. Bank Syariah Mandiri tanggal 21-03-2006 (dua puluh satu Maret--
dua ribu enam) Nomor: 8/097-KFP/DIR tentang Pemindahan Pegawai-----



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. ---

Para Pihak menerangkan :

- bahwa oleh Pihak Kedua dan PT. HADIRA KARYA PERSADA, yang beralamat di - Jalan Tanjung 18, Blok J1, Ranco Indah, Tanjung Barat, Jakarta Selatan.

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 Depok

Addendum Wa'ad (Kesepahaman)

tanggal -- 01 Oktober 2007 --- nomor 061/9/X-275/01-Wa'ad

yang aslinya diperlihatkan kepada saya;

- bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp.

(.....)
/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. 218.750.000,00 ----- (dua ratus delapan belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah -----)

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 ----- 1 -----
(----- satu -----) hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini :

- ~~Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
 Nomor ----- 8528/Sukatani ----- atas sebidang tanah
 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal -----
 13 Mei 2000 ----- Nomor 888/SUKATANI/2000 -----
 seluas ----- 90 ----- m² (sembilan puluh -----
 ----- meter persegi)~~

dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.27.01.05.00898

terletak di : -----

- Propinsi : JAWA BARAT
- Kabupaten/Kota : DEPOK
- Kecamatan : CIMANGGIS
- Desa/Kelurahan : SUKATANI
- Jalan : -

~~yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : -----~~

- ~~Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
 atas sebagian tanah Hak Milik /Hak Guna Bangunan/Hak Pakai
 Nomor -----
 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) -----
 yaitu seluas kurang lebih ----- m² (-----
 ----- meter persegi),
 dengan batas-batas : -----~~

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal

Nomor ----- yang dilampirkan pada akta ini.

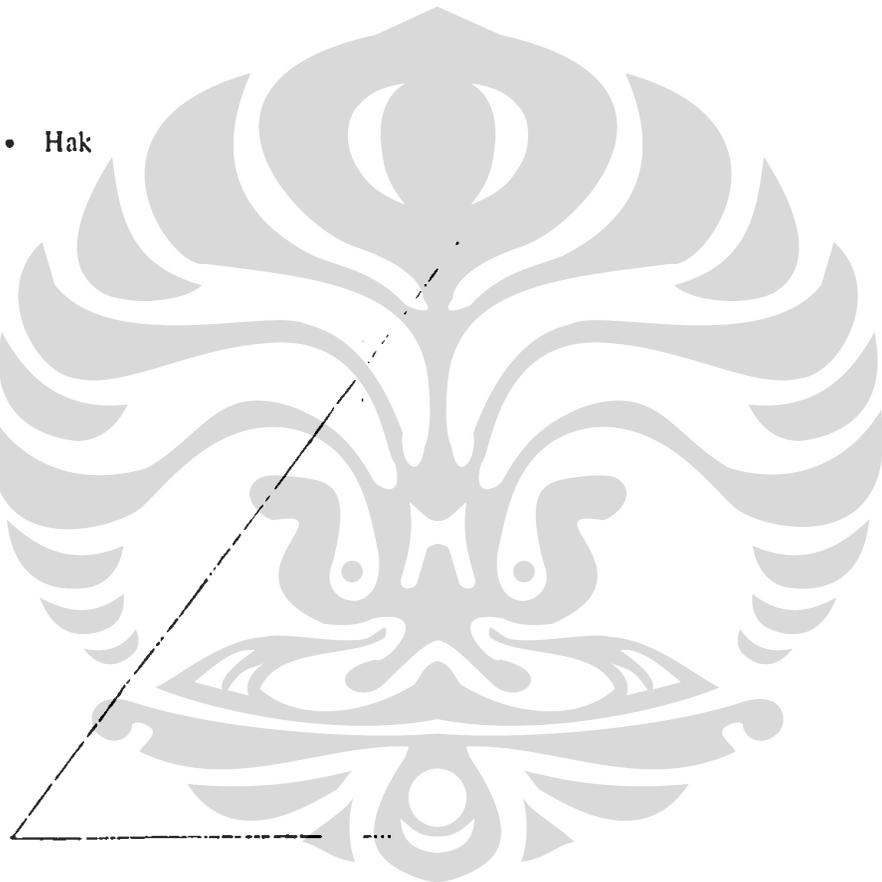
terletak di : -----

- 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 yang disebutkan di atas diserahkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini;

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga :

-Bangunan dan segala sesuatu yang terdapat diatas tanah tersebut, baik yang ada sekarang maupun yang akan ada dikemudian hari menurut sifat dan peruntukannya oleh undang-undang dipandang sebagai barang tidak bergerak.

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 :

- 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 -----

d. dengan nilai Rp. ()

- Obyek Hak Tanggungan

dengan nilai Rp. ()

- Obyek Hak Tanggungan

dengan nilai Rp. ()

- 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 : -----
- 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: -----
- 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; -----
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh eidera 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; -----
- 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; --- --- ---

- 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.
- 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; -----
- 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; -----
- 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; -----
- 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 Efektifitas pemberian..., Susiana Sudirman, FH UI, 2008

Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan tunggus perpanjangan jangka waktu dari pembaruan hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan.

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Objek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Objek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau sudah mengosongkan dan menyerahkan Objek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya;
- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Objek 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 dan Kanor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar.

Pasal 3

Untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan tertentu-Etendan sebagaimana dimatkan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan ia memenuhinya 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 Kantor Panitera Pengadilan Negeri ----- Depok. -----

----- Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Debitor. -----

Akhirnya hadir juga dihadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

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 : -----

-IRMA NURLIA dan SANTI, keduanya pegawai Kantor saya, PPAT, bertempat tinggal di Cimanggis. -----

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 Depok. _____ untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd.

ttd.

Ny. RETNO INDARTI

Tn. H. EDHIE ROSMAN

Persetujuan Suami

Persetujuan

ttd.

Tn. SOFYAN RAZZY

Saksi

Saksi

ttd.

ttd.

IRMA NURLIA

SANTI

Pejabat Pembuat Akta Tanah

Cap + ttd.

IRA KOESOEMAWATI, S.H.



AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

No : 22.- / 2007

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Selasa ----- tanggal 09 (sembilan -----)
bulan ----- Oktober ----- tahun 2007 (dua ribu tujuh -----)

hadir dihadapan saya IRA KOESOEMAWATI, Sarjana Hukum-----
yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional -----

tanggal ----- 11 Pebruari 2005----- nomor 2-X.A-2005 -----

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 Kota Depok -----

----- dan berkantor di Jalan Radar Auri -----
Nomor 82-C, Cimanggis, Kota Depok ----- dengan dihadiri

oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. 1. I. -Nyonya RETNO INDARTI, lahir di Jakarta pada tanggal 21-12-1970 (dua-----
puluh satu Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh), Ibu Rumah-----
Tangga, beralamat di Permata Arcadia Blok B3 Nomor 15, Rukun Tetangga--
02, Rukun Warga 23, Kelurahan Sukatani, Kecamatan Cimanggis, Kota----
Depok, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor:
32.77.01.1005/6542/3168505;-----
-menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum yang disebut--
dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari suaminya bernama Tuan-----
SOFYAN RAZZY, lahir di Jakarta pada tanggal 12-10-1970 (dua belas-----
Oktober seribu sembilan ratus tujuh puluh), Karyawan, beralamat sama-----
dengan isterinya tersebut diatas, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu-
Tanda Penduduk Nomor: 32.77.01.1005/6542/3168504; yang turut hadir-----
dihadapan saya, PPAT dan ikut menandatangani akta ini sebagai tanda-----
persetujuannya;-----
-selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut:-----
----- "PIIIAK PERTAMA" -----

II. -Tuan Haji EDHIE ROSMAN, Kepala Cabang PT. BANK SYARIAH MANDIRI-----
Cabang Depok, beralamat di Jalan Mutiara nomor 6, Rukun Tetangga 003,---
Rukun Warga 011, Kelurahan Baranangsiang, Kecamatan Bogor Timur, Kota-
Bogor, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor.--
10.5102.131266 0001;-----
-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut--
didasarkan Surat Kuasa Direksi yang dibuat secara dibawah tangan--
tertanggal 10-05-2004 (sepuluh Mei dua ribu empat) nomor: 6/108-KUA/DIR
bermeterai cukup, aslinya diperlihatkan kepada saya, PPAT, selaku kuasa-----
dari Tuan M.HARYOKO dan Tuan ISKANDAR Z.RANGKUTI, masing-masing---
bertindak dalam jabatannya selaku Direklur, juncto Petikan Keputusan-----
Direksi PT. Bank Syariah Mandiri tanggal 21-03-2006 (dua puluh satu Maret--
dua ribu enam) Nomor: 8/097-KFP/DIR tentang Pemindahan Pegawai-----

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 akta ini.

Para Pihak menerangkan :

- bahwa oleh Pihak Kedua dan PT. HADIRA KARYA PERSADA, yang beralamat di Jalan Tanjung 18, Blok J1, Ranco Indah, Tanjung Barat, Jakarta Selatan.

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 Depok
Addendum Wa'ad (Kesepahaman)

tanggal -- 01 Oktober 2007 --- nomor 061/9/X-275/01-Wa'ad
yang aslinya diperlihatkan kepada saya;

- bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp.
(.....)

/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. 218.750.000,00 (dua ratus delapan belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)

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 1 (..... satu) hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini :

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
 Nomor ----- 8528/Sukatani ----- atas sebidang tanah
 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Tanggal -----
 13 Mei 2000 ----- Nomor 888/SUKATANI/2000 -----
 seluas ----- 90 ----- m² (sembilan puluh -----
 ----- meter persegi)

dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.27.01.05.00898

terletak di : -----

- Propinsi : JAWA BARAT
- Kabupaten/Kota : DEPOK
- Kecamatan : CIMANGGIS
- Desa/Kelurahan : SUKATANI
- Jalan : -

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan -----

- Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----
 atas sebagian tanah Hak Milik /Hak Guna Bangunan /Hak Pakai
 Nomor -----
 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) -----
 yaitu seluas kurang lebih ----- m² (-----
 ----- meter persegi),
 dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal -----

Nomor ----- yang dilampirkan pada akta no. -----

terletak di : -----

- 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 yang disebutkan di atas diserahkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini; -----

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga : -----

-Bangunan dan segala sesuatu yang terdapat diatas tanah tersebut, baik yang ada sekarang maupun yang akan ada dikemudian hari menurut sifat dan peruntukannya oleh undang-undang dipandang sebagai barang tidak bergerak. -----

- 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; -----
- 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. -----
- 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; -----
- 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; -----
- 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; ----
- 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;
 - 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; -----
 - 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; -----
 - 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; -----
 - 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 dilanggarinya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan.

- 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 setuju 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: -----
- 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.

----- Pasal 3 -----

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana dituliskan 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 Kantor Panitera Pengadilan Negeri ----- Depok. -----

----- Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Debitor. -----

Akhirnya hadir juga dihadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----

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 : -----

-IRMA NURLIA dan SANTI, keduanya pegawai Kantor saya, PPAT, bertempat tinggal - di Cimanggis. -----

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, PPAI, sebanyak 2 (dua) lembar in original, satu lembar disimpan di kantor saya, sedang lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Depok, ----- untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ..

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd.

ttd.

Ny. RETNO INDARTI

Tn. H. EDHIE ROSMAN

Persetujuan Suami

Persetujuan

ttd.

Tn. SOFYAN RAZZY

Saksi

Saksi

ttd.

ttd.

IRMA NURLIA

SANTI

Pejabat Pembuat Akta Tanah

Cap + ttd.

IRA KOESOEMAWATI, S.H.

dieluarkan untuk
penerbitan
Hak Tanggungan
27-10-2007

Kantor Pertanahan
KABUPATEN DEPOK
KANTOR PERTANAHAN
DEPOK
HASIBUAN
16 164 280

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SERTIPIKAT (TANDA BUKTI HAK)

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/ KOTAMADYA

DEPOK

1 00528

1	0	•	2	7	•	0	1	•	0	5	•	3	•	0	5	3	7	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

FOTO GOPY DARI ASLINYA	Paraf
	<i>[Signature]</i>

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SERTIPIKAT

600A-BANGUNAN

No. 05379

MILIK

0528

JAWA BARAT

DEPOK

CIMANGGIS

SUKATANI

DAFTAR ISIAN 208

No. 882/199000

DAFTAR ISIAN 307

No. 19

KANTOR PERTANAHAN

KOTA MADYA

10.27.01.05379

Berkedudukan di Jakarta

No. 27.01.05.03898

No. 99-03-992-N-150

PEMBUKUAN

Jepok Tgl. 26
Pj. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya
Depok

Drs. MOCH SETIABOEDHI

010-080-076

1) PENERBITAN SERTIPIKA

DEPOK Tgl. 26 - 5

Pj. Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya
Depok



Drs. MOCH SETIABOEDHI

010-080-076

Tanggal 12-05-2000

PENDAFটারAN PERALIHAN HAK PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 208/06
 No. Daftar Isian 307/06
 Nama yang berhak dan pemegang hak lain-lainnya
 Tanda tangan Kepala kantor dan Cap Kantor

Retno Endarti
 Pgl. Lahir 21-12-1970
 Pj. Kepala Kantor P
 ranan Kotamadya D
 Des. HOCH SETIABOEI
 NIP. 080.076



TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN
 DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN
 PARAF
 No. 134-06
 No. 197/06
 Di 303 NQR 28095/06

SAKSI MENTERI NEGARA AGRARIA / KEPALA
 An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
 KOTA DEPOK
 KEPALA SEKSI HAK TANA
 PENDAFTARAN TANA
 HAKTI
 DEPOK, TGL 30-11-2006
 No. 2537/2006
 No. 2462/2006
 NIP. 750 004 2 80



TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN
 DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN
 PARAF
 No. 26-12-06
 No. 23127/06
 Di 32137/06

No. Pendaftaran	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala kantor dan Cap Kantor
Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 208 No. Daftar Isian 307	PT. BANK SYARIAH MANDIRI Berkedudukan di Jakarta	
Tgl. 08-01-2007 No. 103/2007	TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN TGL. 3-10-07 PARAF No. 2155/10/07 DI 303 NO. 25907/07	PT. BANK SYARIAH MANDIRI Berkedudukan di Jakarta.
Tgl. 21-10-2007 No. 4859/2007	PT. BANK SYARIAH MANDIRI Berkedudukan di Jakarta.	

0	27	01	05	3	05379
---	----	----	----	---	-------

NIB :

10.27.01.05.00898 0089

SURAT UKUR

Nomor : 888/Sukatani/2000

888

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Kabupaten Sukatani, Jawa Barat

Kecamatan Kotamadya, Distrik D. P. O. K.

Desa Cimanggis

Kelurahan Sukatani

Bidang Tanah No. 37 Tahun 2000

Nomor Peta Pendaftaran :

F/5 Blok B3/15

Kabupaten Sukatani

Sebidang tanah kosong/darat

luas tanah sebesar 90 m² (sembilan puluh meter persegi) sampai dengan IV yang berdiri di atas batas

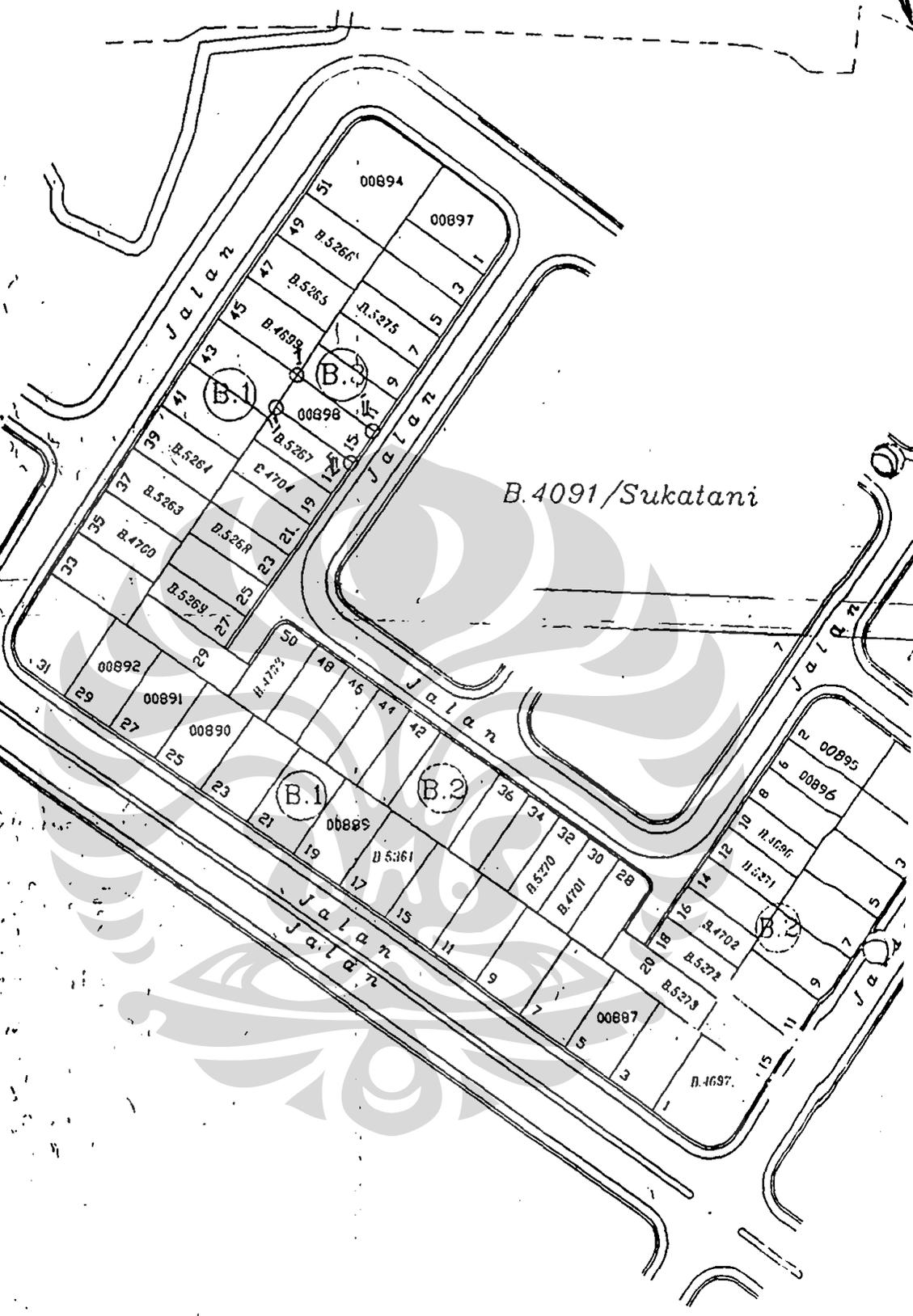
yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan

Nasional No. 3/Patur 1997

90 m² (sembilan puluh meter persegi)

Batas-batas ditunjukkan oleh

Dinding (an. PT. Bumipersada Putramandiri)



B.4091/Sukatani

PENJELASAN : batas tanah ini

Ketentuan P.P. 24 Tahun 1997 yang perlu diperhatikan

Pasal 17

- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 32

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Pasal 36

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Pasal 40

- (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Pasal 42

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

01385

10 MAY 2000



LINE FACILITY

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia

Nomor: 45/DSN-MUI/II/2005 tentang Line Facility (At-Tashilat)

Menimbang :

- a. Bahwa salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan yang menjadi kebutuhan masyarakat adalah line facility (attashilat), yaitu fasilitas plafon pembiayaan dalam jangka waktu tertentu untuk masabah tertentu dengan ketentuan yang disepakati dan mengikat secara moral.
- b. Bahwa Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) perlu merespon kebutuhan masyarakat tersebut dalam berbagai produknya.
- c. Bahwa agar fasilitas tersebut dilaksanakan sesuai dengan Syari'ah Islam, Dewan Syari'ah Nasional memandang perlu menetapkan fatwa untuk dijadikan pedoman.

Mengingat :

1. Firman Allah SWT, antara lain:
 - a. QS. al-Ma'idah [5]: 1
"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya."
 - b. QS. al-Isra' [17]: 34:
"Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfa'at) sampai ia dewasa penuhilah janji,. sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya".
 - c. QS. al-Baqarah [2]: 275:
"Orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghunipenghuni neraka; mereka kekal di dalamnya."
2. Hadis-hadis Nabi s.a.w.; antara lain:
 - a. Hadis Nabi riwayat Imam al-Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf alMuzani, Nabi s.a.w. bersabda:
"Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."
 - b. Hadits Nabi riwayat Imam Ibnu Majah, al-Daraquthni, dan yang lain, dari Abu Sa'id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda:
"Tidak boleh membahayakan (merugikan) diri sendiri maupun orang lain."

tentu yang memilik ada liqa, jika berkata, ia duata, apabila berjanj, ia ingkan, dan apabila diberi amanat, ia kluhanat."

3. Kaidah-kaidah Fiqh; antara lain:

- a. "Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."
- b. "Kesulitan dapat menarik kemudahan."
- c. "Hajat dapat menduduki posisi darurat."
- d. "Sesuatu yang berlaku berdasarkan adat kebiasaan sama dengan sesuatu yang berlaku berdasarkan syara' (selama tidak bertentangan dengan syari'at)."

Memperhatikan:

1. Keputusan Majma' Al-Fiqh Al-Islami Organisasi Konferensi Islam (OKI), Nomor: 40 & 41 Tahun 1988 tentang al-Wafa' bial- Wa'd wa al-Murabahah li-al-Amir bi-al-Syira'.
2. Hasil workshop BPH-DSN, 9-10 Dzulqadah 1425/21-22 Desember 2004.
3. Surat Direksi BSM No.6/552/DIR tertanggal 21 September 2004 perihal permohonan fatwa.
4. Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari'ah Nasional pada hari Selasa, 13 Muharram 1426/22 Februari 2005.

MEMUTUSKAN

Menetapkan: FATWA TENTANG LINE FACILITY

Pertama: Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini, yang dimaksud dengan:

- a. Line Facility adalah suatu bentuk fasilitas plafon pembiayaan yang diberikan oleh LKS kepada nasabah tertentu dalam jangka waktu tertentu yang dijalankan berdasarkan prinsip syari'ah.
- b. Wa'd adalah kesepakatan atau janji dari satu pihak (LKS) kepada pihak lain (nasabah) untuk melaksanakan sesuatu yang dituangkan ke dalam suatu dokumen Memorandum of Understanding.
- c. Akad adalah transaksi atau perjanjian syari'ah yang menimbulkan hak dan kewajiban serta merupakan realisasi dari Line Facility.

Kedua : Ketentuan Akad

- a. Line Facility boleh dilakukan berdasarkan wa'd dan dapat digunakan untuk pembiayaan pembiayaan tertentu sesuai prinsip syari'ah.
- b. Akad yang digunakan dalam pembiayaan tersebut di atas dapat berbentuk akad Murabahah, Istishna', Mudharabah, Musyarakah dan Ijarah.
 - LKS hanya boleh mengambil margin, bagi hasil dan/atau fee atas akad-akad yang direalisasikan dari Line Facility.
 - Penetapan margin, nisbah bagi hasil atau fee (ujrah) yang diminta oleh LKS harus mengacu kepada ketentuan-ketentuan masing-masing akad dan ditetapkan pada saat akad tersebut dibuat.
 - Pelaksanaan akad-akad pembiayaan yang mengikuti Line Facility harus berpedoman pada Fatwa DSN nomor: 04/DSNMUI/IV/2000 tentang Murabahah, Fatwa DSN nomor: 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna', Fatwa DSN nomor: 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah (Qiradh), Fatwa DSN nomor: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, Fatwa DSN nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah.

...-nya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

- b. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 22 Februari 2005 / 13 Muharram 1426 H

DEWAN SYARIAH NASIONAL MAJELIS ULAMA INDONESIA

Ketua,

Sekretaris,

KH. M.A Sahal Mahfudh

Prof. Dr. H. M. Din Syamsuddin



KEPUTUSAN FATWA
KOMISI FATWA MAJELIS ULAMA INDONESIA
Tentang
WAKAF UANG

Komisi Fatwa Majelis Ulama Indonesia setelah

Menimbang :

1. bahwa bagi mayoritas umat Islam Indonesia, pengertian wakaf yang umum diketahui, antara lain, adalah:
yakni "menahan harta yang dapat dimanfaatkan tanpa lenyap bendanya, dengan cara tidak melakukan tindakan hukum terhadap benda tersebut, disalurkan pada sesuatu yang mubah (tidak haram) yang ada, "(al-Ramli. Nihayah al-Muhtaj ila Syarh al-Minhaj, [Beirut: Dar al-Fikr, 1984], juz V, h. 357; al-Khathib al-Syarbaini. Mughni al-Muhtaj, [Beirut: Dar al-Fikr, t.th], juz II, h. 376);
atau "Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya guna kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam" dan "Benda wakaf adalah segala benda, baik bergerak atau tidak bergerak, yang memiliki daya tahan yang tidak hanya sekali pakai dan bernilai menurut ajaran Islam" (Kompilasi Hukum Islam di Indonesia. Buku III, Bab I, Pasal 215, (1) dan (4)); sehingga atas dasar pengertian tersebut, bagi mereka hukum wakaf uang (waqf al-nuqud, cash wakaf) adalah tidak sah;
2. bahwa wakaf uang memiliki fleksibilitas (keluwesan) dan kemaslahatan besar yang tidak dimiliki oleh benda lain;
3. bahwa oleh karena itu, Komisi Fatwa Majelis Ulama Indonesia memandang perlu menetapkan fatwa tentang hukum wakaf uang untuk dijadikan pedoman oleh masyarakat.

Mengingat :

1. Firman Allah SWT :
"Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajjkan (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan sebahagian harta yang kamu cintai. Dan apa saja yang kamu nafkahkan, maka sesungguhnya Allah mengetahuinya." (QS. Ali Imron [3]: 92)
2. Firman Allah SWT :



5 Maret 2008
 No. 10/013-3/DSI
 Lampiran : 1 berkas

Kantor Pusat
 Gedung Bank Syariah Mandiri
 Jl. M. H. Thamrin No. 6
 Jakarta 10340 - Indonesia
 Telp. (62-21) 230 0509
 (62-21) 399 39000 (Hunting)
 Faks. (62-21) 3993 2969

Kepada:
 PT Bank Syariah Mandiri
 Cabang Utama Depok
 Jl. Margonda Raya No. 42 Depok 16431
 U.p.: Kepala Cabang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Perihal: **PERSETUJUAN RISET MAHASISWA**

Semoga Saudara dan seluruh staf dalam keadaan sehat wal 'afiat dan senantiasa mendapat taufik serta hidayah dari Allah SWT. Amin

Menindaklanjuti surat cabang Saudara No. 10/115-3/061 tanggal 28 Februari 2008 Perihal Permohonan Data untuk Penelitian, bersama ini kami sampaikan bahwa permohonan dimaksud dapat dilaksanakan.

Adapun nama peserta penelitian yang dimaksud adalah sebagai berikut:

NO	NAMA/NIM	UNIV/FAK	JUDUL SKRIPSI	KET.
1	Susiana Sudirman / 0606008866	UI / Hukum	Efektifitas Pemberian Jaminan Pada Akta Wa'ad Dalam Transaksi Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada PT Bank Syariah Mandiri)	Riset & Permohonan Data

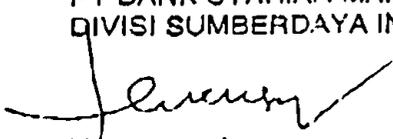
Perlu kami tegaskan bahwa dalam pelaksanaan penelitian tersebut agar selalu memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

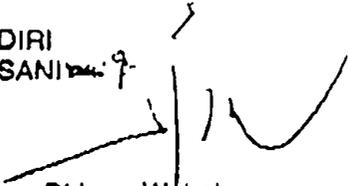
1. Mematuhi UU Perbankan No 10 tahun 1998 serta ketentuan intern Bank Syariah Mandiri yang menyangkut prinsip-prinsip kerahasiaan bank.
2. Data yang diperoleh semata-mata untuk kepentingan ilmiah dan tidak diperkenankan menyebarkannya kepada pihak lain.
3. Peserta riset tidak diperkenankan memfotocopy data dan atau dokumen nasabah untuk kepentingan pribadi.
4. Jangka waktu riset selama ± 2 (dua) minggu dan bila diperlukan dapat diperpanjang dengan jangka waktu maksimal 1 (satu) bulan.
5. Di bawah bimbingan dan pengawasan seorang pejabat bank.
6. Setelah selesai riset, peserta agar menyerahkan 1 (satu) buah copy hasil riset yang telah diperiksa/disetujui oleh pembimbing dan pejabat Bank Syariah Mandiri.
7. Peserta wajib menandatangani Surat Pernyataan bermeterai (terlampir).

Demikian kami sampaikan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

PT BANK SYARIAH MANDIRI
 DIVISI SUMBERDAYA INSANI


 Hermansyah
 Pj. Wakil Kepala Divisi


 Ridwan Wahab
 Kepala Bagian

SURAT PERNYATAAN



Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Susiana .S.
Perguruan Tinggi/Univ./Sekolah : Universitas Indonesia
Alamat PT/Univ./Sekolah : Kampus UI - Fakultas Hukum, DEPOK
Nomor Telepon : 021 - 00140768 / 0856 03342950

Menghadap pejabat Bank Syariah Mandiri :

Nama : Pranowo Adi
Jabatan : Manager Marketing
Alamat : Jl. Margonda Raya Nomor 42
DEPOK

Dalam rangka melaksanakan riset/penelitian ilmiah/magang dengan Judul Tesis/Skripsi
- EFEKTIFITAS PEMBERIAN JAMINAN PADA AKTA DALAM TRANSAKSI PERBANKAN SYARIAH
(STUDI KASUS PADA PT. BANK SYARIAH MANDIRI CAB. DEPOK)

di PT Bank Syariah Mandiri, cabang DEPOK dengan ini menyatakan sanggup untuk memenuhi ketentuan - ketentuan sbb

1. Bahwa tujuan riset/penelitian/survey/magang ini adalah semata - mata untuk keperluan penulisan karya ilmiah dan tidak akan mempergunakannya kecuali untuk kepentingan tsb serta bersedia untuk tetap merahasiakan setiap informasi yang diperoleh dari PT. Bank Syariah Mandiri dan pihak - pihak yang berkepentingan.
2. Tidak melanggar ketentuan menyangkut rahasia Bank sesuai dengan Undang - Undang No 10 tahun 1998 serta ketentuan intern PT Bank Syariah Mandiri.
3. Materi riset/penelitian/survey/magang, relevan dengan kegiatan Bank dan tidak menyangkut hal-hal yang bersifat rawan dan akan membahayakan kepentingan serta keamanan Bank

4 Dalam 

Riset Surat Pernyataan:

4. Dalam pelaksanaan riset/penelitian/survey/magang tidak akan mengganggu Operasional Cabang/Divisi tempat riset/penelitian/survey/magang dilaksanakan.
5. PT Bank Syariah Mandiri hanya akan memberikan jawaban atas materi yang disampaikan oleh pemohon dan isinya telah sesuai dengan Outline tesis/skripsi yang telah memperoleh persetujuan PT Bank Syariah Mandiri.
6. PT Bank Syariah Mandiri berwenang untuk menerbitkan Surat keterangan riset/penelitian/survey/magang, setelah sebelumnya melakukan penelitian dan pengkajian serta telah menyakini bahwa materi tesis/skripsi/penelitian tidak menyimpang dan merugikan kepentingan PT Bank Syariah Mandiri.
7. Menyerahkan 1 (satu) eksemplar tesis/skripsi kepada Bank Syariah Mandiri Divisi Sumberdaya Insani Jl. MH.Thamrin No.5 Jakarta 10340.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa tekanan maupun paksaan dari pihak manapun. Selanjutnya apabila dikemudian hari ternyata terdapat penyimpangan atas pelaksanaan pernyataan – pernyataan yang telah saya buat tersebut diatas, maka saya bersedia untuk menaati semua syarat sesuai ketentuan yang berlaku.

Mengetahui :
BANK SYARIAH MANDIRI

.....
Hormat saya,



(.....)

(..... SUSIANA . S.)