



UNIVERSITAS INDONESIA

**“ANALISIS FORMALITAS AKTA NOTARIAL BERBASIS
SYARIAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS
DITINJAU DARI ASPEK HUKUM PERIKATAN ISLAM”
(STUDI KASUS AKAD MURABAHAH NOTARIS DI TANGERANG)**

TESIS

ARIF HIMAWAN

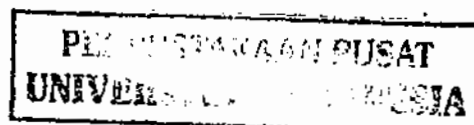
NPM : 0806426452

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS INDONESIA

2010



i



UNIVERSITAS INDONESIA

**“ANALISIS FORMALITAS AKTA NOTARIAL BERBASIS
SYARIAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS
DITINJAU DARI ASPEK HUKUM PERIKATAN ISLAM”
(STUDI KASUS AKAD MURABAHAH NOTARIS DI TANGERANG)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister
Kenotariatan**

ARIF HIMAWAN

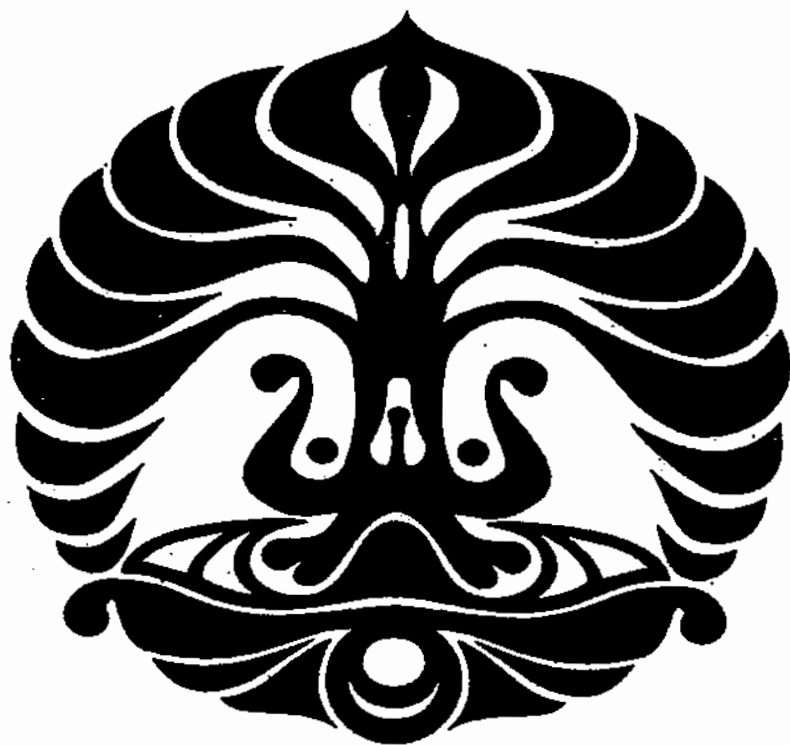
NPM : 0806426452

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS INDONESIA

2010



HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : ARIF HIMAWAN

NPM : 0806426452

Tanda Tangan :



Tanggal : 01 Juli 2010







HALAMAN PENGESAHAN


Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Arif Himawan
NPM : 0806426452
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Analisis Formalitas Akta Notariil Berbasis Syariah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Ditinjau Dari Aspek Hukum Perikatan Islam (Studi Kasus Akad Murabahah Notaris Di Tangerang).

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

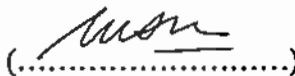
Pembimbing : Gemala Dewi S.H., LL.M.

()

Penguji : Akhmad Budi Cahyono S.H., M.H.

()

Penguji : Wismar 'Ain Marzuki S.H., M.H.

()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 01 Juli 2010



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

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

Nama : Arif Himawan
NPM : 0806426452
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 :

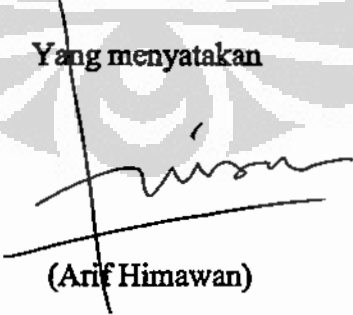
Analisis Formalitas Akta Notariil Berbasis Syariah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Ditinjau Dari Aspek Hukum Perikatan Islam (Studi Kasus Akad Murabahah Notaris di Tangerang),

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir 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 : 01 Juli 2010

Yang menyatakan


(Arif Himawan)



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur saya panjatkan kehadiran Allah ArRahmaan ArRahiim, yang dengan kasih sayang dan kemurahannya telah memberikan kesempatan pada saya untuk menuntaskan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan hingga sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk bisa menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Dr. Gemala Dewi, S.H., LL.M., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini.
2. Bapak Dr. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan atas bantuannya selama ini.
3. Bapak Akhmad Budi Cahyono S.H., M.H. dan Ibu Wismar 'Ain Marzuki S.H., M.H. selaku dewan penguji yang telah memberikan saran, kritik dan masukan terhadap tesis ini.
4. Bapak H. Saifuddin Arief, S.H., M.H., Notaris serta Konsultan Hukum di Tangerang yang telah sudi memberikan waktu dan ilmu bagi penulis untuk melengkapi tesis ini dengan saran-saran dan pandangannya.
5. Seluruh Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah berkenan memberikan ilmu pengetahuannya, serta seluruh staf sekretariat yang telah memberikan bantuannya selama masa perkuliahan hingga selesainya tugas akhir ini.
6. Ibuku Hj. Sumiah dan mendiang ayahku H. Abdillah yang senantiasa mengiringi langkah-langkah kehidupan ini dengan iringan doa dan nasihat yang tak ternilai dengan apapun di dunia ini.
7. Istriku Khoiria Pratiwi dan anakku Adnan Aldin Laudalin yang menjadi harapan dan selalu memberikan dorongan semangat dalam setiap langkah.

8. Kakak-kakakku : Mba Erna, Mas Endi, Mba Erni, Mas Rizal, Mas Erwin, keponakan-keponakanku : Vira, Katya, Naela, Kafka, Ayu, Keane, kakak-kakak iparku, Ibu dan Ayah mertuaku, paman, tante, sepupuku dan nenek serta kakekku atas dukungan moralnya selama ini.
9. Sahabat yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan tesis ini, saudara Akhmad Bayu Sutomo, Gamal Abdul Nasir dan Bimo Setyo Agung Pribadi.
10. Teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia angkatan 2008 atas kebersamaannya selama ini.
11. Pihak-pihak lain yang telah banyak membantu terselesainya tesis ini dan tidak bisa disebutkan satu persatu, terimakasih atas dukungan serta bantuannya selama ini.

Akhir kata, semoga apa yang telah dilakukan semua pihak, bagi Allah SWT berkenan untuk membalasnya dengan kemudahan menjalani segenap aktivitas kehidupan dan diberikan keberkahan dunia akhirat. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi perkembangan hukum ekonomi Islam.

Depok, Juli 2010

Penulis



ABSTRAK

Tesis ini membahas semakin maraknya keberlakuan dan penerapan hukum Islam didalam ranah ekonomi yang kemudian berimbas pada peningkatan transaksi syariah. Transaksi mana kemudian dituangkan dalam akta otentik sebagai perlindungan hukum bagi para pihak mengingat sifat akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh. Pokok permasalahannya adalah bagaimana penerapan prinsip-prinsip syariah dalam pembentukan akad syariah, bagaimanakah urgensi pemahaman notaris mengenai prinsip hukum perikatan Islam pada pembuatan akta notariil yang berprinsip syariah dan bagaimanakah kesesuaian pengaturan formalitas keabsahan akta notaris berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris dengan ketentuan hukum perikatan Islam yang mengatur prinsip syariah dalam bertransaksi. Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu dengan mengumpulkan data sekunder melalui bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan serta kebijakan pemerintah yang terkait dengan akad syariah dan bahan hukum sekunder dengan meneliti buku-buku dan tulisan para ahli hukum syariah serta dilengkapi dengan wawancara dengan narasumber. Kesimpulan yang diperoleh adalah akad murabahah merupakan perjanjian jual-beli berdasarkan prinsip syariah antara para pihak dimana letak perbedaan utama adalah tidak terdapatnya unsur riba jika dibandingkan dengan jual-beli dengan pembayaran mengangsur konvensional. Pengetahuan Notaris tentang prinsip dasar akad syariah berdasarkan hukum Islam sangat penting dalam pembentukan akta, untuk itu Notaris harus senantiasa memperbaharui pengetahuan untuk memenuhi kompetensi dalam menjalankan jabatannya.

Kata kunci : Penerapan prinsip syariah dalam pembentukan akad, formalitas akta notariil.

ABSTRACT

This thesis explores the validity and the increasingly widespread application of Islamic law in the Indonesian economic sphere, which then boosted up on the improvement of Islamic transactions. Some of the transactions which then poured in an authentic deed as a legal protections for the parties given the nature of authentic deed that are the strongest and fullest written evidence amongst all. The root of the problem to be discussed is how the principles of sharia underlay in Islamic contract, how is the urgency of public notary's knowledge on Islamic legal principles in making of sharia deed, and how is the compability between the sharia principled on governing transactions and the formality deed arrangements under the certitude of Undang-undang Jabatan Notaris. Research carried out by using a library research methods, ie by collecting data through primary legal materials such as act and government policies relating to the contract law of sharia, the secondary materials is by examining the books and writings from Islamic jurists and also complemented along with the interviews with informant. The conclusion is, that murabahah is a buy-sell agreement based on sharia principles between the parties where the main difference from the conventional one is in the absence of usury element. Public Notary's knowledge about the basic principles of contract law based on Islamic sharia is very important especially in the formation of sharia deed, for that the notary must constantly updating the knowledge to meet the competence in his/her functional position.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN ORISINILITAS.....	ii
PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Pokok Permasalahan	11
C. Metode Penelitian.....	11
D. Sistematika Penelitian.....	13
BAB II ANALISIS FORMALITAS AKTA NOTARIL BERBASIS SYARIAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS DITINJAU DARI ASPEK HUKUM PERIKATAN ISLAM.....	14
A. HUKUM AKAD SYARIAH.....	14
1. Pengertian Akad.....	14
2. Asas-Asas Akad Dalam Hukum Perikatan Islam.....	16
3. Penggolongan Akad	21
4. Unsur-Unsur dan Syarat Akad.....	26
5. Hal-Hal yang Dapat Merusak Akad.....	34
6. Berakhirnya Suatu Akad.....	35
7. Bentuk-Bentuk Akad Syariah.....	36
a. Bentuk Akad Berdasarkan Hukum Positif.....	41
b. Akad Murabahah	43
b.1. Dasar Hukum Akad Murabahah.....	43

b.2. Rukun dan Ketentuan Akad Murabahah.....	43
8. Kedudukan Notaris Dalam Lembaga Keuangan Syariah.....	45
a. Landasan Hukum Islam.....	46
b. Landasan Hukum Positif.....	48
B. TINJAUAN TERHADAP FORMALITAS PEMBENTUKAN AKTA NOTARIL BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS.....	52
1. Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.....	52
a. Undang-Undang Jabatan Notaris.....	52
b. Kode Etik Notaris.....	57
2. Fungsi dan Kewenangan Notaris.....	58
a. Membuat Akta Otentik.....	62
b. Kewenangan-Kewenangan Lainnya.....	63
c. Formalitas Akta Otentik Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris.....	64
C. ANALISIS PERMASALAHAN.....	71
1. Penerapan prinsip-prinsip syariah dalam pembuatan akad syariah.....	71
2. Urgensi pemahaman notaris mengenai prinsip hukum perikatan Islam pada pembuatan akta notariil yang berprinsip syariah.	75
3. Kesesuaian pengaturan formalitas keabsahan akta notaris berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris dengan ketentuan hukum perikatan Islam yang mengatur prinsip syariah dalam bertransaksi.	78

BAB III PENUTUP

A. Simpulan.....	83
B. Saran.....	84

DAFTAR REFERENSI.....	85
------------------------------	-----------

LAMPIRAN I

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Sebagai sebuah negara dan bangsa, Indonesia memiliki karakteristik dan keberagaman yang spesial dan unik yang berbeda dari negara-negara lain di dunia karena terdiri dari berbagai macam suku, agama dan bahasa. Meningkatnya ilmu pengetahuan serta pendidikan yang kemudian diikuti pula oleh perkembangan akan kesadaran beragama, berdampak pada meningkatnya pemahaman akan kewajiban-kewajiban sebagai umat beragama, khususnya penganut Islam. Hal tersebut tercermin dengan meningkatnya kebutuhan pada sistem syariah sebagaimana yang menjadi tuntunan dalam agama Islam. Perkembangan sistem syariah tersebut meliputi bidang hukum, pendidikan dan tak luput juga bidang ekonomi.

Perkembangan Indonesia sebagai negara demokrasi dengan penduduk yang mayoritas beragama Islam, dimana kemerdekaan untuk memeluk dan melaksanakan ajaran agama dijamin dengan Pasal 29 UUD 1945 serta diakomodasinya asas kebebasan berkontrak sesuai Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, telah mengantarkan kepada munculnya dualisme sistem hukum dalam bidang ekonomi di Indonesia, yaitu konvensional dan syariah.¹ Kegiatan ekonomi berprinsip syariah² muncul di Indonesia sebagai wujud kesadaran umat muslim untuk menerapkan syariah dalam segala aspek kehidupannya, terutama ekonomi. Ekonomi berprinsip syariah juga menjadi

¹ Gemala Dewi, Wirnyaningsih dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 19.

² Yang dimaksudkan dengan berasaskan prinsip syariah adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung riba, maisir, gharar, objek haram dan menimbulkan kezaliman. Sedangkan yang dimaksud dengan berasaskan demokrasi ekonomi adalah kegiatan usaha yang mengandung nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan dan kemanfaatan. Indonesia, Ikhtisar Undang-Undang No. 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, TLN No. 4867.

alternatif atas pandangan adanya kelemahan dalam sistem ekonomi konvensional yang telah berjalan setelah adanya pengalaman krisis ekonomi yang terjadi pada tahun 1998, dan sistem ekonomi syariah ternyata lebih stabil.

Adapun hal-hal yang menjadi keberatan bagi pemeluk Islam terhadap lembaga keuangan konvensional bukan dalam hal fungsinya sebagai lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary*) atau fungsi lainnya, melainkan karena di dalamnya mengandung unsur-unsur yang dilarang, yakni unsur perjudian (*maysir*), ketidakpastian (*gharar*), bunga (*riba*), suap-menyuap (*ryswah*), dan *bathil*. Islam sebagai agama yang komprehensif dan universal dalam rangka memberikan solusi mengenai hal dimaksud, menawarkan jalan keluar berupa penggunaan akad-akad tradisional Islam dalam operasional lembaga keuangan atau lembaga pembiayaan. Penerapan akad-akad pada Lembaga Keuangan Syariah atau yang lebih dikenal dengan penerapan prinsip syariah berdasarkan pada fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Materi muatan fatwa masuk dalam hukum positif berupa Undang-Undang, kemudian secara teknis masuk dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI), Keputusan Menteri Keuangan, Keputusan Ketua Bapepam-LK yang secara legal formal menjadi dasar hukum bagi praktik lembaga-lembaga dimaksud.³

Dalam tinjauan yuridis normatif, penerapan hukum ekonomi syariah di Indonesia, yang di dalamnya terangkum lembaga keuangan syariah, memiliki dasar hukum yang sangat kuat. Ketentuan Pasal 29 ayat (1) UUD 1945 yang dengan tegas menyatakan bahwa Negara berdasar atas Ketuhanan Yang Maha Esa, yang pada dasarnya mengandung 3 (tiga) makna, yaitu:⁴

1. Negara tidak boleh membuat peraturan perundang-undangan atau melakukan kebijakan-kebijakan yang bertentangan dengan dasar keimanan kepada Tuhan Yang Maha Esa.

³ Khotibul Umam, "Aspek Hukum Lembaga Keuangan & Lembaga Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah di Indonesia", esei yang dapat diunduh dari situs web <http://sharialearn.wikidot.com/khotibulumam005>, akses 15 April 2010.

⁴ Dadan Muttaqien. *Aspek Legal Lembaga Keuangan Syari'ah: Bank, LKM, Reasuransi*. (Yogyakarta: Safiran Insania Press, 2008). hlm.5-6.

2. Negara berkewajiban membuat peraturan perundang-undangan atau kebijakan-kebijakan bagi pelaksanaan wujud rasa keimanan kepada Tuhan Yang Maha Esa dari golongan pemeluk agama yang memerlukannya.
3. Negara berkewajiban membuat peraturan perundang-undangan yang melarang siapapun melakukan pelecehan terhadap ajaran agama (paham atheisme).

Sementara itu dalam Pasal 29 ayat (2) UUD 1945 disebutkan bahwa, negara menjamin kemerdekaan tiap-tiap penduduk untuk memeluk agamanya masing-masing dan untuk beribadat menurut agama dan kepercayaannya itu. Kata 'menjamin' tersebut bersifat 'imperatif', artinya berkewajiban secara aktif melakukan upaya-upaya agar tiap-tiap penduduk dapat memeluk agama dan beribadat menurut agama dan kepercayaannya itu.⁵ Berdasarkan penjelasan tersebut, maka keinginan umat Islam untuk dibuatnya undang-undang tentang peradilan agama dan perbankan syariah adalah suatu sikap yang proporsional yang berlandaskan konstitusi tertinggi, yaitu Undang-Undang Dasar 1945.

Wilayah kajian ekonomi Islam terdapat dalam lingkup fikih muamalah⁶, yaitu hukum yang mengatur hubungan manusia dengan manusia lain yang berkenaan dengan harta (*al-amwal*), hak, dan pengelolaan harta (*al-tasharruf*) dengan cara transaksi (*akad*) dan lainnya. Secara ringkas ekonomi Islam meliputi: (1) benda dan kepemilikan, (2) persoalan hak dan hal-hal yang berhubungan dengannya, (3) perikatan atau akad yang berhubungan dengan kedua hal tersebut.

Ekonomi Islam adalah usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh orang perorang, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan

⁵ *Ibid.*

⁶ Fiqih Muamalah dalam arti sempit mencakup : a. Hukum Badan Hukum (*ahkam asy-syakhs al-il'tibari*); b. Hukum Benda (*ahkam al-amwal*); c. Hukum Perikatan (*ahkam al-iltizam*) dan d. Hukum Bisnis (*ahkam at-tijarah*). Syamsul Anwar, "Kontrak Dalam Islam," (makalah yang disampaikan dalam Pelatihan Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Pengadilan Agama, Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Program Pascasarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum – Universitas Islam Indonesia, Jogja, 07 Juli 2006), hlm 10.

tidak komersial menurut prinsip syariah.⁷ Menurut Syed Nawab Heider Naqvi, Ekonomi Islam merupakan representasi perilaku Muslim dalam suatu masyarakat Muslim tertentu. Adapun definisi lain yang lebih lengkap bahwa Ekonomi Islam adalah ilmu, teori, model, kebijakan serta praktik ekonomi yang bersendi dan berlandaskan ajaran Islam, dengan Al Qur'an dan Al Hadits sebagai rujukan utama serta ijtihad sebagai rujukan tambahan.⁸ Sedangkan menurut ahli ekonomi Islam, S.M. Hasanuz Zaman, *Islamic Economics is the knowledge of application of injunctions and rules of the Shari'ah that stop injustice in the acquisition and disposition of material resources in order to provide satisfaction to individual and enable them to perform their obligations to Allah and society.*⁹

Landasan filosofis ekonomi Islam menurut Adiwarmanto Karim¹⁰, terbagi atas empat hal, yaitu: *Pertama*, prinsip tauhid, yaitu dimana kita meyakini akan ke-MahaEsaan dan ke-MahaKuasaan Allah SWT dalam mengatur segala sesuatunya, termasuk mekanisme perolehan rezeki. Sehingga seluruh aktivitas, termasuk ekonomi, harus dilaksanakan sebagai bentuk penghambaan kita kepada Allah SWT secara total. *Kedua*, prinsip keadilan dan keseimbangan, yang menjadi dasar kesejahteraan manusia. Karena itu, setiap kegiatan ekonomi harus senantiasa berada dalam koridor keadilan dan keseimbangan. *Ketiga* adalah kebebasan, hal ini berarti bahwa setiap manusia memiliki kebebasan untuk melaksanakan berbagai aktivitas ekonomi sepanjang tidak ada ketentuan Allah SWT yang melarangnya. *Keempat* adalah pertanggungjawaban, artinya bahwa manusia harus memikul seluruh tanggungjawab atas segala keputusan yang telah diambilnya.

Berbagai karakteristik dan landasan filosofis di atas memberikan panduan kepada kita dalam proses implementasi ekonomi Islam. Hal ini memberikan

⁷ Mahkamah Agung, Kompilasi Hukum Ekonomi Islam, Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung Republik Indonesia, Pasal 1 ayat 1.

⁸ Muttaqien, *op. cit.*

⁹ Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance*, (West Sussex – England: John Wiley & Sons Ltd, 2008), page 31.

¹⁰ Dadan Muttaqien, "Aplikasi Hukum Islam Pada Bisnis Syariah di Indonesia," (makalah yang disampaikan dalam Diskusi Ilmiah Terbatas yang diselenggarakan oleh Program Doktor Hukum Islam, Pascasarjana Fakultas Ilmu Agama Islam - Universitas Islam Indonesia, Jogja, 27 Mei 2009), hlm. 17.

keyakinan kepada kita bahwa sistem ekonomi Islam ini merupakan solusi, karena mengandung nilai dan filosofi yang sejalan dengan fitrah dan kebutuhan hidup manusia, tanpa membedakan suku, agama, ras, maupun atribut-atribut keduniaan lainnya. Sistem ekonomi Islam ini tidak hanya diperuntukkan bagi kaum muslimin saja, tetapi juga memberikan dampak positif kepada kalangan non-muslim.¹¹

Gagasan pembentukan sistem ekonomi syariah kemudian diwujudkan dalam pembentukan berbagai lembaga keuangan syariah yang beroperasi berdasarkan pada prinsip Islam. Laju perkembangan lembaga keuangan syariah di Indonesia cukup pesat mengingat lembaga ini memiliki beberapa keistimewaan, yaitu yang melekat pada konsep dengan orientasi pada kebersamaan. Orientasi kebersamaan inilah yang menjadikan lembaga keuangan syariah mampu tampil sebagai alternatif pengganti sistem bunga dimana sebagian besar ulama memandang sistem bunga sebagai riba yang haram hukumnya.¹²

Perkembangan sistem ekonomi syariah¹³ ditandai dengan munculnya berbagai produk hukum berkaitan dengan lembaga-lembaga keuangan syariah seperti Unit Usaha Syariah pada perbankan Konvensional, Bank Syariah, Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) Koperasi Syariah (BMT), Asuransi Syariah, Pasar Modal Syariah dan lembaga lain yang merupakan perangkat sistemnya antara lain seperti Dewan Syariah Nasional (DSN), kewenangan Pengadilan Agama memutus sengketa Ekonomi Syariah dan lain sebagainya, yang kesemuanya telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan produk hukum lainnya. Hal ini menunjukkan bahwa kegiatan ekonomi syariah semakin berkembang dan semakin mendapatkan legalitas yang kuat di Indonesia.

¹¹ Adiwarmanto Karim, "Asas Ekonomi Islam", http://www.pkes.org/?page=info_list&id=573 &PHPSESSID=735454e1211d4946b13ffd7451ebaffe, akses 02 April 2010.

¹² Al Fitri, "Azaz Kebebasan Berkontrak Dalam Lembaga Keuangan Syariah", makalah yang dapat diunduh di situs web <http://www.badilag.net>, akses 03 Maret 2010.

¹³ Yang dimaksud dengan "ekonomi syari'ah" adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, antara lain meliputi: a.bank syari'ah; b.lembaga keuangan mikro syari'ah. c.asuransi syari'ah; d.reasuransi syari'ah; e.reksa dana syari'ah; f.obligasi syari'ah dan surat berharga berjangka menengah syari'ah; g.sekuritas syari'ah; h.pembiayaan syari'ah; i.pegadaian syari'ah; j.dana pensiun lembaga keuangan syari'ah; dan k.bisnis syari'ah. Penjelasan Pasal 49 huruf i Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Pengadilan Agama.

Perkembangan sistem ekonomi syariah juga merambah ke dalam dunia perbankan yang juga merupakan salah satu unsur penting bagi perekonomian Indonesia. Pertumbuhan perbankan syariah sebagai salah satu lembaga keuangan syariah di Indonesia mencatat peningkatan yang cukup signifikan. Secara nasional dalam kurun waktu empat tahun terakhir, aset bank syariah mengalami pertumbuhan 217,75 persen dari Rp 21,47 triliun menjadi Rp 68,22 triliun. Namun total aset perbankan syariah terhadap perbankan nasional pada Desember 2009 baru mencapai 2,65 persen.¹⁴ Sedangkan berdasarkan data Biro Perasuransian Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK), per 31 Maret 2010, *market share* asuransi syariah terhadap industri asuransi nasional mencapai 2,96%. Angka ini naik dari posisi akhir tahun lalu yang sebesar 2,79%. Bapepam-Lembaga Keuangan mencatat hingga 4 Juni 2010, jumlah perusahaan asuransi yang menjalankan usaha dengan prinsip syariah mencapai 44 perusahaan. Perinciannya, yaitu tiga perusahaan asuransi jiwa syariah dan satu perusahaan umum syariah. Selanjutnya, 17 perusahaan asuransi jiwa nonsyariah yang membuka Unit Usaha Syariah, 20 Unit Usaha Syariah perusahaan asuransi umum dan 3 Unit Usaha Syariah dari perusahaan reasuransi.¹⁵ Sementara sampai dengan Mei 2010 Pemerintah sudah menerbitkan sukuk sebesar Rp 37,1 triliun, dengan rincian jenis sukuk yang sudah diterbitkan adalah sukuk ijarah *sale & lease back* dengan total Rp 29,17 triliun dan sukuk ijarah Al Khadamat Rp 7,93 triliun.¹⁶

Dari gambaran data tersebut memperlihatkan pesatnya pertumbuhan aktifitas ekonomi syariah di Indonesia sebagai bentuk dari antusiasme masyarakat muslim Indonesia menerapkan prinsip syariah dalam kegiatan ekonomi. Dukungan dari masyarakat dan pemerintah terhadap perkembangan lembaga keuangan syariah merupakan salah satu faktor penting. Dukungan tersebut antara lain dengan pemberlakuan peraturan perundang-undangan yang mendukung

¹⁴ Anonim, "Pertumbuhan Perbankan Syariah Pesat" *Kompas*, (20 Mei 2010), hlm. 7.

¹⁵ Fransiska Firliana, "Q1, Pangsa Pasar Asuransi Syariah 2,96%", <http://www.kontan.co.id/index.php/keuangan/news/38057/Q1-Pangsa-Pasar-Asuransi-Syariah-296>, akses 08 Juni 2010.

¹⁶ Gentur Putro Jati, "Sampai saat ini, Pemerintah Terbitkan Sukuk Rp 37,1 Triliun", <http://www.kontan.co.id/index.php/investasi/news/36636/Sampai-Saat-Ini-Pemerintah-Terbitkan-Sukuk-Rp-371-Triliun>, akses 08 Juni 2010.

tumbuh-kembangnya lembaga keuangan syariah di Indonesia yang mempermudah kegiatan operasional dan menjamin aspek legalitas produk-produk lembaga keuangan syariah.

Lembaga-lembaga keuangan syariah dalam operasionalnya berhubungan dengan pihak lain untuk melakukan kegiatan transaksional. Kegiatan mana yang kemudian menghasilkan produk-produk hukum bagi para pihak yang terlibat di dalamnya. Produk-produk hukum tersebut sudah sepatutnya didasari prinsip-prinsip syariah yang juga meliputi akad yang mendasari produk tersebut. Akad menjadi sebuah titik awal yang penting karena akad mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak.

Akad didalam produk lembaga keuangan syariah memiliki karakteristik tersendiri. Karakteristik tersebut secara otomatis membuat perbedaan baik di dalam proses pembentukannya maupun persyaratan yang harus dipenuhi. Perbedaan tersebut antara lain adalah pada kepala akta dari akad produk perbankan syariah yang termuat kata-kata '*Bismillaahirrahmaanirrahiim*', baik yang dituliskan menggunakan huruf arab maupun huruf latin. Mulai dari segi proses, keterlibatan Notaris juga harus memenuhi sejumlah persyaratan terutama berkaitan dengan pemahaman pada prinsip syariah.

Sebagai gambaran, di dalam Hukum Perikatan Islam untuk terciptanya suatu akad terdapat beberapa asas-asas yang harus dipenuhi. Salah satu asas tersebut adalah asas persamaan atau kesetaraan (*Al-Musawah*).¹⁷ Para pihak menentukan hak dan kewajiban masing-masing berdasarkan pada asas persamaan atau kesetaraan untuk membentuk suatu perikatan. Asas tersebut tentu harus diterapkan pula di dalam akad produk dari lembaga keuangan syariah.

Fungsi utama akad adalah sebagai pengikat antara para pihak yang didalamnya tertuang hak dan kewajiban. Pengikatan atas hak dan kewajiban tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk akad. Pembentukan suatu akad melalui beberapa proses yang harus diikuti oleh para pihak secara bertahap. Proses mana yang kemudian menuangkan hasil-hasil dari kesepakatan ke dalam bentuk akta.

¹⁷ Dewi, *et al.*, *op. cit.* hlm. 33.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, bahwa akad yang terbentuk dituangkan di dalam bentuk akta. Akta dalam tata hukum Indonesia digolongkan atas akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dibandingkan akta di bawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh/dihadapan pejabat yang berwenang.¹⁸ Dalam hal pembentukan akta otentik, Notaris adalah salah satu pejabat yang berwenang dalam pembentukan akta.

Dalam ajaran Islam, profesi yang identik dengan Notaris tercantum dalam al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 282, dimana dalam ayat tersebut disebut-sebut istilah penulis (*khatib*). *Khatib* memiliki fungsi dan peranan yang serupa dengan Notaris yakni sebagai pencatat dari kegiatan transaksi antara dua pihak. Dengan demikian, selain diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jabatan Notaris juga identik dengan amaliah atau perbuatan yang diatur dalam syariah.

Sistem Ekonomi Syariah yang baru berkembang ini belum dikenal secara luas dan komprehensif oleh masyarakat. Banyak istilah asing dalam bahasa arab dan istilah dalam bidang ekonomi yang dipergunakan. Untuk itu Notaris dituntut supaya mampu memberikan penjelasan apabila ada para penghadap yang membutuhkannya. Pada umumnya perjanjian dalam kegiatan ekonomi syariah berbentuk kontrak standar. Kondisi ini dapat memunculkan celah ketidakadilan apabila memanfaatkan ketidakmampuan atau kelemahan satu pihak oleh pihak yang lainnya dalam memahami isi perjanjian.

Akad dalam kegiatan ekonomi syariah memiliki karakteristik khusus, oleh karena itu penting bagi notaris untuk menguasai prinsip dasar dari pembuatan akta tersebut dan mempelajari berbagai kasus yang terjadi dalam praktik, agar notaris

¹⁸ Akta Otentik merupakan alat bukti yang sempurna, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Akta otentik memberikan diantara para pihak termasuk para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diperbuat/ dinyatakan dalam akta tersebut. Kekuatan pembuktian sempurna yang terdapat dalam suatu akta otentik merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan pembuktian dan persyaratan yang terdapat padanya. Dimana ketiadaan salah satu kekuatan pembuktian ataupun persyaratan tersebut akan mengakibatkan suatu akta otentik tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*) sehingga akta akan kehilangan otentisitasnya dan tidak lagi menjadi akta otentik. Chairunissa Said Salenggang, "Profesi Notaris Sebagai Pejabat Umum di Indonesia," (Makalah disampaikan pada Program Pengenalan Kampus untuk Mahasiswa/i Magister Kenotariatan Angkatan 2008, Depok : 2008), hlm. 3.

dapat memberikan saran kepada para pihak sehingga baik sengketa maupun kerugian di kemudian hari dapat dihindari. Untuk itu dituntut adanya harmonisasi pada proses pembentukan akta syariah berdasarkan prinsip perikatan Islam, baik dari sisi notaris sebagai pejabat yang memberi dampak legalitas dan proses pembuatan akta tersebut harus memenuhi asas-asas perikatan Islam.

Sebagai contoh, dalam dunia perbankan konvensional khususnya, seringkali sulit untuk melaksanakan asas keseimbangan dan kesetaraan karena kedudukan para pihak yang tidak seimbang. Ketidakseimbangan tersebut disebabkan lazimnya perjanjian tersebut dibuat semata-mata berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak mana memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat kontrak yang berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak sepanjang tidak melanggar ketentuan yang berlaku. Akan tetapi di dalam pembentukannya seringkali tidak diikuti dengan kedudukan yang sama, karena seringkali perbedaan posisi dari para pihak, yaitu adanya pihak yang kuat dan lemah. Hal ini tentu saja harus sedapat mungkin dihindari oleh akad yang berlandaskan asas-asas dalam hukum perikatan Islam.

Ditegaskan dalam Penjelasan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) pada bagian Umum, UUJN merupakan pembaharuan dan pengaturan kembali secara menyeluruh dalam satu undang-undang yang mengatur jabatan Notaris sehingga dapat tercipta suatu unifikasi hukum yang berlaku untuk semua penduduk di seluruh wilayah negara Republik Indonesia. Dengan demikian UUJN merupakan satu-satunya undang-undang yang mengatur Jabatan Notaris di Indonesia.

Sebagai sebuah undang-undang yang memperbaharui pengaturan jabatan Notaris tidak mudah untuk diterapkan sebagaimana keinginan pemerintah (dalam hal ini Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia) dan para Notaris sebagai pihak yang diatur dengan UUJN tersebut, dan juga masyarakat yang membutuhkan jasa Notaris. Salah satu contoh pembaharuan yang dilakukan yaitu tidak lagi memberikan sebutan kepada Notaris sebagai satu-satunya Pejabat Umum¹⁹ yang berwenang membuat akta Otentik (Pasal 1 ayat (1) UUJN). Hal ini

¹⁹ Ada institusi lain yang juga dikualifikasikan sebagai Pejabat Umum yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Lelang, Penyebutan PPAT sebagai Pejabat Umum tercantum dalam Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

berbeda dengan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris terdahulu (*Reglement Op Het Notaris-ambt In Indonesie*, Staatsblad 1860 Nomor 3) yang menegaskan bahwa Notaris adalah satu-satunya Pejabat Umum yang berwenang (*uitsluit bevoedg*)²⁰ membuat akta otentik.

Peran Notaris sebagai pejabat yang berwenang dalam pembentukan akad, menjadi sangat penting terutama dalam pengawasan untuk mengawal terpenuhinya asas-asas dalam hukum perikatan Islam baik secara langsung maupun secara tidak langsung. Meski demikian masih terdapat beberapa kendala sehubungan dengan tingkat kemajemukan hukum dan peraturan perundang-undangan di Indonesia. Notaris dituntut untuk dapat mengatasi kendala tersebut dengan langkah-langkah nyata dalam rangka terciptanya suatu akad yang memenuhi ketentuan yang berlaku sesuai hukum nasional serta sesuai dengan asas-asas hukum perikatan Islam.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas dalam penulisan ini dipilih judul :

“Analisis Formalitas Akta Notariil Berbasis Syariah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Ditinjau Dari Aspek Hukum Perikatan Islam (Studi Kasus Akad Murabahah Notaris Di Tangerang).”

Tanggungans Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dan disebutkan pula dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum, serta Pasal 1 ayat (2) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 338/KMK.01/2000 tentang Pejabat Lelang menegaskan bahwa Pejabat Lelang sebagai Pejabat Umum.

²⁰ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 5, (Jakarta: Erlangga, 1999), hlm. 34.

Universitas Indonesia

2. Pokok Permasalahan.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, maka permasalahan yang akan diangkat di dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah penerapan prinsip-prinsip syariah dalam pembentukan akad syariah?
2. Bagaimanakah urgensi pemahaman notaris mengenai prinsip hukum perikatan Islam pada pembuatan akta notariil yang berprinsip syariah?
3. Bagaimanakah kesesuaian pengaturan formalitas keabsahan akta notaris berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris dengan ketentuan hukum perikatan Islam yang mengatur prinsip syariah dalam bertransaksi?

3. Metode Penelitian

Penulisan tesis menggunakan metode penelitian kepustakaan (*Library Research*)²¹ bersifat yuridis normatif yang dilengkapi dengan wawancara. Penggunaan metode ini dimaksudkan agar diperoleh data tentang pengetahuan dan teori dasar yang dibahas dalam tesis ini sehingga dapat mendekati suatu kebenaran. Menurut bentuknya, penelitian ini merupakan penelitian preskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan jalan keluar/saran untuk mengatasi permasalahan. Penelitian ini akan mencari data awal tentang peran Notaris didalam pembentukan akad syariah yang kemudian dikaitkan dengan peraturan yang Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 dan asas-asas hukum perikatan Islam.

Jenis-jenis data yang diperoleh dalam penelitian adalah sebagai berikut:²²

A. Data Primer

Data yang berasal langsung dari sumber pertama, diperoleh dengan cara wawancara dengan pihak-pihak yang terlibat langsung dalam pembuatan akta syariah yaitu Notaris yang membuat akta syariah. Wawancara ini

²¹ Dian Simatupang, *Bahan Kuliah Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Februari 2009, hlm. 5.

²² Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 6.

bertujuan untuk memperoleh informasi langsung dari pihak terkait mengenai penerapan prinsip hukum perikatan Islam dalam pembuatan akta syariah dalam praktek sehari-hari.

B. Data Sekunder

Data yang diperoleh bersumber dari :

a. Sumber Primer, berupa :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
3. Kode Etik Notaris
4. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah;
5. Peraturan perundang-undangan yang terkait lainnya.

b. Sumber Sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai hukum primer, baik yang bersifat pribadi, seperti akta notaris, dan yang bersifat publik seperti hasil-hasil penelitian, buku-buku literatur, artikel atau berita diberbagai media massa dan situs hukum, hasil seminar dan hasil karya dari kalangan hukum lainnya serta Fatwa Majelis Ulama Indonesia yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

c. Sumber Tertier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus, ensiklopedi dan lain-lain.

Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan dan wawancara terhadap narasumber, yaitu pihak-pihak yang terlibat langsung dalam pembuatan akta syariah yaitu Notaris yang membuat akta syariah. Data-data yang diperoleh kemudian dianalisa menggunakan metode analisis data secara kualitatif, sehingga hasil penelitian ini berbentuk evaluatif analisis²³.

²³ Sri Mamudji, *Bahan Kuliah Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Februari 2009, hlm 8.

4. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika yang digunakan untuk menjawab pokok permasalahan dalam tulisan ini adalah sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan

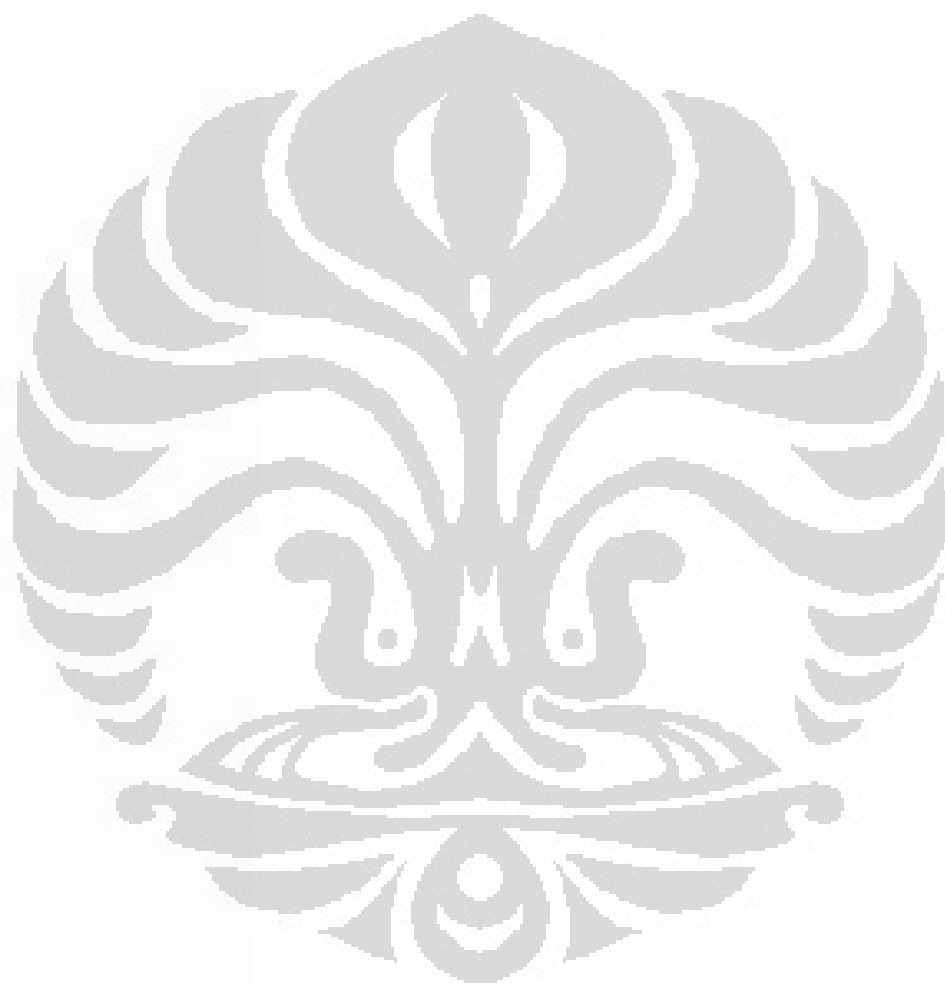
Pada bab ini akan diuraikan tentang latar belakang, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : Analisis Formalitas Akta Notariil Berbasis Syariah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Ditinjau Dari Aspek Hukum Perikatan Islam, (Studi Kasus Akta Murabahah Notaris di Tangerang).

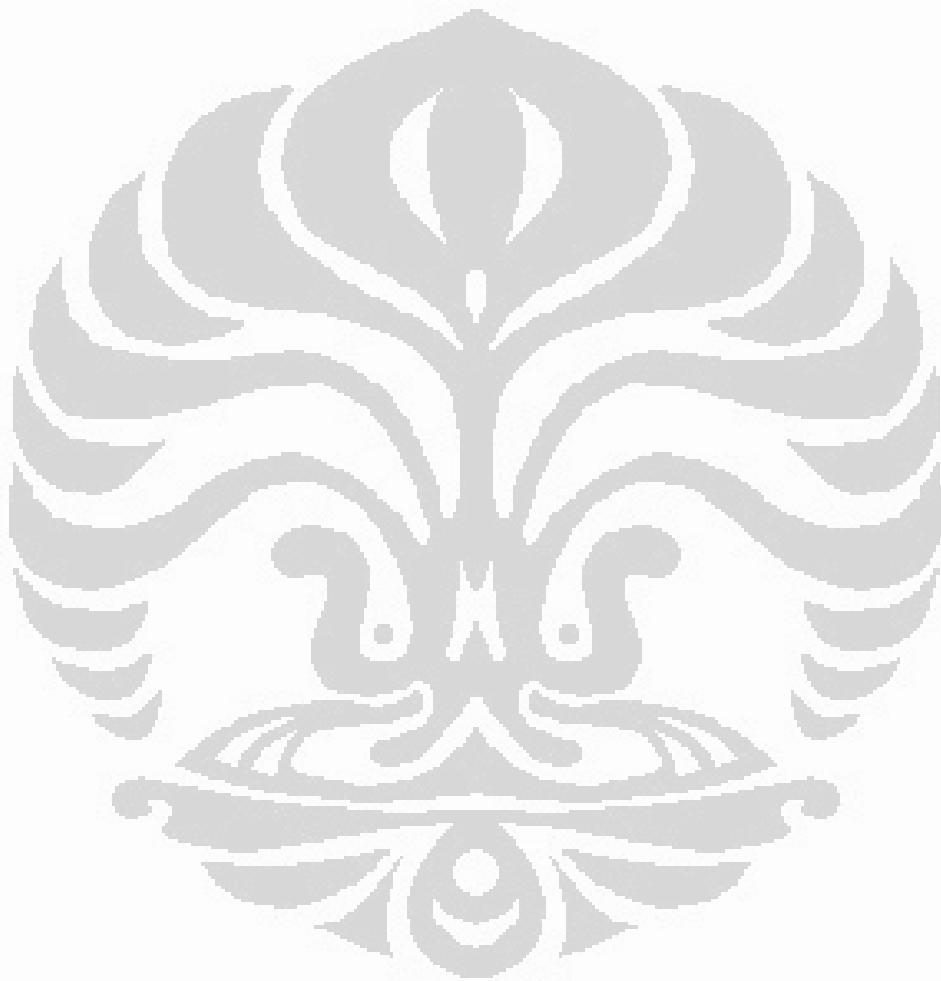
Bab ini akan terbagi atas 3 sub bab, sub bab I akan membahas Hukum Perikatan Islam, akad-akad keuangan syariah beserta unsur-unsur dan syarat-syarat yang menyertai. Sub bab II akan membahas mengenai formalitas pembuatan akta notariil berdasarkan Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Sub Bab III akan dibahas mengenai analisis hasil-hasil penelitian yang akan menjawab pertanyaan dari pokok permasalahan akta notariil berbasis syariah sesuai Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dikaitkan dengan asas-asas perikatan Islam.

BAB III : Penutup

Pada bab ini diuraikan tentang simpulan yang diperoleh dalam penulisan tesis dan diakhiri dengan permasalahan yang dibahas dalam tesis ini serta saran-saran bagi pemecahan masalah.







BAB II
ANALISIS FORMALITAS AKTA NOTARIAL BERBASIS SYARIAH
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004
TENTANG JABATAN NOTARIS DITINJAU DARI ASPEK HUKUM
PERIKATAN ISLAM
(STUDI KASUS AKAD MURABAHAH NOTARIS DI TANGERANG)

A. HUKUM AKAD SYARIAH

1. Pengertian Akad

Terminologi Hukum Perikatan digunakan untuk menggambarkan bentuk abstrak dari terjadinya keterikatan para pihak yang mengadakan transaksi. Transaksi mana yang tidak hanya timbul dari adanya perjanjian antara para pihak, namun juga dari ketentuan yang berlaku di luar perjanjian tersebut yang menyebabkan terikatnya para pihak untuk melaksanakan tindakan hukum tertentu.²⁴

Hukum Perikatan Islam merupakan bagian dari Hukum Islam bidang muamalah yang mengatur perilaku manusia didalam menjalankan hubungan ekonominya. Hukum Perikatan Islam adalah seperangkat kaidah hukum yang bersumber dari al-Qur'an, as-Sunnah (Al-Hadits), dan *ar-Ra'yu (Ijtihad)* yang mengatur tentang hubungan antara dua orang atau lebih mengenai suatu benda yang dihalalkan menjadi objek suatu transaksi.²⁵

Hukum Perikatan Islam sebagai bagian dari Hukum Islam dibidang Muamalah, juga memiliki sifat "terbuka" yang berarti segala sesuatu dibidang Muamalah boleh diadakan modifikasi selama tidak bertentangan atau melanggar larangan yang sudah ditentukan dalam al-Qur'an dan Sunnah Nabi Muhammad

²⁴ Rahmani Timorita Yulianti, "Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah," *Jurnal Ekonomi Islam Universitas Islam Indonesia* Vol. II, No. 1, (Juli 2008), hlm. 5.

²⁵ Dewi, *et al.*, *op cit.*, hlm 3.

SAW.²⁶ Hal tersebut memungkinkan Hukum Perikatan Islam dapat mengikuti perkembangan zaman.

Secara bahasa pengertian akad yang berasal dari bahasa arab yang berarti ikatan atau mengikat. Dalam al-Qur'an Surat al-Maidah ayat 1 disebutkan : "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu." Jumhur ulama memberikan definisi akad sebagai : "pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan oleh syariah yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyeknya."²⁷ Sedangkan menurut Muhammad Ayyub :

*'Aqd is used in two senses : in the general sense, it applied to every act which is undertaken in earnestness and with firm determination, regardless of whether it emerges from a unilateral intention such as Waqf, remission of debt, divorce, undertaking an oath, or from a mutual agreement, such as a sale, lease, agency or mortgage. In these sense, 'Aqd is applicable to an obligation irrespective of the fact that the source of this obligation is a unilateral declaration or agreement of the two declarations. In the specific sense, it is a combination of an offer and acceptance, which gives rise to certain legal consequences.*²⁸

Secara terminologi ulama fiqh, akad dapat ditinjau dari segi umum dan segi khusus. Dari segi umum, pengertian akad sama dengan pengertian akad dari segi bahasa menurut ulama Syafi'iyah, Hanafiyah, dan Hanabilah yaitu segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri seperti waqaf, talak, pembebasan, dan segala sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, perwakilan, dan gadai.

Sedangkan menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Islam berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008, pada Pasal 20 angka 1 Buku II Tentang Akad, dijelaskan bahwa Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.

Berdasarkan penjelasan-penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa Akad adalah perikatan, perjanjian dan permufakatan (*ittifaq*) yang disepakati oleh

²⁶ Hal tersebut sesuai dengan kaidah fiqh yang berbunyi : "pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya." Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No : 08/DSN-MUI/TV/2000 tentang Musyarakah.

²⁷ Dewi, *et al.*, *op. cit.*, hlm. 45.

²⁸ Ayub, *op. cit.*, page 104.

dua atau beberapa pihak dan diimplementasikan dalam ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan kabul (pernyataan menerima ikatan) yang dibenarkan oleh syariah dan menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya.²⁹

2. Asas-asas Akad dalam Hukum Perikatan Islam

Dalam Hukum Perikatan Islam terdapat asas-asas utama yang mendasari setiap perbuatan manusia, termasuk dalam perbuatan *muamalah*, yaitu:³⁰

1. Asas Ketuhanan (*Ilahiah*)

Setiap tingkah laku dan perbuatan manusia tidak akan luput dari ketentuan Allah SWT. Seperti yang disebutkan dalam al-Qur'an surat al-Hadid ayat 4, bahwa: "*Dia bersama kamu dimana saja kamu berada. Dan Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.*"

Kegiatan *muamalah*, termasuk perbuatan perikatan, tidak akan pernah lepas dari nilai-nilai ketuhanan. Dengan demikian, manusia memiliki tanggungjawab akan hal tersebut baik tanggungjawab kepada masyarakat, tanggungjawab kepada pihak kedua, tanggungjawab kepada diri mereka sendiri dan tanggung jawab kepada Allah SWT.

2. Asas Kebebasan (*Al Hurriyah*)

Islam memberikan kebebasan kepada para pihak untuk melakukan suatu perikatan dimana bentuk dan isi perikatan tersebut ditentukan oleh para pihak. Apabila telah disepakati bentuk dan isinya, maka perikatan itu mengikat para pihak yang menyepakatinya dan harus dilaksanakan segala hak dan kewajibannya. Namun demikian, kebebasan ini tidaklah absolut. Sepanjang tidak bertentangan syariah Islam, maka perikatan tersebut boleh dilaksanakan. Dasar hukumnya antara lain terdapat dalam al-Qur'an surat al-Maidah ayat 1 "*Hai orang-orang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.*"

Dalam bidang muamalah ini terdapat kaidah fiqih yang berisikan bahwa "*asal sesuatu adalah boleh, sampai ada dalil yang menunjukkan*

²⁹ Drs. H.M. Azhari, M.HI., *Jenis-Jenis Akad Perbankan Syariah*, esei yang dapat diunduh dari situs web <http://www.pa-tanahgrogot.net>, akses 25 Maret 2010.

³⁰ Dewi, *et al.*, *op.cit.*, hlm 30-37.

keharamannya.” Kaidah Fiqih ini bersumber pada dua Hadits Nabi Muhammad SAW. berikut ini:

a. HR. al-Bazar dan at-Thabrani

“Apa-apa yang dihalalkan Allah adalah halal dan apa-apa yang diharamkan Allah adalah haram dan apa-apa yang didiamkan dimaafkan. Maka terimalah dari Allah pemaafan-Nya. Sungguh Allah itu tidak melupakan sesuatu pun.”

b. HR Daruquthni, dihasankan oleh an-Nawawi.

“Sesungguhnya Allah telah mewajibkan beberapa kewajiban, maka jangan kamu sia-siakan dia; dan Allah telah memberikan beberapa batas, maka janganlah kamu langgar dia; dan Allah telah mengharamkan sesuatu, maka janganlah kamu pertengkarkan dia; dan Allah telah mendiamkan beberapa hal sebagai tanda kasihnya kepadamu, Dia tidak lupa, maka janganlah kamu perbincangkan dia.”

Isi kaidah fiqih tersebut menunjukkan, bahwa segala sesuatunya adalah boleh atau *mubah* dilakukan. Kebolehan ini dibatasi sampai ada dasar hukum yang melarangnya. Kaidah ini berlaku untuk bidang *muamalah*, tetapi tidak berlaku untuk bidang ibadah. Kebolehan di bidang *muamalah* ini dapat terlihat dari Hadits Rasulullah bahwa *“Kamu sekalian adalah lebih mengetahui urusan keduniawianmu.”*

3. Asas Persamaan atau Kesetaraan (*Al-Musawah*)

Kegiatan *muamalah* merupakan salah satu jalan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Seringkali terjadi bahwa seseorang memiliki kelebihan dari yang lainnya. Seperti yang tercantum dalam al-Qur’an surat an-Nahl ayat 71, bahwa *“Dan Allah melebihkan sebagian kamu dari sebagian yang lain dalam hal rezeki.”* Hal ini menunjukkan, bahwa diantara sesama manusia masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan. Untuk itu antara manusia satu dengan yang lain hendaklah saling melengkapi atas kekurangan yang lain dari kelebihan yang dimilikinya. Oleh karena itu, setiap manusia memiliki kesempatan yang sama untuk melakukan suatu perikatan. Dalam melakukan perikatan ini, para pihak menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persamaan atau kesetaraan ini. Tidak boleh ada suatu kezaliman yang dilakukan dalam perikatan tersebut.

4. Asas Keadilan (*Al-'Adalah*)

Dalam al-Qur'an surat al-Hadid ayat 25 disebutkan, bahwa Allah berfirman :

"Sesungguhnya Kami telah mengutus Rasul-rasul Kami dengan membawa bukti-bukti yang nyata dan telah Kami turunkan bersama mereka Al-Kitab dan Neraca (Keadilan) supaya manusia dapat melaksanakan keadilan."

Adil adalah salah satu sifat Allah SWT. yang seringkali disebutkan dalam al-Qur'an. Bersikap adil seringkali Allah SWT. tekankan kepada manusia dalam melakukan perbuatan, karena adil menjadikan manusia lebih dekat kepada takwa. Dalam al-Qur'an surat al-A'raaf ayat 29, disebutkan bahwa *"Katakanlah: "Tuhanku menyuruh supaya berlaku adil"."* Dan dalam al-Qur'an surat al-Maidah ayat 8, disebutkan berikut ini:

"Hai orang-orang yang beriman, hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap sesuatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan."

Istilah keadilan tidaklah dapat disamakan dengan suatu persamaan. Menurut Yusuf Qardhawi, keadilan adalah keseimbangan antara berbagai potensi individu, baik moral ataupun materii, antara individu dan masyarakat dan antara masyarakat satu dengan yang lainnya yang berlandaskan pada syariah Islam. Dalam asas ini, para pihak yang melakukan perikatan dituntut untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat dan memenuhi semua kewajibannya. Dasar hukumnya antara lain terdapat dalam al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 177 berikut ini:

"...dan orang-orang yang menepati janjinya apabila ia berjanji, dan orang-orang yang sabar dalam kesempitan, penderitaan dan dalam peperangan. Mereka itulah orang-orang yang benar (imannya); dan mereka itulah orang-orang yang bertakwa."

Dan juga dalam al-Qur'an surat al-Mu'minuun ayat 8-11 berikut ini :

"Dan orang-orang yang memelihara amanat-amanat (yang dipikulnya) dan janjinya, dan orang-orang yang memelihara sembahyangnya. Mereka itulah orang-orang yang akan mewarisi (yakni) yang akan mewarisi surga Firdaus. Mereka kekal didalamnya."

Sikap adil harus tercermin dalam perbuatan *muamalah*. Oleh karena itu, Islam mengatur hal-hal yang bertentangan dengan sikap adil yang tidak boleh dilakukan oleh manusia, antara lain yang disebut juga dengan kezaliman. Beberapa hal yang termasuk dalam kezaliman, antara lain adalah perbuatan riba, timbangan yang tidak adil, penangguhan pembayaran hutang bagi yang mampu dan masih banyak lagi perbuatan zalim yang lainnya. Riba adalah perbuatan yang dilarang oleh Allah SWT. seperti yang tercantum dalam al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 275, bahwa *"padahal Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba."* Menurut Yusuf Qardhawi Riba adalah memakan harta orang lain tanpa jerih payah dan kemungkinan mendapatkan risiko, mendapatkan harta bukan sebagai imbalan kerja atau jasa, menjilat orang-orang kaya dengan mengorbankan kaum miskin dan mengabaikan aspek perikemanusiaan demi penghasilan materi.

Penangguhan pembayaran hutang bagi mereka yang mampu adalah suatu perbuatan zalim pula, karena ia telah mengingkari janji (pelunasan) dan menahan hak orang lain yang menjadi kewajiban bagi dirinya. Dalam dua Hadits Rasulullah berikut ini terlihat bahwa Allah tidak menyukai atas perbuatan ini.

a. HR. Jamaah dari Abu Hurairah

"Penangguhan pembayaran utang oleh orang yang mampu adalah suatu kezaliman."

b. HR. Nasa'I abu Dawud, Ibnu Majah dan Ahmad

"Mengundur-undur pembayaran utang bagi orang yang mampu adalah menghalalkan harga dirinya (untuk dihinakan) dan hukuman kepadanya."

5. Asas Kerelaan (*Al-Ridho*)

Dalam al-Qur'an surat an-Nisa ayat 29, dinyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar suka sama suka atau kerelaan antara masing-masing pihak, tidak boleh ada tekanan, paksaan, penipuan dan *mis-statement*. Jika hal ini tidak terpenuhi, maka transaksi tersebut dilakukan dengan cara yang batil (*al-akl bil bathil*). Berikut isi dari al-Qur'an surat an-Nisa ayat 29:

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

Ayat diatas menunjukkan bahwa dalam melakukan suatu perdagangan hendaklah atas dasar suka sama suka atau sukarela. Tidaklah dibenarkan bahwa suatu perbuatan *muamalah*, perdagangan misalnya, dilakukan dengan pemaksaan ataupun penipuan. Jika hal ini terjadi dapat membatalkan perbuatan tersebut. Unsur sukarela ini menunjukkan keikhlasan dan itikad baik dari para pihak.

6. Asas Kejujuran dan Kebenaran (*Ash-Shidq*)

Kejujuran merupakan hal yang harus dilakukan oleh manusia dalam segala bidang kehidupan, termasuk dalam pelaksanaan *muamalah*. Jika kejujuran ini tidak diterapkan dalam perikatan, maka akan merusak legalitas perikatan itu sendiri. Selain itu, jika terdapat ketidakjujuran dalam perikatan, akan menimbulkan perselisihan diantara para pihak. Dalam al-Qur'an surat al-Ahzab ayat 70, disebutkan bahwa *"Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah dan katakanlah perkataan yang benar."*

Perbuatan *muamalah* dapat dikatakan benar apabila memiliki manfaat bagi para pihak yang melakukan perikatan dan juga bagi masyarakat dan lingkungannya. Sedangkan perbuatan *muamalah* yang mendatangkan *mudharat* adalah dilarang.

7. Asas Tertulis (*Al-Kitabah*)

Dalam al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 282-283, disebutkan bahwa Allah SWT. menganjurkan kepada manusia hendaknya suatu perikatan dilakukan secara tertulis, dihadiri oleh saksi-saksi dan diberikan tanggungjawab individu yang melakukan perikatan dan yang menjadi saksi. Selain itu, dianjurkan pula bahwa apabila suatu perikatan dilaksanakan tidak secara tunai, maka dapat dipegang suatu benda sebagai jaminannya. Adanya tulisan, saksi dan atau benda jaminan ini menjadi alat bukti atas terjadinya perikatan tersebut.

3. Penggolongan Akad

Akad pada Lembaga Keuangan Syariah memiliki sifat dan karakteristik khusus. Penggolongan akad terbagi sebagai berikut:³¹

- 1) Apabila dilihat dari segi keabsahannya menurut *syariah*, maka akad terbagi dua, akad sah dan tidak sah.
 - a) Akad sah yaitu akad yang telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Akad yang sah menurut Ulama Hanafi dan Maliki terbagi menjadi dua macam, yaitu sebagai berikut :
 - (1) Akad *nafiz* (sempurna untuk dilaksanakan), yaitu akad yang dilangsungkan dengan memenuhi rukun dan syaratnya dan tidak ada penghalang untuk melaksanakannya.
 - (2) Akad *mauquf* yaitu akad yang dilakukan seseorang yang cakap bertindak hukum, tetapi ia tidak memiliki kekuasaan untuk melangsungkan dan melaksanakan akad itu, seperti akad yang dilakukan oleh anak kecil yang sudah *mumayyiz*. Dalam kasus seperti ini akad itu baru sah secara sempurna dan memiliki akibat hukum apabila jual-beli itu diizinkan oleh wali anak kecil itu.
 - b) Akad yang tidak sah, yaitu akad yang terdapat kekurangan pada rukun atau syarat-syaratnya sehingga seluruh akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad. Ulama

³¹ Dewi, *et al.*, *op. cit.*, hlm. 49-64.

Hanafi membagi akad yang tidak sah itu menjadi dua macam, yaitu sebagai berikut :

- (1) Akad *batil* yaitu akad yang tidak memenuhi salah satu rukunnya atau ada larangan langsung dari *syariah*. Misalnya objek jual beli itu tidak jelas atau terdapat unsur tipuan, seperti menjual ikan dalam lautan atau salah satu pihak yang berakad tidak cakap untuk bertindak hukum.
- (2) Akad *fasid*, adalah akad yang pada dasarnya disyariatkan, tetapi sifat yang diakadkannya itu tidak jelas. Misalnya, menjual rumah atau kendaraan yang tidak jelas tipe, jenis dan bentuk rumah yang dijual, sehingga menimbulkan perselisihan antara penjual dengan pembeli. Jual-beli ini bisa dianggap sah jika unsur-unsur yang menyebabkan ke-*fasid*-annya itu dihilangkan, misalnya dengan menjelaskan tipe, jenis dan bentuk rumah yang dijual. Akan tetapi, jumbuh ulama fiqih menyatakan bahwa akad yang batil dan akad yang fasid mengandung esensi yang sama, yaitu tidak sah dan akad itu tidak mengakibatkan akad hukum apapun.

2) Dilihat dari segi penamaannya, para ulama fiqih membagi akad menjadi dua macam, yaitu sebagai berikut :

- a) Akad *musammah*, yaitu akad yang ditentukan nama-namanya oleh syariah serta ditentukan nama-namanya oleh syariah serta dijelaskan hukum-hukumnya, seperti jual-beli, sewa-menyewa, perikatan, *hibah*, *wakalah*, *wakaf*, *hiwalah*, *ji'alah*, wasiat dan perkawinan.
- b) Akad *ghair musammah*, yaitu akad yang penamaannya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan keperluan mereka disepanjang zaman dan tempat, seperti *istishna'*, *bai'al wafa'* dan lain-lain.

3) Dilihat dari segi disyariatkannya akad atau tidak, terbagi dua yaitu sebagai berikut :

- a) Akad *musyariahah*, yaitu akad-akad yang dibenarkan *syariah*, umpamanya jual-beli, jual harta yang ada harganya dan termasuk juga hibah dan *rahn* (gadai).

- b) Akad *mammu'ah*, yaitu akad-akad yang dilarang syariah seperti menjual anak binatang yang masih dalam kandungan.
- 4) Dilihat dari sifat bendanya atau dari segi tunai tidaknya, akad dibagi dua, yaitu sebagai berikut :
- a) Akad '*ainiyah*', atau akad riil, yaitu akad yang disyaratkan kesempurnaannya dengan melaksanakan apa yang diakadkan itu. Misalnya, benda yang dijual diserahkan kepada yang membeli.
 - b) Akad *ghairu 'ainiyah*, atau akad tidak riil, yaitu akad yang hasilnya semata-mata berdasarkan akad itu sendiri.
- 5) Dilihat dari bentuk atau cara melakukan akad. Dari sudut ini, dibagi dua pula:
- a) Akad-akad yang harus dilaksanakan dengan tata cara tertentu, Misalnya, pernikahan yang harus dilakukan dihadapan saksi, akad yang menimbulkan hak bagi seseorang atas tanah, yang oleh undang-undang mengharuskan hak itu dicatat di kantor agraria.
 - b) Akad-akad yang tidak memerlukan tata cara. Misalnya, jual-beli yang tidak perlu ditempat yang ditentukan dan tidak perlu dihadapan pejabat.
- 6) Dilihat dari dapat tidaknya dibatalkan akad. Dari segi akad ini terbagi menjadi empat macam:
- a) Akad yang tidak dapat dibatalkan, yaitu '*aqduzziwaj*'. Akad nikah tidak dapat dicabut, meskipun terjadinya dengan persetujuan kedua belah pihak. Akad nikah hanya dapat diakhiri dengan jalan-jalan yang ditetapkan oleh syariat, seperti *talak, khulu'*, atau karena keputusan hakim.
 - b) Akad yang dapat dibatalkan atas persetujuan kedua belah pihak seperti jual-beli, *shulh* dan akad-akad lainnya.
 - c) Akad yang dapat dibatalkan tanpa menunggu persetujuan pihak pertama. Misalnya *rahn* dan *kafalah* merupakan keharusan bagi si *rahin* dan si *kafil*, tidak merupakan keharusan oleh si *murtahin* (orang yang memegang tanggungan). Si *murtahin* boleh melepaskan *rahn* kapan saja dia kehendaki.

- d) Akad yang dapat dibatalkan tanpa menunggu persetujuan pihak yang kedua, yaitu seperti *wadi'ah*, *'ariyah* dan *wakalah*.
- 7) Dilihat dari segi tukar-menukar hak atau dari segi prestasi masing-masing pihak, dibagi menjadi :
- Akad *mu'awadlah*, atau akad atas beban, yaitu akad-akad yang berlaku atas dasar timbal balik, seperti jual-beli, sewa-menyewa, *shulh* dengan harta, atau *shulh* terhadap harta dengan harta.
 - Akad *tabarru'at*, atau akad cuma-cuma, yaitu akad-akad yang berdasarkan pemberian dan pertolongan seperti *hibah* dan *'ariyah*.
 - Akad yang mengandung *tabarru'* pada permulaan tetapi menjadi *mu'awadlah* pada akhirnya, atau akad yang bermula cuma-cuma dan berakhir atas beban. Seperti *qardl* dan *kafalah*. *Qardl* dan *kafalah* ini permulaannya adalah *tabarru'*, tetapi pada akhirnya menjadi *mu'awadlah* ketika si *kafil* meminta kembali uangnya kepada si *madin*.
- 8) Dilihat dari keharusan membayar ganti dan tidak. Maka dari segi ini dibagi menjadi tiga golongan:
- Akad *dhamanah*, yaitu tanggung jawab pihak kedua sesudah barang-barang itu diterimanya, seperti jual-beli, *qardl* menjadi *dhaman* pihak yang kedua sesudah barang itu diterimanya. Kalau rusak sebelum diserahkannya, maka tanggung jawab dipikul oleh pihak pertama, Pihak pertama harus mengganti kerugian pihak yang kedua atau mengembalikan harga.
 - Akad *amanah*, yaitu tanggung jawab yang dipikul oleh empunya, bukan oleh yang memegang barang. Misalnya *syirkah* dan *wakalah*.
 - Akad yang dipengaruhi oleh beberapa unsur, dari satu segi yang mengharuskan *dhamanah* dan dari segi lain merupakan *amanah*, yaitu: *ijarah*, *rahn* dan *shulh*.
- 9) Dilihat dari segi tujuan, akad dibagi menjadi 4 golongan :
- Yang tujuannya *tamlik*, seperti jual-beli *mudharabah*.
 - Yang tujuannya mengokohkan kepercayaan saja, seperti *rahn* dan *kafalah*.
 - Yang tujuannya menyerahkan kekuasaan, seperti *wakalah* dan *wasiyat*.

d) Yang tujuannya memelihara, yaitu *wadi'ah*.

10) Dilihat dari segi waktu berlakunya terbagi menjadi dua, yaitu sebagai berikut:

a) Akad *fauriyah*, yaitu akad-akad yang pelaksanaannya tidak memerlukan waktu yang lama. Misalnya, jual-beli walaupun dengan harga yang ditangguhkan. Demikian pula *shulh*, *qardl* dan hibah. Semua akad ini dipandang telah selesai apabila masing-masing pihak telah menyempurnakan apa yang dikehendaki oleh akad.

b) Akad *mustamirrah*, disebabkan juga akad *zamaniyah* yaitu akad yang pelaksanaannya memerlukan waktu yang menjadi unsur kunci dalam pelaksanaannya. Contohnya: *ijarah*, *'ariyah*, *wakalah* dan *syirkah*. Pelaksanaan akad-akad ini adalah dengan selesai digunakannya manfaat yang disewa atau yang dipinjam atau dilaksanakan tugas-tugas perkongsian.

11) Dilihat dari ketergantungan dengan yang lain atau dari segi pokok atau asesor, maka akad dibagi menjadi dua, yaitu sebagai berikut :

a) Akad *asliyah* atau akad asli, yaitu akad yang berdiri sendiri, tidak memerlukan adanya suatu yang lain, misalnya jual-beli, *ijarah*, *wadi'ah*, *'arriyah*.

b) Akad *tab'iyah* atau akad asesor, yaitu akad yang tidak dapat berdiri sendiri karena memerlukan sesuatu yang lain, seperti *rahn* dan *kafalah*. *Rahn* tidak dilakukan apabila tidak ada utang.

12) Dilihat dari maksud dan tujuannya, akad terbagi menjadi dua yaitu :

a) Akad *tabarru*, yaitu akad yang dimaksud untuk meolong dan murni semata-mata karena mengharap ridho dan pahala dari Allah, sama sekali tidak ada unsur mencari keuntungan ataupun motif. Yang termasuk dalam kategori ini adalah: *hibah*, *wakaf*, *wasiat*, *ibra*, *wakalah*, *kafalah*, *hawalah*, *rahn* dan *qiradl*.

b) Akad *tijari*, yaitu akad yang dimaksud untuk mencari dan mendapatkan keuntungan dimana rukun dan syarat telah dipenuhi semuanya. Yang termasuk dalam kategori ini adalah : *murabahah*, *salam*, *istisna*, *ijarah muntahiya bittamlik* serta *mudharabah* dan *musyarakah*.

Penggolongan terakhir, yaitu akad dilihat dari maksud dan tujuannya tersebut merupakan akad-akad yang paling erat kaitannya dengan kegiatan Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia terutama perbankan dan perasuransian syariah.³²

4. Unsur-Unsur dan Syarat Akad

Dalam melaksanakan suatu perikatan, terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Secara bahasa, rukun adalah “yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan,” sedangkan syarat adalah “ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan.” Dalam syari’ah, rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi. Secara definisi, rukun adalah “suatu unsur yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suatu perbuatan atau lembaga yang menentukan sah atau tidaknya perbuatan tersebut dan ada atau tidaknya sesuatu itu.” Definisi syarat adalah “sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum syar’i dan ia berada diluar hukum itu sendiri, yang ketiadaannya menyebabkan hukum pun tidak ada.” Perbedaan antara rukun dan syarat menurut ulama *ushul fiqih*, bahwa rukun merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum dan ia termasuk dalam hukum itu sendiri, sedangkan syarat merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum, tetapi ia berada diluar hukum itu sendiri.³³

Dalam sebuah perikatan salah satu unsur pentingnya adalah akad. Pembentukan akad bagi produk Lembaga Keuangan Syariah antara lain harus berpedoman pada fatwa yang diterbitkan oleh Dewan Syariah Nasional. Akad memiliki sejumlah unsur dan ciri-ciri operasional :

1. Unsur-Unsur Akad

Akad (*aqad*) menurut jumhur ulama adalah pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan oleh syariah yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Akad tersebut diikrarkan dalam bentuk ijab dan kabul. Ijab adalah suatu pernyataan seseorang untuk menawarkan sesuatu. Sedangkan

³² *Ibid.*, hlm. 19.

³³ *Ibid.*, hlm. 49-50.

Kabul adalah suatu pernyataan dari seseorang untuk menerima sesuatu. Ikatan akan terjadi apabila para pihak tersebut mendapatkan kesesuaian.

Ijab dan Kabul harus dilaksanakan dengan cara-cara yang benar, yaitu dengan cara sebagai berikut:

1) Lisan

Ijab kabul dilakukan dengan mengucapkan kehendaknya masing-masing yang saling berhubungan dan berkesesuaian antara kehendak yang satu dengan kehendak yang lainnya.

2) Tulisan

Perikatan semacam ini dapat dilakukan oleh orang yang tidak bertemu langsung dalam melakukan perikatan, atau untuk perikatan-perikatan yang sifatnya lebih sulit, seperti perikatan yang dilakukan oleh suatu badan hukum. Perikatan biasanya kemudian dituangkan di dalam bentuk Surat Perjanjian dan berisikan identitas para pihak, hak dan kewajiban dari masing-masing pihak, objek perjanjian serta waktu berakhirnya perjanjian tersebut.

3) Isyarat

Isyarat biasanya dilakukan oleh orang cacat dengan ketentuan para pihak yang melakukan perikatan tersebut memiliki pemahaman yang sama.

4) Perbuatan

Ijab kabul ini ditandai dengan suatu perbuatan. Perbuatan ini disebut dengan *ta'athi* atau *mu'athat* (saling memberi dan menerima). Adanya perbuatan memberi dan menerima dari para pihak yang telah saling memahami perbuatan perikatan tersebut dan segala akibat hukumnya.

2. Syarat-syarat Akad

Rukun perikatan Islam adalah hal-hal yang harus dipenuhi. Akibat dari tidak terpenuhinya rukun perikatan Islam, maka perikatan yang terjadi menjadi tidak sah. Rukun Perikatan Islam terdiri atas sebagai berikut :³⁴

a. *Al'aqidain* (subjek perikatan).

³⁴ *Ibid.*, hlm. 128.

Al'aqidain adalah para pihak yang melakukan akad sebagai sesuatu perbuatan hukum yang mengandung hak dan kewajiban. Sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu, yang dalam hal ini tindakan hukum akad (perikatan), dari sudut hukum adalah sebagai subjek hukum. Subjek hukum sebagai pelaku perbuatan hukum seringkali diartikan sebagai pihak pengemban hak dan kewajiban. Subjek hukum ini terdiri dari dua macam yaitu manusia dan badan hukum :

1) Manusia

Manusia yang sudah dapat dibebani oleh hukum disebut dengan *mukallaf* (*mukallaf* adalah orang yang telah mampu bertindak secara hukum, baik yang berhubungan dengan Tuhan maupun dalam kehidupan sosial). Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh seseorang manusia sebagai *mukallaf* untuk dapat menjadi subjek perikatan adalah sebagai berikut.

- a) *Aqil* yaitu orang yang berakal sehat.
- b) *Tamyiz*, yaitu dapat membedakan mana yang baik dan mana yang buruk.
- c). *Mukhtar* yaitu seseorang yang bebas dari paksaan.

2) Badan Hukum

Badan hukum adalah badan yang dianggap dapat bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban dan perhubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain. Badan hukum ini memiliki kekayaan yang terpisah dari perseorangan. Dengan demikian, meskipun pengurus badan hukum berganti-ganti, ia tetap memiliki kekayaan tersendiri. Yang dapat menjadi badan hukum menurut R. Wirjono Prodjodikoro adalah dapat berupa Negara, daerah otonom, perkumpulan orang-orang atau yayasan.

Dalam Islam, badan hukum tidak diatur secara khusus. Namun terlihat pada beberapa dalil menunjukkan adanya badan hukum dengan menggunakan istilah *as-syirkah* seperti yang tercantum dalam al-Qur'an surat an-Nisa ayat: 12, dimana disebutkan,

"Tetapi jika saudara-saudara seibu itu lebih dari seorang, maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu...". Pada surat Shaad ayat 24, bahwa "Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman....". Pada Haditz Qudsi riwayat Abu Dawud dan al-Hakim dari Abu Hurairah, bahwa Nabi Muhammad SAW. bersabda :

"Aku (Allah) adalah pihak ketiga dari dua orang yang berserikat, sepanjang salah seorang dari keduanya tidak berkhianat terhadap lainnya. Apabila seseorang berkhianat terhadap lainnya, maka Aku keluar dari keduanya."

Adanya kerjasama diantara beberapa orang menimbulkan kepentingan-kepentingan dari *syirkah* tersebut terhadap pihak ketiga. Dalam hubungannya dengan pihak ketiga inilah timbul bentuk baru dari subjek hukum yang disebut dengan badan hukum. Kedudukan Negara dapat menjadi subjek hukum pula, disebut dengan istilah *syakhshiyah daulah*. Dalam hal Negara sebagai badan hukum kepala Negara atau pegawai-pegawai pemerintah dapat melakukan tindakan hukum atas nama negara sesuai dengan peraturan yang sudah ditentukan.

Selain hal tersebut diatas, dalam kaitannya dengan *al-'aqidah* terdapat tiga hal yang harus diperhatikan yaitu *ahliyah* (kecakapan), *wilayah* (kewenangan) dan *wakalah* (perwakilan).

- 1) *Ahliyah* (kecakapan), yaitu kecakapan seseorang untuk memiliki hak dan dikenai kewajiban atasnya dan kecakapan melakukan *tasharruf*. *Ahliyah* terbagi atas dua macam :
 - a) *Ahliyah wujub* adalah kecakapan untuk memiliki suatu hak kebendaan. Manusia dapat memiliki hak sejak dalam kandungan untuk hak tertentu, yaitu hak waris. Hak ini akan selalu ada selama manusia hidup.

- b) *Ahliyah ada'* adalah kecakapan memiliki *tasharruf* dan dikenai tanggungjawab atau kewajiban, baik berupa hak Allah SWT. atau hak manusia.
- 2) *Wilayah* (kewenangan), yaitu kekuasaan hukum yang pemilikinya dapat bertasharruf dan melakukan akad dan menunaikan segala akibat hukum yang ditimbulkan. Syarat seseorang untuk mendapatkan wilayah akad adalah orang yang cakap bertasharruf secara sempurna. Sedangkan orang yang kecakapan bertindakya tidak sempurna tidak memiliki wilayah, baik untuk dirinya sendiri maupun orang lain yang melakukan *tasharruf*.
- a) *Niyabah ashliyah*, yaitu seseorang yang mempunyai kecakapan sempurna dan melakukan tindakan hukum untuk kepentingan dirinya sendiri.
- b) *Niyabah as-Syar'iyah* atau *wilayah niyabiyah*, yaitu kewenangan atau kekuasaan yang diberikan kepada pihak lain yang mempunyai kecakapan sempurna untuk melakukan *tasharruf* atas nama orang lain (biasanya disebut dengan wali). Biasanya hal ini terjadi karena *maula'alaih* tidak memiliki kecakapan bertasharruf yang sempurna, seperti anak kecil, perempuan dalam melakukan pernikahan. Kewenangan ini dapat didasarkan pada *ikhtiyariyah* (memilih menentukan sendiri) atau pada *ijbariyah* (keputusan hakim). Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh wali dalam mendapatkan wilayah adalah sebagai berikut:
- (1) Mempunyai kecakapan yang sempurna dalam melakukan *tasharruf*.
 - (2) Memiliki agama yang sama (Islam) antara wali dan *maula 'alaih* (yang diwakili).
 - (3) Mempunyai sifat adil, yaitu *istiqamah* dalam menjalankan ajaran agama dan berakhlak mulia.
 - (4) Mempunyai sifat amanah, dapat dipercaya.

(5) Menjaga kepentingan orang yang ada dalam perwaliannya.

- 3) *Wakalah* (perwakilan), yaitu pengalihan kewenangan perihal harta dan perbuatan tertentu dari seseorang kepada orang lain untuk mengambil tindakan tertentu dalam hidupnya. Dalam *wakalah* ini, *wakil* dan *muwakil* (yang diwakili) harus memiliki kecakapan *bertasharruf* yang sempurna dan dilaksanakan dalam bentuk akad berupa ijab dan kabul. Dengan demikian harus jelas objek dan tujuan akad tersebut. Biasanya, wakil memiliki hak untuk mendapatkan upah.

Antara manusia dan badan hukum memiliki sejumlah perbedaan, yaitu sebagai berikut:

- 1) Hak-hak badan hukum berbeda dengan hak-hak yang dimiliki manusia, seperti hak berkeluarga, hak pusaka dan lain-lain.
- 2) Badan hukum tidak hilang dengan meninggalnya pengurus badan hukum. Badan hukum akan hilang apabila syarat-syaratnya tidak terpenuhi lagi.
- 3) Badan hukum diperlukan adanya pengakuan hukum.
- 4) Ruang gerak badan hukum dalam bertindak hukum dibatasi oleh ketentuan-ketentuan hukum dan dibatasi dalam bidang-bidang tertentu.
- 5) Tindakan hukum yang dapat dilakukan oleh badan hukum adalah tetap, tidak berkembang.
- 6) Badan hukum tidak dapat dijatuhi hukuman pidana, tetapi hanya dapat dijatuhi hukuman perdata.

b. *Mahallul 'Aqd* (objek perikatan)

Mahallul 'aqd adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek akad dapat berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud, seperti manfaat. Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam *mahallul 'aqd* adalah sebagai berikut :

a) Objek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan

Keberadaan dari objek perikatan pada saat akad dilangsungkan, disebabkan karena hukum dan akibat akad tidak mungkin bergantung pada sesuatu yang belum ada. Alasannya, bahwa sebab hukum dan akibat akad tidak mungkin bergantung pada sesuatu yang belum ada. Namun demikian, terdapat pengecualian terhadap bentuk akad-akad tertentu, seperti salam, *istishna* dan *musyaqah* yang objek akadnya diperkirakan akan ada di masa yang akan datang. Pengecualian ini didasarkan pada *istishna* untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dalam kegiatan muamalah.

b) Objek perikatan dibenarkan oleh syariah

Pada dasarnya, benda-benda yang menjadi objek perikatan haruslah memiliki nilai dan manfaat bagi manusia. Objek perikatan adalah benda-benda atau jasa-jasa yang diharamkan oleh syariah untuk ditransaksikan.

c) Objek akad harus jelas dan dikenali

Suatu benda yang menjadi objek perikatan harus memiliki kejelasan dan diketahui oleh *aqid*. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman diantara para pihak yang dapat menimbulkan sengketa. Jika objek tersebut berupa benda, maka benda tersebut harus jelas bentuk, fungsi dan keadaannya. Jika terdapat cacat pada benda tersebut pun harus diberitahukan. Jika objek tersebut berupa jasa, harus jelas bahwa pihak yang memiliki keahlian sejauh mana kemampuan, keterampilan dan kepandaiannya dalam bidang tersebut. Jika pihak tersebut belum atau kurang ahli, terampil, mampu, maupun pandai, tetap harus diberitahukan agar masing-masing pihak memahaminya.

Dalam hadits riwayat Imam Lima dari Abu Hurairah bahwa Nabi Muhammad SAW. melarang jual-beli *gharar* (penipuan) dan jual-beli *hassah* (jual-beli dengan syarat tertentu, seperti penjual akan menjual bajunya apabila lembaran batu dari penjual mengenai baju itu).

d) Objek dapat diserahkan

Benda yang menjadi objek perikatan dapat diserahkan pada saat akad terjadi, atau pada waktu yang telah disepakati. Oleh karena itu, disarankan bahwa objek perikatan berada dalam kekuasaan pihak pertama agar mudah untuk menyerahkannya kepada pihak kedua. Pada objek perikatan yang berupa manfaat maka pihak pertama harus melaksanakan tindakan (jasa) yang manfaatnya dapat dirasakan oleh pihak kedua, sesuai dengan kesepakatan.

c. *Maudhu'ul 'Aqd* (tujuan perikatan)

Maudhu'ul 'Aqd adalah tujuan dan hukum suatu akad disyariatkan untuk tujuan tersebut. Dalam Hukum Islam, tujuan akad ditentukan oleh Allah SWT. dalam al-Qur'an dan Nabi Muhammad SAW. dalam hadits. Menurut ulama fiqih, tujuan akad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan syariah tersebut. Apabila tidak sesuai, maka hukumnya tidak sah. Apabila para pihak melakukan perikatan dengan tujuan yang berbeda, namun salah satu pihak memiliki tujuan yang bertentangan dengan Hukum Islam dengan diketahui pihak lainnya, maka perikatan itu pun haram hukumnya. Sesuai dengan dasar hukum yang terdapat dalam al-Qur'an surat al-Ma'idah ayat 2, bahwa "*dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran.*" Tujuan dari perikatan adalah sah dan mempunyai akibat hukum, apabila memenuhi hal berikut :

- 1) Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan;
- 2) Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad;
- 3) Tujuan akad harus dibenarkan oleh syariah.

d. *Sighat al-Aqd* (Pernyataan Kehendak)

Sighat al-'Aqd adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul. Ijab adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua

atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Para ulama fiqih mensyaratkan tiga hal dalam melakukan ijab dan kabul agar memiliki akibat hukum, yaitu sebagai berikut :

- 1) *Jala'ul ma'na* yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.
- 2) *Tawafuq* yaitu kesesuaian antara ijab dan kabul.
- 3) *Jazmul iradatani*, yaitu antara ijab dan kabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu dan tidak terpaksa.

5. Hal-hal Yang Dapat Merusak Akad

Para pakar hukum Islam sepakat bahwa suatu kontrak dipandang tidak sah atau sekurang-kurangnya dapat dibatalkan apabila terdapat hal-hal seperti tersebut dibawah ini :³⁵

1. Keterpaksaan

Salah satu asas akad menurut hukum Islam adalah kerelaan (*ridha*) para pihak yang melakukan akad. Implementasi asas ini diwujudkan dalam bentuk ijab kabul yang merupakan unsur terpenting dalam akad. Jika suatu akad dilakukan tanpa unsur kerelaan pihak-pihak yang terlibat dalam akad tersebut, maka kontrak tersebut dianggap telah dibuat dengan cara terpaksa. Hal ini tidak dapat dibenarkan dan akad tersebut dianggap cacat hukum dan dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan.

2. Kekeliruan dalam Objek Kontrak (*Ghalath*)

Kekeliruan yang dimaksud disini adalah kekeliruan atau kesalahan orang yang melakukan akad tentang objek akad, baik dari segi jenisnya maupun dari segi sifatnya. Misalnya seseorang membeli perhiasan yang diduga adalah emas, pada kenyataannya barang yang dibeli itu adalah tembaga. Akad seperti ini sama dengan akad pada sesuatu yang tidak ada objeknya. Dengan demikian, status hukum jual beli tersebut batal karena objek akad yang dikehendaki oleh pembeli tidak ada.

³⁵ Mustopa dan Muhammad Fadhly Ase, "Hukum Kontrak Dalam Sistem Ekonomi Syariah", Makalah yang dapat diunduh dari situs web <http://www.badilag.net>, akses 02 Februari 2010, hlm. 9-10.

3. Penipuan (*Tadlis*) dan Tipu Muslihat (*Taghir*)

Menurut Abdul Halim Mahmud al Ba'ly yang dimaksud dengan penipuan (*tadlis*) adalah suatu upaya untuk menyembunyikan cacat pada objek akad dan menjelaskan dengan gambaran yang tidak sesuai dengan kenyataannya untuk menyesatkan pihak yang berkontrak dan mengakibatkan kerugian pada salah satu pihak tersebut. Penipuan ada tiga macam, yaitu : *pertama* penipuan yang bentuk perbuatan yaitu menyebutkan sifat yang tidak nyata pada objek akad, *kedua* penipuan yang berupa ucapan, seperti berbohong kepada salah satu pihak untuk mendorong agar pihak lain mau melakukan akad. Penipuan juga dapat terjadi pada harga barang yang dijual dengan menipu memberi penjelasan yang menyesatkan, *ketiga* penipuan dengan menyembunyikan cacat pada objek akad, padahal ia sudah mengetahui kecacatan tersebut.

6. Berakhirnya Suatu Akad

Suatu akad akan berakhir (*Intiha' Al-'Aqd*) jika :³⁶

1. Terpenuhinya tujuan akad

Suatu akad dipandang berakhir apabila tujuan akad sudah tercapai. Dalam akad jual-beli misalnya, akad dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah tangan kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual. Dalam akad gadai (*rahn*) dan pertanggungan (*kafalah*), akad dipandang telah berakhir apabila hutang telah terbayar. Akad bisa dianggap berakhir jika telah berakhirnya masa akad, misalnya akad sewa menyewa sudah habis, akad menjadi berakhir dengan sendirinya.

2. Berakhir karena pembatalan (*fasakh*)

Akad dapat dibatalkan karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan oleh syariah, seperti yang disebutkan dalam akad yang rusak karena tidak memenuhi rukun dan syaratnya. Akad semacam ini harus *difasakh*, baik oleh para pihak itu sendiri maupun oleh hakim, kecuali terdapat hal-hal

³⁶ *Ibid.*, hlm. 13-14.

yang menyebabkan *fasakh* tidak dapat dilakukan seperti pihak pembeli sudah menjual barang yang dibelinya.

3. Putus demi hukum (*infisakh*)

Berakhirnya akad karena putus dengan sendirinya atau putus demi hukum, karena disebabkan isi akad tidak mungkin untuk dilaksanakan (*istihalah al tanfidz*), misalnya adanya bencana alam (*force majeure*) atau sebab-sebab lain yang tidak mungkin dilaksanakan oleh pihak-pihak yang melaksanakan akad kalau dilaksanakan ia akan menderita rugi.

4. Karena kematian (*wafat*)

Tentang hal ini para ahli hukum Islam berbeda pendapat, sebahagian dari mereka mengatakan bahwa tidak semua akad otomatis berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak yang melaksanakan akad. Sebahagian lagi menyatakan bahwa akad dapat berakhir dengan meninggalnya orang yang melaksanakan akad, diantaranya akad sewa menyewa, gadai, *al hafalah*, *asy syrikah*, *al wakalah* dan *al muzara'ah*.

5. Tidak ada persetujuan (*'adam al ijarah*)

Akad dapat berakhir karena pihak yang memiliki kewenangan tidak memberikan persetujuannya terhadap pelaksanaan akad yang telah dibuatnya. Pada umumnya para pihak yang berwenang tidak memberikan persetujuannya karena akad tersebut pembuatannya menyimpang dari ketentuan yang telah digariskan oleh hukum Islam, atau tidak memenuhi syarat dan rukun kontrak yang telah ditetapkan oleh hukum Islam.

7. Bentuk-Bentuk Akad Syariah

Berikut antara lain bentuk-bentuk Akad yang dikenal dalam Fiqih:³⁷

1. *Hibah* (Pemberian)

Adalah suatu akad pemberian hak milik oleh seseorang kepada orang lain di waktu ia masih hidup tanpa mengharapkan imbalan dan balas jasa.

³⁷ Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan Dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, Cet.4 (Jakarta : Kencana, 2007), hlm. 22-32.

2. *Wakalah*

Merupakan pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan.³⁸

3. *Kafalah (Guaranty)*

Adalah akad jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kaafil*) kepada pihak ketiga (*makful*) untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung.³⁹

5. *Hawalah*

Adalah akad pengalihan utang dari satu pihak yang berutang kepada pihak lain yang wajib (membayar-nya).⁴⁰

6. *Rahn (Gadai)*

Adalah menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang ditahan tersebut memiliki nilai ekonomis, dengan demikian pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya.⁴¹

7. *Qardh*

Merupakan suatu akad pinjaman kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya kepada Lembaga Keuangan Syariah pada waktu yang telah disepakati oleh Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah.⁴² Pinjaman lunak diberikan atas dasar kewajiban sosial semata, dengan dasar *taa'wun* (tolong menolong) kepada mereka yang tergolong lemah ekonominya, dimana si peminjam tidak diwajibkan untuk mengembalikan apapun kecuali modal pinjaman.

³⁸ Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No : 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Wakalah*.

³⁹ Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No : 11/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Kafalah*.

⁴⁰ Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No : 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Hawalah*.

⁴¹ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani, 2001) him. 128.

⁴² Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No : 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *Al-Qardh*.

8. *Wadi'ah (Trustee Depository)*

Adalah perjanjian penitipan dana antara pemilik dana dengan pihak penerima titipan yang dipercaya untuk menjaga dana tersebut.⁴³

9. *Wakalah bil Ujrah*

Adalah pemberian kuasa dari peserta kepada perusahaan asuransi untuk mengelola dana peserta dan/atau melakukan kegiatan lain sebagaimana disebutkan pada bagian ketiga angka 2 (dua) Fatwa ini dengan imbalan pemberian ujarah (fee).⁴⁴

10. *Murabahah (Deferred Payment Sale)*

Menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.⁴⁵

11. *Mudharabah*

Adalah akad kerjasama suatu usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*malik, shahib al-mal*, Lembaga Keuangan Syariah) menyediakan seluruh modal, sedang pihak kedua (*'amil, mudharib, nasabah*) bertindak selaku pengelola, dan keuntungan usaha dibagi di antara mereka sesuai kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak.⁴⁶

Secara umum Mudharabah terbagi kepada dua jenis :

- a. *Mudharabah muthlaqah*, adalah bentuk kerja sama antara *shahibul mal* dengan *mudharib* yang cakupannya sangat luas dan dibatasi oleh spesifikasi jenis usaha, waktu dan daerah bisnis.
- b. *Mudharabah muqayyadah* adalah kebalikan dari *mudharabah muthlaqah*. Si *mudharib* dibatasi dengan batasan jenis usaha, waktu dan tempat usaha. Adanya pembatasan ini biasanya mencerminkan

⁴³ Peraturan Bank Indonesia Nomor : 6/7/PBI/2004 tentang Sertifikat Wadiah Bank Indonesia, Pasal 1 ayat 5.

⁴⁴ Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No : 52/DSN-MUI/IV/2006 tentang *Wakalah bil Ujrah pada Asuransi Syariah*.

⁴⁵ Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No : 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

⁴⁶ Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No : 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah (*Qiradh*).

kecenderungan umum si *shahibul mal* dalam memasuki jenis dunia usaha.

12. *Ijarah*

Ialah suatu jenis akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.⁴⁷

13. *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Transaksi ini adalah sejenis perpaduan antara akad (kontrak) jual beli dengan akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan inilah yang membedakan dengan *ijarah* biasa.

Adapun bentuk akad ini bergantung pada apa yang disepakati kedua belah pihak yang berkontrak. Misalnya *al-ijarah* dan janji menjual; nilai sewa yang mereka tentukan dalam *al-ijarah*; harga barang dalam transaksi jual dan kapan kepemilikan itu dipindahkan.

14. *Istishna (Purchase By Order Or Manufacture)*

Adalah suatu akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (*mustashni'*, pembeli) dan penjual (*shani'*, pembuat).⁴⁸ Menurut jumhur ulama *istishna* sama dengan *salam*, karena dari objek/barang yang dipesannya harus dibuat terlebih dahulu dengan ciri-ciri tertentu seperti halnya *salam*. Bedanya terletak pada sistem pembayarannya, kalau *salam* pembayarannya dilakukan sebelum barang diterima, sedang *istishna* boleh di awal, di tengah atau diakhir setelah pesanan diterima.

15. *Musyarakah*

Adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau

⁴⁷ Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No : 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*.

⁴⁸ Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No : 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna*.

amal/*expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan.⁴⁹

Musyarakah ada dua jenis; pertama *musyarakah* pemilikan dan kedua *musyarakah* akad (kontrak). *Musyarakah* pemilikan tercipta karena warisan, wasiat atau kondisi lainnya yang mengakibatkan pemilikan satu aset oleh dua orang atau lebih. Dalam *musyarakah* ini, kepemilikan dua orang atau lebih berbagi dalam sebuah aset nyata dan berbagi pula dari keuntungan yang dihasilkan aset tersebut.

16. *Sharf* (*Valas/Money Changer*)

Akad *Sharf* merupakan pelayanan jasa Bank Syariah dimana Bank dapat bertindak baik sebagai pihak yang menerima penukaran maupun pihak yang menukarkan uang dari atau kepada nasabah. Transaksi pertukaran uang untuk mata uang berlainan jenis (valuta asing) hanya dapat dilakukan secara tunai dengan nilai tukar (kurs) yang berlaku pada saat transaksi dilakukan (*spot*).⁵⁰

17. *Muzara'ah* (*Harvest Yield Profit Sharing*)

Adalah akad kerjasama antara pemilik lahan dengan penggarap, dalam hal ini adalah petani, dengan perjanjian bagi hasil yang jumlahnya menurut kesepakatan bersama.⁵¹

18. *Tabarru'*

Akad *tabarru'* pada asuransi adalah akad yang dilakukan dalam bentuk hibah dengan tujuan kebajikan dan tolong-menolong antar peserta bukan untuk tujuan komersial.⁵²

⁴⁹ Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No : 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*.

⁵⁰ Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

⁵¹ Haris Faulidi Asnawi, "Sistem Muzara'ah Dalam Ekonomi Islam", Jurnal Millah Vol. IV, No. 2, Januari 2005, hlm. 89.

⁵² Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No : 53/DSN-MUI/III/2006 tentang *Tabarru'* pada Ausransi Syari'ah..

a. Bentuk Akad Berdasarkan Hukum Positif :

Berikut contoh-contoh akad syariah berdasarkan hukum positif yang meliputi hukum keluarga dan hukum ekonomi, sebagai acuan di dalam akta yang dibuat Notaris dan penyesuaian dengan persoalan yang dihadapi dalam membuat akta. Judul Akad-akad syariah tersebut antara lain tetapi tidak terbatas pada :⁵³

Tabel 1 : Akad-Akad Syariah

No	Judul Akta	KH	UU/1974
I	Bidang Keluarga		
	a. Perkawinan		
	1. Perjanjian Kawin	Pasal 45	Pasal 29
	2. Pemisahan Harta Bersama	Pasal 91 & 94	Pasal 37
	3. Kuasa untuk melangsungkan perkawinan	Pasal 16 ayat 2	
	4. Persetujuan suami/istri untuk menjual		Pasal 36
	b. Wasiat		
	1. Wasiat Terbuka	Pasal 195 (i)	
	2. Wasiat Tertutup	Pasal 204 (ii)	
	3. Pencabutan wasiat	Pasal 199	
	4. Penyimpanan wasiat	Pasal 203	
	c. Kewarisan		
	1. Pembagian harta peninggalan		
	2. Perdamaian dalam pembagian harta peninggalan	Pasal 183	
	3. Laporan pelaksanaan dalam pembagian harta peninggalan	Pasal 187	
	4. Daftar harta bawaan (proses gono/gini)	Pasal 190	
	5. Persetujuan ahli waris/wasiat kepada ahli waris	Pasal 195 (iv)	
II	Bidang ekonomi	Jenis Akta	DSN
	A. Perbankan Syariah		
	a. Penghimpunan Dana		
	1. Tabungan	Wadiah	02/2000
		Mudharabah	07/2000
	2. Giro	Wadiah	
	3. Deposito	Mudharabah	
	b. Penyaluran Dana		
	1. Jual Beli	Murabahah	10/2000
		Salam	05/2000
		Istishna	06/2000
	2. Bagi Hasil	Mudharabah	
		Musyarakah	08/2000
	3. Sewa	Ijarah	09/2000
		Ijarah Muntahiyah	
			Pasal 19 (1f)

⁵³ Saifuddin Arief, "Notariat Dalam Perspektif Syariah", Makalah disampaikan dalam Pelatihan Notaris, Aspek Legal dan Akad Bank Syariah, *International Center for Development in Islamic Finance (ICDIF)*, Lembaga Pengembangan Perbankan Indonesia (LPPI), Jakarta 04 Juni 2010, hlm.7-10.

	Bi Tamlik		
<i>c. Jasa</i>			
1. Letter of Credit	Wakalah		Pasal 19 (o)
2. Bank Garansi	Kafalah		
3. Anjak Piutang	Hawalah		Pasal 19 (g)
4. Gadai	Rahn		
5. Money Changer	Sharf		
6. Safe Deposit Box	Wadiah		
	Yaddhamanah		
7. Dana Talangan	Qard	19/2000	Pasal 19 (e)
8. Transfer, Inkaso, Kliring	Wakalah		
9. Payroll	Wakalah bil Ujrah		
10. Investasi terikat (Channeling)	Mudharabah Muqayyadah		
<i>d. Fungsi Sosial</i>	Qardhul Hasan		
	Zakat		
	Wakaf		
B. Asuransi Syariah Keputusan Menteri Keuangan RI No.426/KMK.06/2003			
<i>a. Produk Non-Saving</i>			
1. Pengumpulan Premi Investasi	Tabarru (Hibah)	21/2001	
2. Kumpulan Premi	Wakalah bil Ujrah / Mudharabah		
<i>b. Produk Saving</i>			
1. Pengumpulan premi	Tabarru (Hibah)		
2. Investasi dana Kumpulan Premi /Dana Investasi	Wakalah bil Ujrah / Mudharabah		
C. Pasar Modal			
<i>a. Saham</i>	Musyarakah	32/2002	
<i>b. Obligasi/Sukuk</i>	Mudharabah/Ijarah Murabahah/Salam		
1. Perjanjian Perwaliananatan			
2. Pengikatan Kewajiban			
3. Pengakuan Hutang			
4. Perjanjian Penjaminan Emisi Efek Sukuk			
5. Akad Wakalah sehubungan Penawaran Umum Sukuk			
6. Akad Ijarah sehubungan Dengan Penawaran Umum Sukuk			
<i>c. Sukuk Negara</i>	Mudharabah/Ijarah Murabahah/Salam		Pasal 3 (3b-3c) UU No 19/2008
	Istishna dan akad Kombinasi		
<i>d. Reksadana</i>			
1. Investor / Manajer Investasi	Wakalah bil Ujrah / Murabahah		
2. Manajer Investasi Pegguna Dana	Mudharabah/ Musyarakah / Ijarah Mudharabah		
D. Gadai Syariah			
<i>a. Pemberian Pinjaman</i>	Qardh		
<i>b. Sewa Tempat Penyimpanan Pemeliharaan Marhun</i>	Ijarah		
E. Pembiayaan Syariah			
<i>a. Sewa Guna Usaha</i>	Ijarah		

		Ijarah Muntabiyah		Pasal 19 (f)
		Bit Tamlik (IMBT)		UU No 21/2008
	b. <i>Anjak Piutang</i>	Wakalah bil Ujarah		
	c. <i>Pembiayaan Konsumen</i>	Murabahah, Salam		
		/Istishna		
	d. <i>Usaha Kartu Kredit</i>	Kafalah bil Ujarah		
		Qardh / Ijarah		
III	Wakaf			
	A. Akta Ikrar Wakaf			UU 41/2004
				PP 42/2006
				Pasal 37 (2)
	B. Wakaf Dengan Wasiat			UU 41/2004
	C. Tukar Menukar			Pasal 24

b. Akad Murabahah

Asal kata murabahah berasal dari “*rihb*” yang artinya keuntungan atau laba. Transaksi murabahah menurut Wahbah az-Zuhaili adalah transaksi jual beli dengan harga awal ditambah keuntungan.⁵⁴

b. 1. Dasar Hukum Akad *Murabahah*

a . Firman Allah S.W.T dalam al-Qur’an surat al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi: “Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.

b . Al-Hadits

Dari Suhaib al-Rumi r.a, bahwa Rasulullah Saw, bersabda : “Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan: jual beli secara tangguh, *muqaradhadh* (*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual” (HR. Ibn Majah).

b. 2. Rukun dan Syarat Akad *Murabahah*

Dalam kajian perbankan syari’ah, ada dua bentuk murabahah yang umumnya dipraktekkan, yakni *murabahah* modal kerja dan *murabahah* investasi. Penjelasan sebagai berikut :⁵⁵

1. *Murabahah* modal kerja adalah akad jual beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah selaku pemesan untuk membeli barang.

⁵⁴ Ubay Harun, “Murabahah Dalam Perspektif Fiqh dan Sistem Perbankan Islam”, Jurnal Hukum Islam Vol.V No.3, Juli 2006, hlm. 345.

⁵⁵ Arison Hendry, *Perbankan Syari’ah: Perspektif Praktisi*, (Jakarta : Mu’amalat Institute, 1999), hlm. 43.

Dari transaksi tersebut bank mendapatkan keuntungan jual beli yang disepakati bersama. Atau menjual suatu barang dengan harga asal (modal) ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.

2. *Murabahah* investasi, yaitu suatu perjanjian jual beli untuk barang tertentu antara pemilik dan pembeli, dimana pemilik barang akan menyerahkan barang seketika sedangkan pembayaran dilakukan dengan cicilan dalam jangka waktu yang disepakati bersama.

Adapun rukun *murabahah* dalam perbankan adalah sama dengan fiqh dan dianalogikan dalam praktek perbankan sebagai berikut :⁵⁶

1. Penjual (*ba'i*) dianalogikan sebagai bank.
2. Pembeli (*musytari*) dianalogikan sebagai nasabah.
3. Barang yang diperjualbelikan (*mabi'*), yaitu jenis pembiayaan seperti pembiayaan investasi.
4. Harga (*tsaman*) dianalogikan sebagai *pricing* atau *plafond* pembiayaan.
5. *Ijab Qabul* dianalogikan sebagai akad atau perjanjian, yaitu pernyataan persetujuan yang dituangkan dalam akad perjanjian.

Adapun syarat-syarat umum *murabahah* antara lain, yaitu :⁵⁷

1. Pihak yang berakad :
 - a. Adanya kerelaan kedua belah pihak.
 - b. Memiliki kemampuan untuk melakukan jual beli.
2. Barang atau obyek :
 - a. Barang itu ada meskipun tidak di tempat, namun ada pernyataan kesanggupan untuk mengadakan barang itu.
 - b. Barang itu milik sah penjual atau seseorang.
 - c. Barang yang diperjualbelikan harus berwujud.
 - d. Barang itu tidak termasuk kategori yang diharamkan.
 - e. Barang tersebut sesuai dengan pernyataan penjual.

⁵⁶ Harun, *op. cit.*, hlm. 349.

⁵⁷ *Ibid*, hlm. 350.

f. Apabila benda bergerak, maka barang itu bisa langsung dikuasai pembeli dan harga barang dikuasai penjual. Sedangkan bila barang itu tidak bergerak dapat dikuasai pembeli setelah dokumentasi jual beli dan perjanjian atau akad diselesaikan.

3. Harga :

- a. Harga jual bank adalah harga beli ditambah keuntungan.
- b. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.
- c. Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama.

Sedangkan syarat-syarat khusus akad *murabahah* antara lain:⁵⁸

1. Penjual hendaknya menyatakan modal yang sebenarnya dari barang yang hendak dijual.
2. Kedua belah pihak (penjual dan pembeli) menyetujui besarnya keuntungan yang ditetapkan sebagai tambahan terhadap modal sehingga modal ditambah dengan untung merupakan harga barang yang dijual.
3. Barang yang dijual secara *murabahah* dan harga barang itu bukan dari jenis yang sama dengan barang *ribawy* yang dilarang diperjualbelikan kecuali dengan timbangan atau takaran yang sama. Dengan demikian tidak sah jual beli secara *murabahah* atas emas dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, beras dengan beras dan bahan-bahan makanan lainnya yang jenisnya sama.

8. Kedudukan Notaris Dalam Lembaga Keuangan Syariah

Salah satu ruang lingkup kegiatan Notaris dalam menjalankan jabatannya adalah dalam bidang pembuatan akta akad syariah yang didasarkan atas hukum Islam yang sudah menjadi hukum positif di Indonesia. Kerangka agama Islam terdiri dari akidah, syariah dan ahlak, pada bidang syariah terdiri dari bidang ibadah dan *muamalah*. Syariah atau hukum syara' adalah ketentuan Allah yang berkaitan dengan perbuatan subyek hukum, yaitu berupa melakukan perbuatan, memilih, atau menentukan sesuatu sebagai syarat sebab atau penghalang, yang

⁵⁸ *Ibid.*

secara jelas terdapat dalam Al-Qur'an dan Hadits. Fiqih adalah ilmu atau pemahaman tentang hukum-hukum syara' yang bersifat perbuatan yang dipahami dalil-dalilnya secara rinci, berdasarkan hasil pemahaman ulama mujtahid. Sedangkan *siyasah syariah* adalah kewenangan pemerintah untuk melakukan kebijakan yang dikehendaki kemaslahatannya melalui aturan-aturan yang tidak bertentangan dengan agama meskipun tidak ada dalil tertentu.

Literatur Islam mengenal beberapa istilah Arab untuk menunjuk pada dokumen formal atau akta kenotarisan. Istilah dasarnya diturunkan dari kata-kata *aqad, syarth, dan watsq*. Sementara itu, dokumen formal disebut dengan *watsa'iq, syuruth, dan uqud*. Sedangkan, notaris yang berwenang membuat akta tersebut kerap disebut sebagai *muwatstsiq, watstsaq, shahib al-watsa'iq, atau aqid li al-syuruth*. Istilah ini merujuk pada kegiatan, kedudukan, ataupun fungsi notaris. Muncul pula istilah lain, yaitu *khaththath al-watsa'iq* atau penulis akta notaris dan *khidmah al-watsa'iq* yang memiliki makna pelayanan kenotarisan. Di dunia Islam, seni notariat pada awalnya berkembang di Baghdad, Irak, pada abad ke-8.⁵⁹

a. Landasan Hukum Islam

Landasan hukum kegiatan Notaris dalam pembentukan akad syariah yang meliputi Al-Qur'an dan Hadits nabi Muhammad SAW. :⁶⁰

1) Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 282

Akta Notaris dalam Lembaga Keuangan Syari'ah penggunaannya didasarkan pada al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 282 yang berbunyi sebagai berikut :

“Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalat tidak secara tunai untuk waktu yang tidak ditentukan hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya secara benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakan (apa yang dituliskannya). Dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah tuhanannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika orang yang berhutang itu lemah akal, lemah

⁵⁹ Dyah Ratna Meta Novi, “Notariat di Dunia Islam”, *Republika*, Senin 15 Maret 2010.

⁶⁰ Arief, *op.cit*, hlm.03-04.

(keadaannya) atau ia sendiri tidak mampu mengimlakannya, maka hendaklah walinya mengimlakannya dengan jujur. Dan persaksikanlah dua orang saksi dari orang-orang laki-laki diantara kamu. Jika tidak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi yang kamu ridhoi, supaya jika seorang lupa maka seorang lagi mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi enggan (memberikan kesaksiannya) apabila mereka dipanggil: dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah dan dapat lebih menguatkan persaksian itu dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu, (tulislah muamalah itu) kecuali jika muamalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan diantara kamu, maka tidak ada dosa diantara bagi kamu jika kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu jual beli dan janganlah penulis dan saksi saling menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian) maka sesungguhnya hal ini adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu katakan.”

Dari kandungan ayat tersebut terdapat poin bahwa dalam hal perjanjian antara para pihak yang tidak tunai, terdapat ketentuan bahwa perjanjian tersebut harus ditulis oleh penulis dengan benar. Serta terdapat unsur bahwa seorang yang berakad harus mengimlak/mengutarakan keinginan mereka sesuai dengan kesepakatan secara tertulis. Juga terdapat unsur perjanjian harus dihadiri oleh saksi-saksi serta jika terdapat terjadi sesuatu berkenaan dengan perjanjian tersebut dikemudian hari, para saksi-saksi maupun penulis diharuskan mempersaksikan kejadian tersebut dengan sebenar-benarnya.

Dari pengertian ayat tersebut maka dapat diambil beberapa kesimpulan, yaitu :

1. Dalam suatu akad, hendaklah dengan jelas dikemukakan syarat-syarat dan kondisi yang diinginkan oleh para pihak;
2. Akad untuk suatu perjanjian yang tidak tunai dibuat secara tertulis dengan diperkuat oleh dua orang saksi.
3. Yang dimaksud penulis adalah dapat diartikan seorang Notaris yang beriman, bertakwa dan adil (yang dimaksud dengan adil adalah, dengan adil dan benar serta tidak boleh berpihak kepada salah seorang dalam penulisannya tersebut dan tidak boleh juga ia menulis kecuali apa yang telah disepakati tanpa menambah atau menguranginya)⁶¹;

⁶¹ Tafsir Ibnu Katsir, diterjemahkan oleh Abu Ihsan Al-Atsari. (Bogor : Pustaka Ibnu Katsir, 2006), hlm. 83.

4. Islam menganjurkan adanya ketatalaksanaan atau yang dikenal dalam hukum positif dengan sebutan Administrasi Niaga.

2) Hadits riwayat Al-Baihaqi, Turmuzi dan Abu Dawud yang berbunyi

“Sesungguhnya pertama kali yang diciptakan oleh Allah adalah al Kalam atau pena. Allah memerintahkan kepada pena “tulislah!”. Pena itu bertanya: “Ya Tuhan, apakah yang harus saya tuliskan?. Allah menjawab: “tulislah segala sesuatu yang ada sampai hari kiamat.”

b. Landasan Hukum Positif

Dalam praktek Lembaga Keuangan Syariah, akad-akad yang dibuat antara para pihak dapat dilakukan dengan akad yang dibuat dibawah tangan maupun otentik. Akta otentik merupakan alat terkuat dan terpenuh dan mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Akta otentik menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa. Apabila sengketa itu tidak dapat dihindari, maka dengan adanya akta otentik dapat membantu penyelesaian yang cepat dan murah.

Akad pada transaksi Lembaga Keuangan Syariah baik dalam perjanjian pokoknya, perjanjian tambahan dan klausul-klausul umum dalam akad harus dipastikan telah memenuhi rukun dan syarat akad sebagaimana yang diatur dalam fiqih muamalah dan terbebas dari hal-hal yang dilarang oleh syariah Islam. Sebagai panduan yang paling mudah saat ini adalah merujuk pada ketentuan yang telah dielaborasi dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang terbit berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 tahun 2008 terutama pada Buku Kedua Tentang Akad, BAB III yang membahas tentang Rukun, Syarat, Kategori Hukum, ‘Aib, Akibat dan Penafsiran Akad, dan Fatwa Majelis Ulama Indonesia. Kemudian secara khusus dalam pembentukan akta notariil dalam transaksi Lembaga Keuangan Syariah, Notaris harus senantiasa memperhatikan isi dari akta tersebut dan memastikan kesesuaian dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dan memastikan terbebas dari hal-hal yang dilarang syariah Islam. Hal tersebut

sesuai dengan sifat ketelitian yang harus dimiliki seorang Notaris, seperti yang diungkapkan oleh Mr. A. G. Lubbers, yaitu : “Dibidang notariat terutama diperlukan suatu ketelitian yang luar biasa, tanpa itu seseorang dalam bidang notariat tidaklah pada tempatnya”⁶²

Bidang hukum positif Islam terdiri dari kegiatan *muamalah maannas* tetapi tidak melepaskan *muamalah maAllah* yang merupakan ciri khas kegiatan hukum Islam, adapun undang-undang yang memuat dasar syariah tersebut adalah .⁶³

1. Undang-undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan;
2. Undang-undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama juncto Undang-undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Peradilan Agama untuk Ekonomi Syariah;
3. Inpres Nomor 1 tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam;
4. Undang-undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf;
5. Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
6. Undang-undang Nomor 19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara;
7. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syaria’h.

Kewenangan dan tugas yang menjadi ruang lingkup pekerjaan Notaris syariah adalah membuat akad berdasarkan syariah:⁶⁴

1. Bidang Perkawinan (Undang-undang Nomor 1 tahun 1974), tentang akta perjanjian kawin, pemisahan harta perkawinan, dll.

⁶² Tan Tong Kie, *Studi Notaris dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, buku 1. Ed. Revisi. Cet. 2. (Jakarta: PT. Midas Surya Grafindo, 2000), hlm. 173.

⁶³ Arief, *op.cit*, hlm.06-07.

⁶⁴ Saifuddin Arief, *Notaris dan PPAT di Jakarta Selatan*, Ketua Forum Komunikasi Notariat Syariah Indonesia, Wawancara Pada Tanggal 20 Juni 2010 di Jalan Ciledug Raya Nomor 158 G, Cipulir, Tangerang.

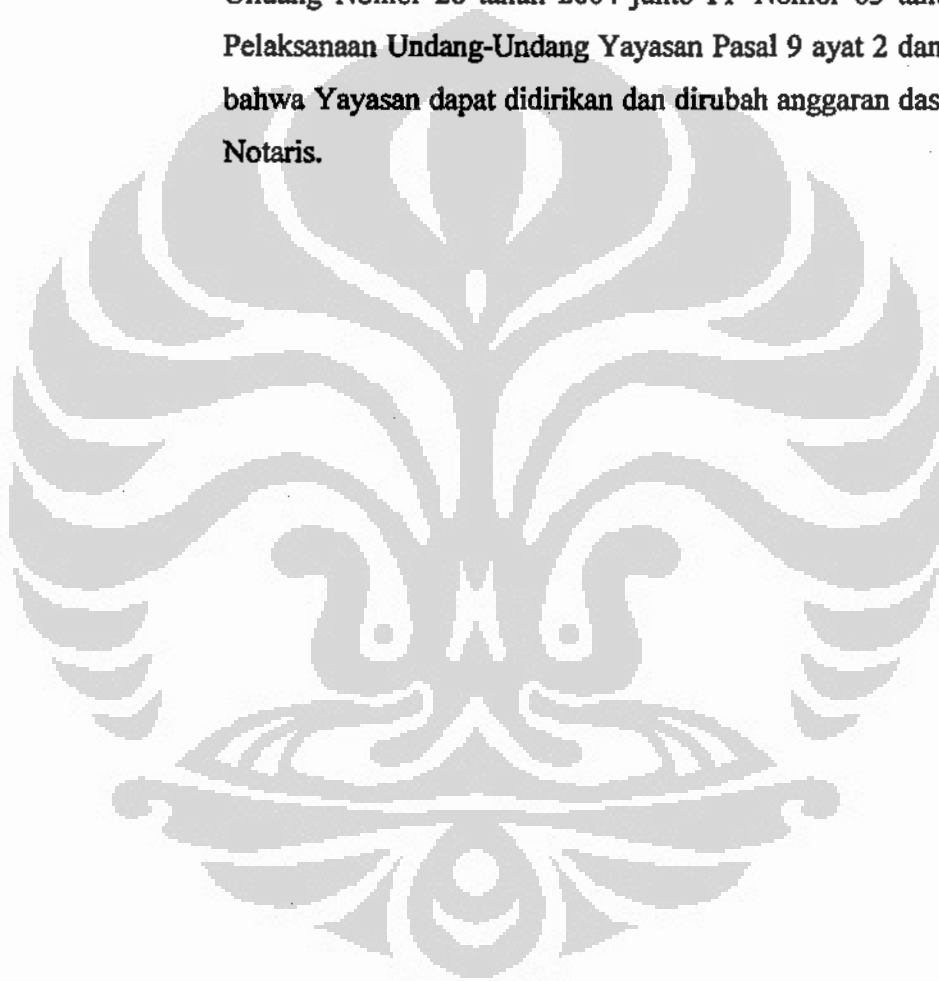
2. Bidang ekonomi syariah, meliputi termasuk namun tidak terbatas pada: akad dalam bank syariah (mudharabah, musyarakah), perjanjian dalam asuransi, pasar modal, reksadana, gadai..
3. Bidang Wakaf, Notaris syariah menjadi Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) yang berwenang membuat akta ikrar wakaf atas benda tidak bergerak (tanah dan bangunan) dan bergerak (surat berharga, dll);
4. Bidang Hukum Waris Islam (dalam Kompilasi Hukum Islam/Kompilasi Hukum Ekonomi Islam) kepada Notaris diberikan wewenang untuk membuat akta wasiat, pemisahan dan pembagian harta peninggalan (menurut al-Qur'an dan as Sunnah);
5. Bidang Hukum Islam lain, khusus yang merupakan bidang hukum perdata Islam.

Di Indonesia, kegiatan notaris dalam kaitannya dengan akad pada Lembaga Keuangan Syariah merujuk pada peraturan perundang-undangan dan ketentuan lainnya sebagai berikut :⁶⁵

- 1) Undang-undang Dasar (UUD) 1945, Pasal 20, 21 dan 24 yang menyebutkan bahwa : Negara Republik Indonesia adalah Negara Hukum. Prinsip Negara Hukum menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.
- 2) Pasal 1868 KUH Perdata. Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.
- 3) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pasal 1 menyebutkan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.
- 4) Inpres No. 1 tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam. Dalam Pasal 195-199 disebutkan bahwa membuat akta wasiat dan perubahannya bisa dihadapan Notaris.

⁶⁵ Arief, *op.cit.*, hlm.04.

- 5) Keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 98/KEP/M.KUM/IX/2004 tentang Notaris sebagai pembuat Akta Koperasi.
- 6) Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2004 tentang pelaksanaannya, khususnya Pasal 37 ayat 4 bahwa wakif dapat membuat akta ikrar wakaf dihadapan Notaris.
- 7) Undang-Undang Nomor 16 tahun 2001 tentang Yayasan dan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2004 juncto PP Nomor 63 tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Yayasan Pasal 9 ayat 2 dan Pasal 19 ayat 3 bahwa Yayasan dapat didirikan dan dirubah anggaran dasarnya dihadapan Notaris.



B. TINJAUAN TERHADAP FORMALITAS AKTA NOTARIIL BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS

1. Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris

Dalam rangka menjalankan tugas dan jabatannya, Notaris di Indonesia harus menaati ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUJN, Kode Etik Notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya.

a. Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN)

Undang-Undang Jabatan Notaris diundangkan sejak tanggal 6 Oktober 2004 sebagai pengganti Peraturan Jabatan Notaris lama yaitu *Reglement Op Notaris Ambt in Indonesia* (Staatblad 1860 : 3) sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara tahun 1954 Nomor 101 yang dianggap sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum serta kebutuhan masyarakat di Indonesia.⁶⁶

Undang-Undang Jabatan Notaris memuat sebanyak 92 (Sembilan puluh dua) Pasal yang terbagi dalam 13 (tiga belas) bab yaitu :

Bab I : Ketentuan Umum

Pada intinya bab ini memberikan batasan terhadap penggunaan istilah di dalam batang tubuh UJN.

Bab II : tentang Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris.

Pada intinya bab ini memberikan batasan, ketentuan dan penetapan sebagai berikut:

- 1) Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- 2) Syarat-syarat pokok untuk dapat diangkat menjadi Notaris.
- 3) Kewajiban, ketentuan dan pengucapan sumpah/janji Notaris.
- 4) Kewajiban untuk menjalankan jabatan dan menyampaikan hal-hal yang diwajibkan kepada pihak-pihak yang ditetapkan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal pengambilan sumpah/janji.
- 5) Hal-hal yang menyebabkan Notaris diberhentikan dengan hormat dan ketentuannya.

⁶⁶ Indonesia, Penjelasan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. TLM No 4432.

- 6) Hal-hal yang menyebabkan Notaris diberhentikan sementara dan ketentuannya.
- 7) Hal-hal yang menyebabkan Notaris diberhentikan dengan tidak hormat dan ketentuannya.

Bab III : tentang Kewenangan, Kewajiban dan Larangan.

Pada intinya bab ini memberikan batasan, ketentuan dan penetapan sebagai berikut:

- 1) Kewenangan membuat akta otentik.
- 2) Kewenangan lainnya.
- 3) Kewajiban untuk membuat akta dalam bentuk khusus dan membuatnya dalam bentuk minuta.
- 4) Kewajiban untuk menyimpan minuta akta kecuali dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk originali.
- 5) Kewajiban untuk mengeluarkan Grosse, Salinan atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta.
- 6) Kewajiban memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan undnag-undang kecuali ada alasan untuk menolaknya.
- 7) Kewajiban untuk merahasiakan mengenai segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya.
- 8) Kewajiban untuk membuat daftar akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga.
- 9) Kewajiban untuk membuat daftar akta wasiat dan mengirimkannya ke Daftar Pusat Wasiat serta mencatatnya dalam repertorium tanggal pengirimannya.
- 10) Kewajiban untuk mempunyai stempel lambang Negara dengan bentuk dan ukuran yang ditetapkan dalam peraturan Menteri.
- 11) Kewajiban untuk membacakan akta dan ketentuannya.
- 12) Kewajiban untuk menerima magang calon Notaris.
- 13) Jenis-jenis dan ketentuan mengenai akta originali.
- 14) Larangan untuk menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya.
- 15) Larangan untuk meninggalkan jabatan lebih dari 7 (tujuh) hari berturut-turut.

- 16) Larangan untuk merangkap sebagai pegawai negeri, pejabat Negara dan advokat dan pemimpin badan usaha.
- 17) Larangan untuk merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatannya dan sebagai Notaris Pengganti.
- 18) Larangan untuk melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Bab IV : tentang Kedudukan, Formasi dan Wilayah Jabatan Notaris.

Pada intinya pasal-pasal dalam bab ini memberikan batasan, ketentuan dan penetapan sebagai berikut :

- 1) Kedudukan Notaris di daerah kabupaten atau kota.
- 2) Wilayah jabatan Notaris meliputi seluruh wilayah propinsi tempat kedudukannya.
- 3) Pengaturan tentang menjalankan jabatan dalam bentuk perserikatan perdata.
- 4) Tentang formasi jabatan Notaris.
- 5) Ketentuan pengajuan pindah wilayah jabatan Notaris.

Bab VII : tentang Akta Notaris.

Pada intinya pasal-pasal dalam bab ini memberikan batasan, ketentuan dan penetapan sebagai berikut :

- 1) Bentuk dan Sifat Akta, antara lain :
 - a) Bentuk akta terdiri dari kepala/awal, badan dan penutup.
 - b) Akta yang dibuat oleh Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus atau Pejabat Sementara Notaris harus memuat nomor dan tanggal pengangkatan serta pejabat yang mengangkatnya.
 - c) Penghadap harus dianggap cakap melakukan perbuatan hukum.
 - d) Penghadap harus memenuhi syarat dianggap cakap melakukan perbuatan melawan hukum dan dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi atau 2 (dua) orang penghadap lainnya.

- e) Saksi harus memenuhi syarat cakap menurut hukum, mengerti bahasa yang digunakan dalam akta, dapat membubuhkan tandatangan atau paraf serta tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus tanpa batasan derajat dan garis menyamping sampai derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.
- f) Akta yang dibacakan oleh Notaris harus dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat dan diperkenalkan atau diterangkan kepada Notaris oleh penghadap dan hal ini dinyatakan dengan tegas dalam akta. Jika persyaratan tersebut tidak dipenuhi maka akta hanya dianggap sebagai akta dibawah tangan.
- g) Pengaturan tentang penulisan akta.
- h) Pengaturan tentang bahasa yang dipergunakan dalam akta.
- i) Bagi penghadap yang berkepentingan atau sebagian isi akta, hanya dibacakan bagian tersebut.
- j) Penolakan membubuhkan tanda tangan atau ketidakhadiran penghadap pada waktu penutupan akta, harus dinyatakan dalam akta beserta alasannya.
- k) Surat kuasa otentik dan surat lainnya yang menjadi dasar pembuatan akta wajib dilekatkan pada Minuta Akta serta dinyatakan dalam akta.
- l) Isi akta tidak boleh diubah dengan cara apapun kecuali diparaf atau tanda pengesahan lain oleh penghadap, Notaris dan saksi.
- m) Notaris berwenang untuk melakukan pembetulan isi akta dengan membuat berita acara.
- n) Notaris tidak diperkenankan untuk membuat akta atau memuat penetapan atau ketentuan untuk dirinya sendiri istri/suami atau yang memiliki hubungan darah dalam garis lurus tanpa batas dan garis menyamping sampai derajat ketiga. Kekecualian berlaku bagi istri/suami atau keluarga tersebut jika menjadi penghadap dalam penjualan di muka umum.

- 2) Grosse Akta, Salinan Akta dan Kutipan Akta.
 - a) Notaris yang membuat akta atau Notaris Pengganti atau Pemegang Protokol Notaris yang sah, hanya dapat memberikan, memperlihatkan atau memberitahukan isi, grosse, salinan atau kutipan akta kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris atau orang yang memperoleh hak.
 - b) Grosse akta pengakuan hutang adalah salinan akta Notaris yang mempunyai kekuatan eksekutorial.
 - c) Kewajiban untuk memberikan teraan cap/stempel pada akta originali, grosse, salinan atau kutipan akta dan surat di bawah tangan yang dilegalisasi didaftar serta pencocokan fotokopi.
- 3) Pembuatan, Penyimpanan dan Penyerahan Protokol Notaris
 - a) Kewajiban dan ketentuan untuk mencatat setiap hari dan membuat daftar akta, dan surat dibawah tangan yang disahkan atau dibubukan dan daftar surat lain yang diwajibkan oleh UUJN.
 - b) Kewajiban membuat klapper untuk daftar-daftar tersebut diatas.
 - c) Salinan daftar-daftar disampaikan kepada Majelis Pengawas Daerah paling lambat 15 (lima belas) hari pada bulan berikutnya dan melaporkannya jika dalam satu bulan tidak ada kegiatan pelayanan.
 - d) Ketentuan dan tata cara penyerahan Protokol Notaris.

Bab X : tentang Organisasi Notaris.

Pasal-pasal dalam bab ini pada intinya menetapkan bahwa Notaris berhimpun dalam satu wadah Organisasi Notaris dengan tugas utamanya adalah menetapkan dan menegakkan kode etik Notaris.

Bab XI : tentang Sanksi.

Pada intinya pasal-pasal dalam bab ini memberikan batasan, ketentuan dan penetapan sebagai berikut :

- 1) Pelanggaran terhadap pasal-pasal tertentu dalam UUJN yang mengakibatkan akta yang dibuat oleh Notaris kehilangan otentisitasnya atau batal demi hukum dan menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

- 2) Pelanggaran terhadap pasal-pasal tertentu dalam UUJN yang mengakibatkan Notaris dapat dikenai sanksi berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat.

Bab XII: tentang Ketentuan Peralihan.

Pada intinya pasal-pasal dalam bab ini memberikan batasan, ketentuan dan penetapan sebagai berikut :

- 1) Peraturan pelaksanaan yang berkaitan dengan jabatan Notaris tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti berdasarkan UUJN.
- 2) Notaris yang telah diangkat pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku dinyatakan sebagai Notaris sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.
- 3) Kode Etik Notaris yang sudah ada tetap berlaku sampai dengan ditetapkan Kode Etik Notaris yang baru.

Bab XI : tentang Ketentuan Pemputup.

Ketentuan mengenai dicabut dan dinyatakan tidak berlakunya lagi beberapa ketentuan mengenai jabatan Notaris sehubungan dengan berlakunya UUJN ini.

b. Kode Etik Notaris

Selain UUJN, Notaris di Indonesia harus menaati Kode Etik Notaris. Ikatan Notaris Indonesia (INI) telah merumuskan dan menetapkan Kode Etik Notaris bagi para anggotanya pada Kongres ke-XVII yang ditetapkan pada 27 Nopember 1999.

- 1) Kewajiban Notaris

Kewajiban Notaris dimuat dalam Kode Etik Notaris yang pada intinya mewajibkan Notaris anggota Ikatan Notaris Indonesia untuk menaati ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

 - a) Berkepribadian baik, professional, bertanggungjawab, jujur dan tidak berpihak sesuai dengan makna sumpah jabatan dan kode etik.
 - b) Menjunjung tinggi dan membela kehormatan Notaris dan nama baik Korp Notaris, dasar Negara dan hukum yang berlaku.

- c) Berbahasa Indonesia secara baik dan benar.
- d) Memberikan pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat termasuk layanan cuma-cuma bagi yang tidak mampu serta memberikan penyuluhan hukum bagi masyarakat yang memerlukan jasanya.
- e) Bersikap saling menghormati, menghargai dan mempercayai sesama Notaris serta bersikap ramah terhadap pejabat dan siapapun yang berhubungan dengan pelaksanaan tugas Notaris.
- f) Menetapkan suatu kantor dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalam menjalankan tugas sehari-hari.
- g) Melaksanakan kewajiban, antara lain ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan, isi Sumpah Jabatan serta Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan keputusan-keputusan yang ditetapkan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia.

2) Perbuatan yang dilarang

Perbuatan-perbuatan yang dianggap melanggar etika dimuat dalam Pasal 4 Kode Etik Notaris.

2. Fungsi dan Kewenangan Notaris

Secara khusus, fungsi utama dan kewenangan Notaris adalah membuat akta otentik sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang berbunyi : "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini."

Pasal 1 UUJN tersebut merupakan peraturan pelaksana dari Pasal 1868 KUH Perdata, yang memberikan penjelasan mengenai siapa yang dimaksud pejabat umum (pegawai-pegawai umum yang berkuasa), yang berwenang membuat akta otentik. Pasal 1868 KUH Perdata secara lengkap berbunyi sebagai berikut :

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalamnya bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat.”

Pejabat berwenang yang dimaksud disini adalah Notaris, dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh ketentuan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Kewenangan Notaris yang dimaksud disini meliputi 4 (empat) hal pokok yaitu :

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya, karena tidak semua pejabat umum dapat membuat akta, akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu, yakni yang ditugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan ketentuan perundang-undangan;
2. Notaris berwenang sepanjang mengenai orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat, Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan pribadi Notaris tersebut atau untuk istrinya, keluarga sedarah serta keluarga semenda dari Notaris dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, hal ini dimaksud untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan penyalahgunaan jabatannya;
3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, setiap Notaris ditentukan daerah hukumnya (daerah jabatannya) dan hanya di daerah yang ditentukan baginya itu ia berwenang membuat akta otentik, jika Notaris membuat akta diluar daerah jabatannya adalah tidak sah;
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu, Notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian juga Notaris tidak boleh membuat akta sebelum ia memangku jabatannya (sebelum disumpah).

Suatu perjanjian dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak yang membuatnya, hal tersebut berarti masing-masing pihak telah memberikan persetujuan untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu mengenai hal tertentu sesuai kesepakatan mereka tersebut. Oleh karena itu berlaku pula syarat-syarat umum perjanjian atas perjanjian kesepakatan bersama sebagaimana tersirat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

1. Adanya kata sepakat dan persetujuan antara para pihak yang mengadakan perjanjian, berdasarkan suatu kehendak yang bebas yaitu terhadap pihak-pihak tersebut tidak ada unsur paksaan, penipuan atau kekhilafan;
2. Para pihak harus cakap dalam membuat perjanjian, serta mempunyai kewenangan/hak untuk melakukan suatu tindakan hukum seperti yang diatur dalam perundang-undangan yang berlaku;
3. Adanya obyek yang diperjanjikan mengenai hal tertentu, serta perjanjian yang dibuat tersebut harus secara jelas memperjanjikan sesuatu;
4. Perjanjian harus tentang sesuatu sebab yang halal, dan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang ketertiban umum dan kesusilaan.

Ketentuan tersebut secara tegas menekankan bahwa suatu perjanjian dilandasi dengan asas konsensualisme (sepakat) yang merupakan syarat mutlak demi terciptanya suatu kepastian hukum. Kesepakatan antara kedua belah pihak, dan bukan hanya kehendak salah satu pihak saja. Pada Pasal 1338 KUH Perdata alinea ke 3 (tiga), juga disebutkan bahwa semua perjanjian itu harus dilaksanakan dengan "itikad baik". Norma yang dituliskan tersebut merupakan salah satu sendi yang terpenting dari hukum perjanjian. Itikad baik pada waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, maka itikad baik dalam tahap pelaksanaan perjanjian adalah kepatutan, yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak-tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah dijanjikan.⁶⁷

Berdasarkan uraian tersebut diatas berarti apabila kedua belah pihak tersebut telah menghadap Notaris untuk menuangkan dalam suatu akta otentik mengenai apa yang menjadi dasar perjanjian mereka tersebut seharusnya para pihak telah mencapai kata sepakat termasuk telah mengerti konsekuensi hukum yang kelak akan terjadi yang merupakan dampak dari perjanjian kesepakatan bersama yang telah mereka buat tersebut. Apabila isi akta perjanjian kesepakatan bersama tersebut di kemudian hari digugat salah satu pihak maka tanggung jawab Notaris berkaitan dengan kewenangannya sebagai pejabat yang membuat akta otentik tersebut yang bertanggungjawab penuh atas akta otentik yang dibuatnya dalam hal ini perjanjian kesepakatan bersama yang dibuat olehnya.

⁶⁷ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 18.

Dalam pembuatan suatu akta otentik, Notaris harus benar-benar cermat menganalisa berdasarkan pemaparan dan keterangan para pihak yang datang menghadap dan mengemukakan apa maksud dan tujuan para pihak yang datang menghadapnya tersebut dimungkinkan untuk dapat dituangkan dalam bentuk akta otentik. Notaris harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam UUJN, yaitu Pasal 16 ayat 1 d berkaitan dengan akta otentik, yaitu apabila ternyata maksud dan tujuan pembuatan akta tersebut bertentangan dengan hukum, keadilan, kesusilaan dan ketertiban umum maka sudah menjadi alasan yang kuat bagi Notaris untuk menolak membuat akta tersebut. Apabila hal tersebut tidak diindahkan maka Notaris bertanggungjawab akan kesalahannya karena telah bersedia membuat akta yang sebenarnya melanggar ketentuan-ketentuan akta otentik yang sebenarnya telah diatur oleh undang-undang khususnya Pasal 1868 KUH Perdata.

Notaris juga harus memperhatikan ketentuan-ketentuan pada saat membuat akta khususnya Pasal 1868 KUH Perdata berkenaan dengan bentuk tertentu dari akta otentik yang telah ditentukan oleh undang-undang sehingga hal pokok yang harus diperhatikan oleh seorang Notaris untuk menjalankan jabatan dan tanggung jawab Notaris saat pembuatan akta otentik. Notaris harus bertindak dengan hati-hati, dilakukan dengan secara cermat, adil (tidak memihak) dan bertanggung jawab, dalam memeriksa syarat formil sampai syarat materiil seperti kelengkapan administrasi data para penghadap. Sampai dengan menganalisa dengan cermat berdasarkan uraian dan keterangan yang diperoleh dari para penghadap yang merupakan dasar alasan pembuatan akta tersebut karena apabila ternyata terdapat alasan yang kuat dan mendasar bahwa akta tersebut melanggar ketentuan undang-undang dan Notaris tidak berhati-hati dalam proses penuangan dalam bentuk akta Notaris dapat digugat di kemudian hari karena berarti atas akta tersebut dapat diajukan tuntutan dengan dasar bahwa isi dari akta tersebut bertentangan dengan undang-undang dan merugikan salah satu pihak dalam akta tersebut. Apabila hal tersebut terjadi maka Notaris harus dapat bertanggungjawab atas kesalahannya atas akta tersebut dengan kapasitasnya sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik namun tidak menjalankan jabatannya termasuk secara cermat, adil dan tidak memihak dalam pembuatan akta tersebut.

Sehingga dapat diuraikan kewenangan Notaris yaitu :

a. Membuat Akta Otentik

Dalam Pasal 15 ayat 1 UUJN diatur mengenai kewenangan utama Notaris, yaitu membuat akta otentik. Sebagaimana bunyi pasal sebagai berikut :

*"Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan akta dan memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain oleh undang-undang."*⁶⁸

Pasal tersebut menegaskan bahwa pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik adalah Notaris, kecuali pada pembuatan akta-akta tertentu yang merupakan tugas pejabat umum lainnya, yaitu :

- 1) Pembuatan akta yang harus dibuat hanya oleh pejabat khusus yang ditunjuk dan notaris tidak memiliki wewenang untuk membuatnya adalah pembuatan Akta Catatan Sipil sebagaimana diatur dalam pasal 4 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- 2) Pembuatan akta yang ditugaskan kepada pejabat yang ditunjuk tetapi notaris tetap memiliki wewenang untuk membuatnya, antara lain; akta pengakuan anak diluar nikah, berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpanan hipotek, berita acara tentang penawaran pemborongan tunai dan konsinasi serta akta protes wesel dan cek.

Akta otentik memiliki 3 kekuatan pembuktian.⁶⁹

a. Kekuatan pembuktian lahiriah

Kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya yang dalam bahasa latin "*acta publica probant sese ipsa*". Apabila suatu akta otentik kelihatannya sebagai akta otentik, artinya menandakan

⁶⁸ *Ibid.*, Pasal 15 ayat 1.

⁶⁹ Tobing, *op. cit.*, hlm. 45.

dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik, sampai dibuktikan sebaliknya.

b. Kekuatan pembuktian formal

Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan bahwa pejabat yang berwenang telah menyatakan, dalam tulisan tersebut, sebagaimana yang tercantum dalam akta itu. Selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu, sebagai yang dilakukan dan disaksikan di dalam menjalankan jabatannya itu.

Dalam akta formal, sepanjang mengenai akta pejabat, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan yakni yang dilihat, didengar dan juga melakukan sendiri oleh Notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan jabatannya.

Dalam arti formal, maka terjamin kebenaran dan kepastian tanggal dari akta itu, kebenaran tanda tangan yang ada di akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir. Demikian juga tempat dimana akta itu dibuat. Sepanjang mengenai akta *partij*, para pihak memang menerangkan seperti dalam akta itu, sedangkan kebenaran dari keterangan-keterangan tersebut hanya pasti antara para pihak-pihak sendiri.

c. Kekuatan pembuktian materii

Apabila terjadi perbedaan antara keterangan dari Notaris yang dicantumkan dalam akta itu dengan keterangan dari para pihak yang tercantum didalamnya, maka tak hanya dinyatakan sebagai bukti dalam akta itu, akan tetapi juga isi dari akta itu dianggap dibuktikan secara benar terhadap setiap orang yang menyuruh membuat akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya.

b. Kewenangan-kewenangan lain Notaris

Kewenangan lain Notaris selain daripada membuat akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN yaitu :

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

c. Formalitas Akta Otentik Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris

Formalitas pembuatan akta notariil berdasarkan UUJN terdapat pada Bab VII tentang Akta Notaris dalam pembahasan Bentuk dan Sifat Akta mulai dari Pasal 38 hingga Pasal 53. Dengan dipenuhinya unsur-unsur yang ada dalam pasal-pasal tersebut, akan mendukung otentisitas akta yang dibuat oleh Notaris.

1) Struktur Akta.

Dalam Pasal 38 UUJN, struktur akta Notaris terdiri atas :

a. awal akta atau kepala akta yang terdiri dari :

judul akta; nomor akta, judul akta; jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.

b. badan akta yang memuat :

nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili; keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap; isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan serta jabatan, kedudukan,

dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal, biasa disebut dengan komparisi.

c. akhir atau penutup akta yang memuat :

uraian tentang pembacaan; uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada; nama lengkap, tempat tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.

2) Syarat Penghadap.

Pada Pasal 39 UUJN disebutkan mengenai syarat-syarat seorang penghadap :

a. Penghadap harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

Paling sedikit berumur 18 (delapanbelas) tahun atau telah menikah; dan cakap melakukan dalam perbuatan hukum.

b. Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapanbelas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya. Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta.

3) Kesaksian

Unsur Kesaksian yang harus dipenuhi dalam akta notariil disebutkan dalam Pasal 40, dimana :

(1) Setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.

(2) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut :

a. paling sedikit berumur 18 (delapanbelas) tahun atau telah menikah;

- b. cakap melakukan perbuatan hukum;
- c. mengerti bahasa yang digunakan dalam akta;
- d. dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf; dan
- e. tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dan garis lurus keatas atau kebawah tanpa pembatasan derajat dan garis kesamping sampai dengan derajat ke tiga dengan Notaris atau para pihak.

(3) Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap.

(4) Pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta.

Dengan konsekuensi hukum, apabila syarat penghadap dan saksi sebagaimana dalam Pasal 39 dan Pasal 40 UUJN, akta tersebut kehilangan otentisitasnya dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

4) Teknis Penulisan Akta

Teknis penulisan dan perbaikan kata-kata dalam akta termaktub dalam Pasal 42, 48, 49, 50 dan Pasal 51 UUJN dimana :

- a. Akta Notaris dituliskan dengan jelas dalam hubungan satu sama lain yang tidak terputus-putus dan tidak menggunakan singkatan. Ruang dan sela kosong dalam akta digaris dengan jelas sebelum akta ditandatangani, kecuali untuk akta yang dicetak dalam bentuk formulir berdasarkan peraturan perundang-undangan. Semua bilangan untuk menentukan banyaknya atau jumlahnya suatu sesuatu yang disebut dalam akta, penyebutan tanggal, bulan, dan tahun dinyatakan dengan huruf dan harus didahului dengan angka.
- b. Isi akta akan tidak boleh diubah atau ditambah, baik berupa penulisan tindih, penyisipan, pencoretan, atau penghapusan dan penggantinya dengan yang lain. Perubahan atas akta berupa penambahan, penggantian atau pencoretan dalam akta hanya sah

apabila perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

- c. Setiap perubahan atas akta dibuat disisi kiri akta dan apabila suatu perubahan tidak dapat dibuat disisi kiri akta, perubahan tersebut dibuat pada akhir akta, dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan. Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut .
- d. Apabila dalam akta perlu dilakukan pencoretan akta, huruf, atau angka, hal tersebut dilakukan demikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, dan jumlah kata, huruf, atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi akta. Pada penutup setiap akta dinyatakan jumlah perubahan, pencoretan, dan penambahan.

5) Bahasa

Bahasa yang digunakan dalam akta adalah Bahasa Indonesia, Pasal 43 UUJN, dengan ketentuan tambahan bahwa dalam hal penghadap tidak mengerti bahasa yang digunakan dalam akta, Notaris wajib menerjemahkan atau menjelaskan isi akta itu dalam bahasa yang dimengerti oleh penghadap baik oleh Notaris ataupun jika tidak memungkinkan maka dapat diterjemahkan atau dijelaskan oleh seorang penerjemah resmi.

Pengecualian keharusan penggunaan bahasa Indonesia, yaitu bahwa akta dapat dibuat dalam bahasa lain yang dipahami oleh Notaris dan saksi apabila pihak yang berkepentingan menghendaki sepanjang undang-undang tidak menentukan lain, namun Notaris tetap wajib menerjemahkannya ke dalam bahasa Indonesia.

6) Ketentuan Lain

Dalam Pasal 44 UUJN terdapat ketentuan mengenai penandatanganan akta yang dilakukan dalam waktu segera setelah akta di bacakan, dan akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris serta penerjemah resmi bila dibutuhkan kecuali

apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasan yang dinyatakan secara tegas dalam akta.

Bahwa secara hukum suatu akta otentik memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat atau para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta. Kemudian selain dari kekuatan pembuktian maka berdasarkan UUJN agar suatu akta Notaris memiliki syarat otentisitas, maka pada saat pembuatan akta harus:⁷⁰

1. Para penghadap yang telah memenuhi syarat (minimal berusia 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum) menghadap Notaris di wilayah kerja Notaris yang bersangkutan tersebut.
2. Para penghadap tersebut harus dikenal atau diperkenalkan padanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.
3. Para penghadap mengutarakan maksudnya.
4. Notaris mengkonstantir maksud dari para penghadap dalam sebuah akta.
5. Notaris membacakan susunan kata dalam bentuk akta kepada para penghadap dan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi persyaratan.
6. Segera setelah akta dibacakan kepada para penghadap, saksi dan Notaris kemudian membubuhkan tanda tangannya, yang berarti membenarkan apa yang termuat dalam akta tersebut, dan penandatanganan tersebut harus dilakukan pada saat tersebut.

Menurut G.H.S. Lumban Tobing, S.H., selain ketentuan dalam undang-undang tersebut, akta otentik harus memuat:⁷¹

1. Nama kecil, nama, pekerjaan atau kedudukan dalam masyarakat dan tempat tinggal dari masing-masing penghadap dan dari yang mereka

⁷⁰ Salenggang, *op.cit.*, hlm. 3-4.

⁷¹ Tobing, *op.cit.*, hlm. 184-185.

wakili, sebegitu jauh pekerjaan atau kedudukan dalam masyarakat dan tempat tinggal itu dapat mereka beritahukan;

2. Jabatan atau kedudukan dalam mana dan pemberitahuan dari kuasa atau ketetapan, berdasarkan mana mereka bertindak;
3. Nama kecil, nama, pekerjaan atau kedudukan dalam masyarakat dan tempat tinggal dari masing-masing saksi, juga dari mereka yang dimaksud dalam pasal sebelumnya;
4. Tempat dimana dan hari dari minggu, bulan dan tahun akta itu dibuat.

Kemudian berdasarkan ketentuan dari Undang-Undang Nomor 13 tahun 1995 tentang Bea Materai dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2000 tentang Perubahan Tariff Bea Materai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea Materai disebutkan bahwa objek bea materai antara lain adalah akta atau surat perjanjian dan surat-surat lainnya, dalam hal ini termasuk yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata maka dikenakan atas dokumen tersebut bea materai. Juga termasuk pada akta-akta Notaris termasuk salinannya. Namun demikian dengan tidak adanya materai dalam suatu akta atau surat perjanjian tidak mengakibatkan perbuatan hukumnya tidak sah, melainkan hanya tidak memenuhi persyaratan sebagai alat pembuktian atau yang biasa disebut sebagai *probationis causa* yang berarti akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti, karena sejak awal akta tersebut dibuat dengan sengaja untuk pembuktian di kemudian hari.

Sedangkan perbuatan hukumnya sendiri tetap sah karena sah atau tidaknya itu bukan pada ada atau tidak adanya materai namun ditentukan oleh syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata dan apabila suatu akta atau surat yang dari semula tidak diberi materai namun di kemudian hari ternyata perlu untuk dipergunakan sebagai alat bukti di pengadilan maka pemberian materai dapat dilakukan belakangan.

Maka suatu akta Notaris dikatakan memiliki pembuktian yang sempurna apabila akta tersebut mempunyai kekuatan lahir, formil dan materiil dan memenuhi syarat otentisitas sebagaimana dipersyaratkan dalam UUJN

sehingga akta yang telah memenuhi semua persyaratan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan harus dinilai benar, sebelum dapat dibuktikan ketidakbenarannya.

Dengan demikian barang siapa yang menyatakan bahwa suatu akta otentik itu palsu, maka ia harus membuktikan tentang kepalsuan akta tersebut. Apabila suatu akta otentik ternyata tidak memenuhi kekuatan pembuktian lahir, formil dan materil dan tidak memenuhi syarat otentisitas maka akta otentik tidak lagi disebut sebagai akta otentik melainkan hanya akta dibawah tangan.

Bahwa wewenang Notaris seperti yang tersebut dalam Pasal 15 ayat (1) UUNJ merupakan wewenang umum, sepanjang tidak dikecualikan kepada pejabat lain menurut Undang-Undang Notaris dapat membuat akta yang bersangkutan. Pengertian ini seakan-akan menentukan "sepanjang yang tidak dilarang berarti diperbolehkan". Untuk mengimplementasikan kalimat tersebut harus menggunakan nalar hukum⁷². Sehingga akan diperoleh batasan mengenai sejauh mana akta yang dibuat memenuhi ketentuan hukum positif.

Notaris dalam mengimplementasikan kalimat tersebut harus dihubungkan dengan substansi Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut tetap harus dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, yaitu:

1. Akta harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
2. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Pejabat umum oleh/atau dihadapan siapa akta dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta yang bersangkutan.

⁷² Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 13-14.

C. ANALISIS PERMASALAHAN

Dalam pembentukan akad dari beberapa produk Lembaga Keuangan Syariah melibatkan para pihak dan juga Notaris. Berlandaskan pada pemaparan teori serta hasil dari pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis, maka dapat diperoleh sejumlah analisis sebagai berikut :

1. Penerapan prinsip-prinsip syariah dalam pembentukan akad syariah.

Berikut akan diuraikan satu persatu bagian dan sub bagian dari struktur akad *Murabahah* berdasarkan contoh kasus:

a. Bagian Pembukaan

1) Tulisan *bismillahirrohmanirrahiim* dan terjemahannya :

Tulisan *basmallah* bisa ditulis dengan menggunakan huruf arab maupun latin. Tulisan ini memang tidak bersifat mutlak harus ada akan tetapi keberadaannya dalam konteks akad syariah penting untuk mengingatkan para pihak akan pentingnya memulai sesuatu dengan meluruskan niat hanya semata-mata karena Allah.

2) Tulisan ayat al-Qur'an serta terjemahannya :

Ayat al-Qur'an serta terjemahannya yang ditulis dalam akad adalah yang langsung atau menjadi dalil hukum akad tersebut.

3) Judul Akta :

Menunjukkan dan sekaligus memberikan cakupan pengertian pokok tentang hakekat isi suatu kontrak. Judul ditulis dengan isi kesepakatan dan ditulis ditengah serta menggunakan huruf kapital.

4) Kepala Akta atau awal akta :

Terdiri atas judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan dan tahun dibuatnya akta serta nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

5) Komparisi :

Adalah penyebutan dan pelaksanaan mengenai identitas para pihak yang membuat akad/ yang berkepentingan. Para pihak dalam perjanjian adalah : pihak-pihak yang langsung terlibat, terdiri atas perorangan atau yang bersifat publik.

6) Dasar diadakan akad atau *premissa* :

Salah satu syarat sahnya kontrak adalah bahwa kontrak tersebut dibuat atas dasar kausa yang halal. Kausa dalam suatu kontrak biasanya dinyatakan sebagai keterangan pendahuluan mengenai dasar atau sebab dibuatnya kontrak yang bersangkutan.

Dalam akta yang dilampirkan tersebut, dasar diadakannya akad dipaparkan:

- “- bahwa Nasabah telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada BANK untuk membeli barang (sebagaimana didefinisikan dalam Akad ini), dan BANK menyetujui dan dengan Akad ini mengikatkan diri untuk menyediakan Barang sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam Akad ini.
- Bahwa berdasarkan ketentuan syariah, BANK membeli barang untuk NASABAH dan menjual kepada NASABAH diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan-ketentuan...”

7) Dasar hukum

Dasar hukum diambil dari Al-Qur'an, Hadits dan Ijtihad (yang dalam konteks ke Indonesia-an adalah fatwa MUI). Disamping itu juga diambilkan dari perundang-undangan positif di Indonesia baik yang khusus mengatur hukum Islam maupun yang bersifat umum. Dasar hukum ini ditulis dalam bagian akhir *premise*.

b. Isi atau materi akad

1) Klausula Definisi

Yaitu setiap kata atau kalimat yang akan diatur dan dituangkan dalam akad diberikan batasan arti atau maknanya agar nantinya tidak menimbulkan salah pengertian dan tidak dapat ditafsirkan lain serta agar para pihak jelas dan paham benar apa maksudnya.

Dalam klausula ini akan muncul istilah-istilah khusus akta akad syariah yang berbeda dengan istilah akta konvensional, seperti pengertian kata *Murabahah* yang menjadi pokok akad yang pada dasarnya merupakan akad jual beli dengan kesepakatan tertentu.

- 2) Klausula Obyek Akad
Yaitu menentukan apa yang dijadikan obyek akad dengan menyebutkan secara jelas dan lengkap tentang nama barangnya, wujudnya dan jenisnya, letaknya, luas dan banyaknya dan bukti yang mendasari atas barang tersebut.
 - 3) Klausula Hak dan Kewajiban
Yaitu menentukan hak dan kewajiban para pihak yang harus ditulis secara tegas dan jelas serta terperinci apa yang menjadi hak masing-masing dan tentang hal-hal apa yang wajib dan harus dilakukan masing-masing pihak secara seimbang dan bertimbal balik.
 - 4) Klausula Sanksi
Yaitu ketentuan yang mengatur pemberian sanksi akibat pelanggaran dan atau kelalaian salah satu pihak dalam melaksanakan isi kontrak yang berupa pelanggaran terhadap kewajibannya.
 - 5) Klausula Spesifik
Yaitu pengaturan tentang hal-hal yang spesifik dan khusus yang dikehendaki para pihak untuk dituangkan dalam akad.
 - 6) Klausula pemilihan Hukum dan Domisili
Yaitu menentukan hukum yang dipilih dalam melaksanakan dan menyelesaikan perselisihan jika timbul, serta domisili dimana penyelesaian tersebut akan diselesaikan apabila terjadi sengketa dimasa yang akan datang. Dalam kasus ini para pihak memilih penyelesaian hukum melalui jalur Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) sekiranya jalur musyawarah untuk mufkata menemui jalan buntu.
 - 7) Jaminan Pemilikan
Dalam kasus ini seluruh jaminan yang tersebut dalam akta merupakan jaminan bagi seluruh fasilitas pembiayaan yang diperoleh NASABAH dari BANK sebagaimana yang ternyata dalam akad lain yaitu Akad Pembiayaan Al-Musyarakah (Wa'ad) dan Akad Kafalah.
- c. Akhir akta, pernyataan pembacaan dan penandatanganan oleh saksi, para pihak dan Notaris.

Akhir akta merupakan tanda dan bukti persetujuan para pihak terhadap isi akad secara keseluruhan yang berakibat berlakunya akta sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Artinya bahwa isi akad tersebut harus ditaati dan dilaksanakan dengan itikad baik sampai selesai/dipenuhinya seluruh kewajiban masing-masing pihak.

Berdasarkan analisis, prinsip-prinsip syariah telah menjadi landasan dalam akta murabahah yang dilampirkan sebagai studi kasus. Konsep Murabahah yang berbeda dengan jual beli cicilan konvensional, dimana tidak digunakan unsur bunga yang diharamkan oleh syariah, dan hal tersebut dituangkan dalam premisse untuk memenuhi poin ijab kabul antara para pihak. Irah-irah *Bismillahirrahmaanirrahiim* / dengan nama Allah pada awal akta dan kutipan bunyi ayat al-Qur'an yang melandasi akad merupakan wujud penyerahan diri para pihak terhadap ketentuan yang mereka sepakati sebagai hukum dalam akad yang berdimensi keTuhanan, berbeda dengan akta konvensional yang dimensinya hanya horizontal saja.

Pemilihan penyelesaian jika terjadi perselisihan melalui Basyarnas sesuai dengan ketentuan SK. MUI. No. Kep-09/MUI/XII/2003. tanggal 30 syawal 1424 H/ 24 Desember 2003 tentang Basyarnas dan fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) perihal hubungan muamalat (perdata) yang senantiasa diakhiri dengan ketentuan: "jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah."⁷³

Namun demikian terdapat kekurangan dalam akta akad *murabahah* dalam kasus yaitu tidak terpenuhinya unsur saksi sebagaimana yang menjadi ketentuan dalam Hukum Perikatan Islam berdasarkan al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 282 yang mengharuskan pemenuhan 2 (dua) orang saksi laki-laki atau sekurang-kurangnya 1 (satu) orang saksi laki-laki dan 2 (dua) orang saksi perempuan dalam akad tertulis. Dalam kasus, akta *murabahah* tersebut hanya dihadiri, disaksikan

⁷³ lihat fatwa no. 05 tentang Jual Beli Saham, fatwa no. 06 tentang jual beli Istishna, fatwa no. 07 tentang Pembiayaan Mudharabah, fatwa No. 08 tentang Pembiayaan Musyarakah, dan seterusnya.

dan ditandatangani oleh 1 (satu) orang saksi laki-laki dan 1 (satu) orang perempuan.

2. Urgensi pemahaman Notaris mengenai prinsip Hukum Perikatan Islam pada pembuatan akta notariil yang berprinsip syariah.

Notaris di dalam pembentukan akad pada Lembaga Keuangan Syariah memiliki peranan yang penting, hal tersebut diungkapkan narasumber Bapak Saifuddin Arief, S.H., M.H. Notaris di Tangerang. Notaris di dalam pembentukan akad harus bersifat aktif.⁷⁴ Sifat aktif Notaris tersebut menurut narasumber terutama untuk memandu kedua belah pihak agar membuat kesepakatan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Sejalan dengan pernyataan narasumber, menurut Herlien Budiono pada satu sisi seorang Notaris merupakan penasihat terpercaya dari klien yang berkenaan dengan hubungan-hubungan hukum privat, sementara pada sisi yang lain, seorang Notaris harus berupaya menata dan menjaga ketertiban lalu lintas perhubungan hukum yang mensyaratkan adanya keterlibatan seorang Notaris serta seorang Notaris wajib memelihara dan menjaga keseimbangan dalam hubungan hukum tersebut.⁷⁵

Sehingga Notaris harus menjaga kemandiriannya terutama dalam pembentukan akad dari produk Lembaga Keuangan Syariah. Dimana kemandirian tersebut akan membantu mempermudah Notaris untuk senantiasa mampu menjaga prinsip-prinsip serta kaidah syariah dari sebuah akad tanpa bertentangan dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan analisis tersebut, beberapa hal yang menjadi poin utama urgensitas bagi Notaris yang mengerjakan pembuatan akta akad syariah untuk mengetahui mengenai prinsip Hukum Perikatan Islam yaitu :

- a. Akad syariah merupakan hukum yang berlaku bagi para pihak dan Tuhan (Allah SWT.), memiliki dimensi ke-Tuhanan yang kuat, sehingga harus

⁷⁴ Arief, *op.cit.*

⁷⁵ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 259-260.

memenuhi rukun-rukun dan syarat pembentukan akad sesuai dengan asas ilahiah yaitu dimana dalam kegiatan *muamalah* tidak lepas dari unsur ketauhidan. Sebagaimana tercermin dari hadits karena nabi Muhammad SAW yang berbunyi : “diantara dua orang yang bermuamalah maka pihak ketiga adalah Allah”. Hal ini menunjukkan bahwa akad perjanjian ini berlaku sebagai undang-undang bagi mereka sebagaimana ternyata dalam hukum positif. Juga sebagaimana penerapan lafal *basmallah* (yang berarti, dengan nama Allah) pada awal akad dan pencantuman arti dari surat al-Maidah ayat 1 yang berbunyi : “hai orang-orang yang beriman penuhilah akad perjanjian itu”, dimana merupakan ikrar dari para pihak untuk menjadikan akta mengenai akad yang dibuat oleh mereka harus dipatuhi sebagaimana yang telah mereka sepakati bersama.

Sehingga pengetahuan Notaris tentang hal-hal yang melatarbelakangi pembentukan akad merupakan sesuatu yang mutlak, dalam hal ini khususnya adalah mengenai Hukum Perikatan Islam dan praktik pembuatan dan pengurusan akad syariah.

- b. Pada pembuatan akta akad syariah, Notaris harus senantiasa tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk memastikan pemenuhan unsur-unsur syariah (*legal compliance*) dalam akad, dan melaksanakan peraturan syariah yang sudah menjadi hukum positif, sebagai contoh, pada akta akad perbankan syariah harus sesuai dengan Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, sementara pada Lembaga Keuangan Syariah lainnya, merujuk pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dan Kompilasi Hukum Ekonomi Islam.
- c. Notaris harus memahami akad syariah, hal-hal berkaitan rukun dan syarat serta hal yang menciderai serta membatalkan akad dengan elaborasi terhadap peraturan hukum positif yang menaunginya yang menjadi rujukan landasan pembentukan akad. Hal tersebut untuk memenuhi profesionalitas seorang Notaris yang bekerja sesuai tuntutan profesi berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, sehingga dapat memberikan saran dan bimbingan pada para pihak dalam pembuatan akta syariah.⁷⁶

⁷⁶ Arief, *op.cit.*.

d. Notaris harus senantiasa mewujudkan asas keadilan dan keseimbangan berkontrak, berkaitan dengan minimnya pengetahuan para pihak mengenai akad Lembaga Keuangan Syariah. Mengingat banyak konteks bahasa akad yang mayoritas masih dalam bahasa Arab yang kemudian disajikan dalam akad syariah dalam konteks ke-Indonesiaan sehingga memerlukan pemahaman bahasa dan istilah yang komprehensif. Hal tersebut dilandasi oleh aturan dalam UUJN Pasal 15 angka 2 huruf e, dimana Notaris berwenang “memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta”. Kecermatan Notaris dalam penulisan serta kehati-hatian pembacaan akta yang banyak mempergunakan istilah syariah dalam bahasa Arab juga perlu diperhatikan demi menjaga kepercayaan terhadap profesionalitas Notaris.

Ruang lingkup pekerjaan Notaris yang sangat luas menuntut kompetensi tambahan pengetahuan Notaris mengenai akta yang dibuat oleh Notaris. Dalam kaitan dengan pembuatan akta syariah, kompetensi Notaris mengenai Hukum Perikatan Islam dan pembuatan akad syariah mutlak diperlukan bagi Notaris yang mengerjakan akad syariah. Menurut narasumber, perlu diberikan sertifikasi dari lembaga yang diakui institusi Majelis Ulama Indonesia untuk bidang Notariat Syariah. Narasumber juga menyoroti mengenai pentingnya pengenalan akad syariah dalam pendidikan formal calon Notaris.

Dalam kaitan dengan kekhususan peran Notaris pada pembentukan akad syariah, narasumber berpendapat bahwa sudah saatnya diterapkan kompetensi khusus untuk Notaris yang menangani akta syariah. Narasumber melontarkan gagasan mengenai Notariat Syariah yang dapat diartikan sebagai keseluruhan kegiatan kenotariatan yang mencakup bidang keilmuan, keorganisasian dan keprofesian Notaris yang didasarkan pada prinsip-prinsip syariah. Ciri Notariat Syariah terletak pada keharusan menggunakan sumber-sumber hukum Islam (al-Qur'an, Hadits Nabi Muhammad SAW., dan Ijtihad) sebagai dasar hukum. Notariat Syariah juga merupakan lembaga yang mengatur tentang pejabat dan orang yang berprofesi di bidang tulis menulis yang mendasarkan pada prinsip syariah. Dan Notaris Syariah adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya berdasarkan syariah.

3. Kesesuaian pengaturan formalitas keabsahan akta notariil berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris dengan ketentuan Hukum Perikatan Islam yang mengatur prinsip syariah dalam bertransaksi.

Dalam menjalankan jabatan, khususnya pada pembuatan akad syariah, Notaris harus tetap tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik pada ketentuan hukum Islam maupun ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.

1). Ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia

Salah satu hal yang diperhatikan di dalam pembentukan akad adalah terpenuhinya syarat sahnya perjanjian. Syarat sah perjanjian yang harus dipenuhi dalam sebuah perikatan adalah ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat sah perjanjian tersebut meliputi, sebagai berikut:⁷⁷

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
Bahwa kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat.
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian,
Bahwa seorang yang membuat perjanjian adalah setiap orang dewasa dan sehat pikirannya.
- c. Mengenai suatu hal tertentu,
Bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.
- d. Mengenai suatu sebab yang halal,
Bahwa apa yang diperjanjikan adalah sesuatu yang jelas dan legal.

2). Hukum Islam

Hukum Islam juga mengatur sejumlah ketentuan yang harus dipenuhi. Ketentuan tersebut terangkum dalam Hukum Perikatan Islam. Hukum Perikatan Islam mengatur mengenai rukun dan syarat perikatan.

⁷⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Internusa, 1982), hlm. 11.

Rukun dan syarat dalam perikatan Islam memiliki sejumlah kesamaan dengan syarat sah sebuah perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Nilai lebih dari Hukum Perikatan Islam adalah bahwa dalam rukun dan syarat pembuatan akad lebih menjadi keseimbangan antara para pihak melalui dipenuhinya ijab kabul yang merupakan bentuk kesukarelaan dan keikhlasan kedua belah pihak dalam saling mengikatkan diri sebagaimana yang harus dipenuhi sebagaimana yang ditentukan dalam Hukum Perikatan Islam. Oleh karena itu penerapan Hukum Perikatan Islam dalam akad-akad produk Lembaga Keuangan Syariah senantiasa harus dilakukan secara integral mulai dari masa pra-pembentukan akad sampai dengan pasca-pembentukan akad.

Namun demikian, kebiasaan-kebiasaan dalam perjanjian konvensional masih melekat pada beberapa akad syariah. Sebagai contoh adalah penggunaan istilah kredit, dimana istilah tersebut merujuk pada suatu bentuk jasa yang berbeda dengan pembiayaan. Dengan demikian, Notaris harus senantiasa memperbaharui pengetahuannya untuk dapat menerapkan keilmuan baru selaras dengan pemenuhan kewajiban jabatan.⁷⁸ Sehingga Notaris diharapkan dapat berperan agar penyimpangan atau pelanggaran hukum dapat dihindari.

Berikut adalah poin-poin kesesuaian pengaturan formalitas keabsahan akta notariil berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris dengan ketentuan Hukum Perikatan Islam yang mengatur prinsip syariah dalam bertransaksi :

- a. Seorang penulis sebagaimana dalam ayat 282 surat al-Baqarah tersebut memiliki arti penting dalam sebuah perikatan. Sepatutnya Notaris yang terlibat dalam pembentukan akad syariah, tidak hanya sekedar menjalankan prinsip-prinsip syariah sebagai sebuah rutinitas dan kewajiban, akan tetapi juga memahami makna-makna yang terkandung dan memenuhi kapasitas untuk mencatat sebuah akad syariah. Salah satu syarat untuk terpenuhinya kapasitas tersebut adalah perlunya pengaturan bahwa Notaris yang dapat melakukan

⁷⁸ Hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 3 angka 5 Kode Etik Notaris dimana dalam memangku dan menjalankan jabatannya Notaris wajib : "Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan".

pembentukan sebuah akad dari produk Lembaga Keuangan Syariah adalah seorang Notaris yang bertakwa.

Jika sesuai dengan teks dalil, maka pengertian takwa tersebut lebih menyoroti sisi akidah yang berarti Notaris yang menjalankan fungsi pembuatan akta akad syariah haruslah seorang muslim. Narasumber menyatakan aturan baku dari al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 282 tersebut menjadi dasar bahwa seorang "*katibul adl*" haruslah memenuhi unsur takwa kepada Tuhan dalam hal ini Allah SWT., sebagaimana bunyi ayat : "Dan janganlah penulis enggan menuliskannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang dituliskannya). Dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah tuhanannya". (cetak tebal dari penulis). Ia dalam ayat tersebut merujuk pada para pihak yang terlibat dalam penulisan akad, yang termasuk didalamnya adalah "penulis" atau Notaris, yang semuanya harus bertakwa⁷⁹ kepada Allah SWT.

Jika menilik pada prinsip *fiqih muamalah*, bahwa tidak diharamkan bermuamalah antara muslim dengan non-muslim, maka para pihak yang terlibat dalam akad tidak sepenuhnya harus terdiri dari muslim saja.⁸⁰

- b. Unsur penulis yang adil sesuai landasan Hukum Perikatan Islam dalam bertransaksi, yaitu surat al-Baqarah ayat 282, "dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar (adil)". Unsur adil tersebut harus dipenuhi sebagai salah satu standar kompetensi seorang penulis/pencatat dalam kegiatan transaksional muamalah, yang dalam hal ini khususnya adalah Notaris dalam pembentukan akad syariah. Hal tersebut sejalan dengan pemenuhan unsur integritas umum Notaris sesuai sumpah jabatan Notaris Pasal 4 UUJN dan pelaksanaan Kode Etik dalam praktik menjalankan jabatan sebagai Notaris.

⁷⁹ Pengertian Takwa adalah terpeliharanya sifat diri untuk tetap taat melaksanakan perintah Allah dan menjauhi segala larangan-Nya, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Kedua, (Balai Pustaka, Jakarta : 1993).

⁸⁰ Transaksi kerjasama di bidang keuangan dan pertukaran manfaat antara muslim dan non-muslim itu dibenarkan, selama memenuhi syarat-syarat transaksi di dalam syariat Islam, Fatwa Nomor 2051. *Fatwa-Fatwa Jual Beli*, yang diterjemahkan oleh M. Abdul Ghoffar E.M., (Bogor : Pustaka Imam Syafi'i, 2004), hlm. 16..

- c. Fungsi Notaris sebagai pencatat/penulis akad dan saksi dalam sengketa yang kemungkinan ditimbulkan oleh akad tersebut, sesuai dengan bunyi surat al-Baqarah ayat 282 "...Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli dan janganlah penulis dan saksi-saksi saling sulit-menyulitkan." Hal tersebut sejalan dengan ketentuan dimana apabila terjadi masalah berkaitan dengan akta akad syariah, dan pada permasalahan yang terkait dengan peranan Notaris dalam pembuatan akad, apabila terjadi sengketa akibat wanprestasi maka Notaris berperan sebagai saksi. Oleh karena itu Notaris harus berusaha maksimal di dalam menghasilkan suatu akad yang baik, kuat dan dapat dijadikan sebagai alat bukti apabila suatu saat terjadi wanprestasi.
- d. Berkaitan dengan syarat saksi baik dalam pembentukan akad syariah berdasarkan Hukum Perikatan Islam, maupun UUJN. Saksi merupakan unsur penting dalam pembentukan akad syariah, dimana disebutkan : "...Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (diantaramu). Jika tidak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka seorang lagi mengingatkannya" dalam ayat 282 surat al-Baqarah tersebut diatas mensyaratkan pemenuhan syarat 2 (dua) orang saksi dalam setiap transaksi yang tertulis, dan saksi minimal terdiri dari 1 (satu) orang laki-laki dan 2 (dua) orang perempuan.

Dalam penerapan formalitas pembentukan akta akad syariah, keberadaan 2 (dua) orang saksi yang disyaratkan juga oleh Undang-Undang Jabatan Notaris tidak bertentangan dengan prinsip akad menurut syariah. Hal tersebut sebagaimana termaktub dalam Pasal 16 ayat 1 huruf l UUJN yang berbunyi, dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban : "membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris". (huruf tebal oleh penulis).

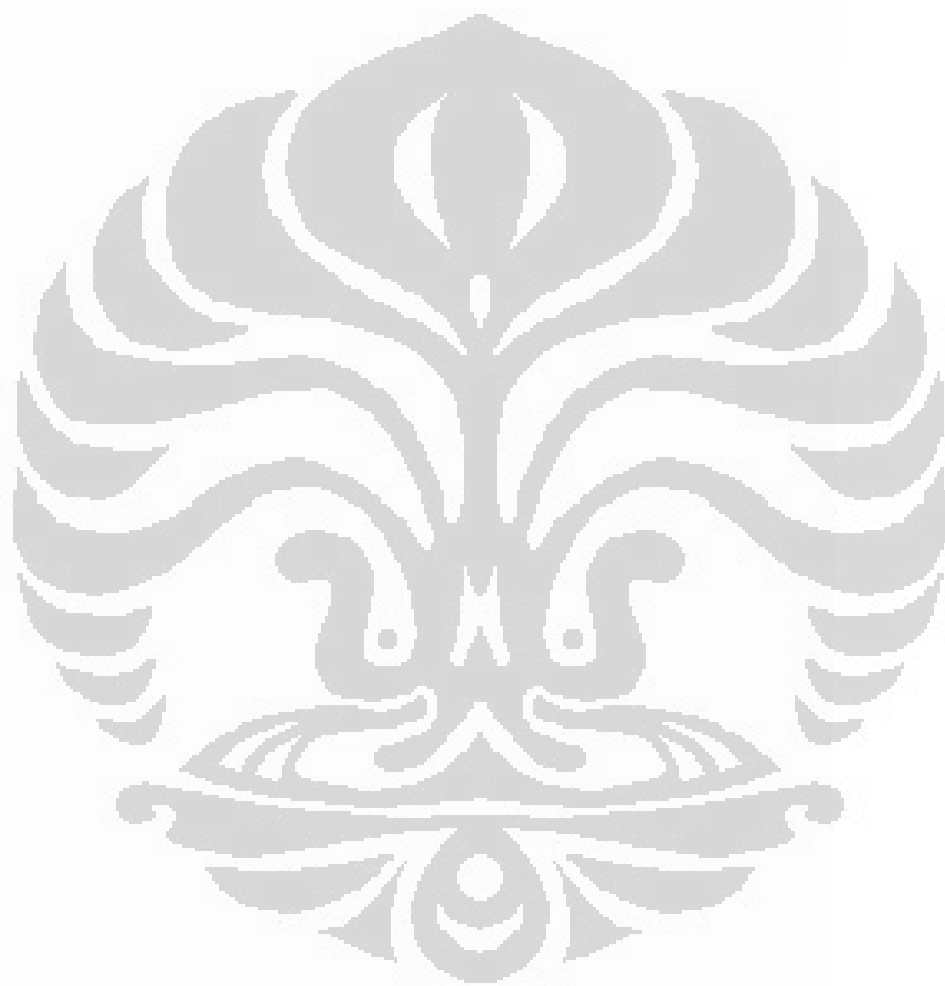
Namun jika menilik pada teks nash maka akad syariah sudah sepatutnya menggunakan kesaksian sesuai ketentuan ayat 282 al-Baqarah tersebut, yaitu minimal 1 (satu) orang laki-laki dan 2 (dua) orang perempuan. Ketentuan ini akan sejalan dengan intisari Pasal 40 UUJN yang berbunyi : "Setiap akta yang

dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain”.

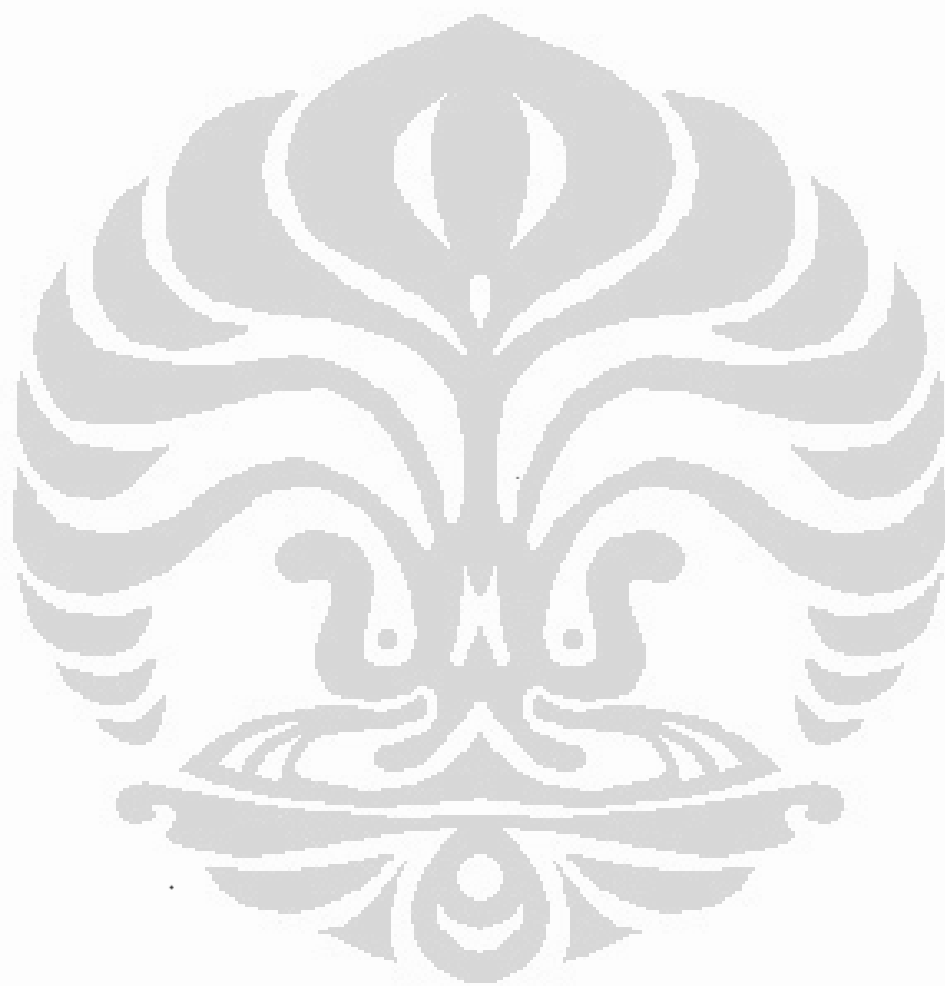
- e. Pada klausula penyelesaian perselisihan dalam akad syariah sejauh tidak bisa melakukan penyelesaian sengketa melalui jalur perdamaian antara kedua belah pihak (*shulhu*) maka dapat ditempuh dengan cara :
1. Penyelesaian melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) yang berdiri berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pimpinan MUI No. Kep-09/MUI/XII/2003 Tahun 2003 tentang Badan Arbitrase Syari'ah Nasional. Semua fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) perihal hubungan muamalah (perdata) senantiasa diakhiri dengan ketentuan: “Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.”⁸¹
 2. Penyelesaian melalui jalur Pengadilan Agama, sesuai dengan ketentuan pasal 49 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, yang berbunyi : “Pengadilan agama bertujuan dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang : a. perkawinan; b. waris; c. wasiat; d. hibah; e. wakaf; f. zakat; g. infaq; h. shadaqah; i. ekonomi syariah.”⁸²

⁸¹ Lihat Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 05 tentang jual beli saham, Fatwa No. 06 tentang jual beli istishna, Fatwa No. 07 tentang pembiayaan mudharabah, Fatwa No. 08 tentang pembiayaan musyarakah, dan seterusnya.

⁸² Indonesia, Undang-undang tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, UU No. 7, LN No. 22 Tahun 2006.







BAB III PENUTUP

C. SIMPULAN

Berdasarkan pemaparan di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Penerapan prinsip syariah menjadi landasan dalam akta akad syariah.

Dalam kasus, platform Murabahah berbeda dengan jual beli cicilan konvensional, tidak digunakan unsur bunga yang diharamkan oleh syariah, dan hal tersebut dituangkan dalam *premise* untuk memenuhi poin *ijab qabul* antara para pihak. Sedangkan irah-irah *bismillahirrahmaanirrahiim* pada awal akta dan kutipan ayat al-Qur'an yang menjadi wujud penyerahan diri para pihak terhadap ketentuan yang mereka sepakati sebagai hukum dalam akad yang berdimensi ke-Tuhanan, pada akta konvensional yang dimensinya hanya horizontal saja. Pemilihan penyelesaian jika terjadi perselisihan sesuai dengan ketentuan untuk hubungan *muamalah* (perdata) yang penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah (Basyarnas) setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

2. Beberapa hal yang menjadi poin utama urgensi bagi Notaris yang mengerjakan pembuatan akta akad syariah untuk mengetahui mengenai prinsip Hukum Perikatan Islam adalah :

Pengetahuan Notaris tentang hal-hal yang melatarbelakangi pembentukan akad merupakan sesuatu yang mutlak, dalam hal ini khususnya adalah mengenai Hukum Perikatan Islam dan akad syariah. Pada pembuatan akta akad syariah, Notaris harus senantiasa tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk memastikan pemenuhan unsur-unsur syariah (*legal compliance*) dalam akad, dan melaksanakan peraturan syariah yang sudah menjadi hukum positif. Notaris juga harus memahami akad syariah, hal-hal berkaitan rukun dan syarat serta hal yang menciderai

serta membatalkan akad dengan elaborasi terhadap peraturan hukum positif yang menaunginya yang menjadi rujukan landasan pembentukan akad. Notaris harus senantiasa mewujudkan asas keadilan dan keseimbangan berkontrak, berkaitan dengan minimnya pengetahuan para pihak mengenai akad Lembaga Keuangan Syariah..

3. Kesesuaian pengaturan formalitas keabsahan akta notariil berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris dengan ketentuan Hukum Perikatan Islam yang mengatur prinsip syariah dalam bertransaksi adalah :

Notaris yang terlibat dalam pembentukan akad syariah, tidak hanya sekedar menjalankan prinsip-prinsip syariah sebagai sebuah rutinitas dan kewajiban, akan tetapi juga memahami makna-makna yang terkandung dan memenuhi kapasitas untuk mencatat sebuah akad syariah. Unsur penulis yang adil sesuai landasan Hukum Perikatan Islam dalam bertransaksi sejalan dengan pemenuhan unsur integritas umum Notaris sesuai sumpah jabatan Notaris Pasal 4 UUN dan pelaksanaan Kode Etik dalam praktik menjalankan jabatan sebagai Notaris. Dalam penerapan formalitas pembentukan akta akad syariah, keberadaan 2 (dua) orang saksi yang disyaratkan juga oleh Undang-Undang Jabatan Notaris tidak bertentangan dengan prinsip akad menurut syariah.

D. SARAN

1. Mengingat tingginya urgensi pengetahuan Notaris yang menangani akta akad syariah pada prinsip dasar perikatan Islam, maka menjadi sangat penting bagi Notaris untuk senantiasa memperbaharui pengetahuan berkaitan dengan Hukum Perikatan Islam pada khususnya dalam pembuatan akta akad syariah.
2. Untuk menguatkan kompetensi calon Notaris dalam pembuatan akta akad syariah, diperlukan adanya pembinaan dalam ruang lingkup formal pendidikan perkuliahan dalam bentuk pelaksanaan Program Studi yang mendukung pengetahuan calon Notaris dalam pembuatan akta akad syariah. Sehingga direkomendasikan pada institusi Magister Kenotariatan untuk membuka mata kuliah Hukum Kontrak Syariah.

DAFTAR REFERENSI**BUKU :**

Adjie, Habib. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT di Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2009.

Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah, dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.

Ayub, Muhammad, *Understanding Islamic Finance*, West Sussex – England : John Wiley & Sons Ltd., 2008.

Bachtiar, Herlina Suyati. *Akta-Akta Notaris untuk Perbankan dan Perusahaan Multi Finance*. Cet. 2. Bandung: Mandar Maju, 2003.

Budiono, Herlien. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.

Dewi, Gemala. *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*. Cet. 4. Jakarta: Kencana, 2007.

_____, Wirnyaningsih dan Yeni Salma Barlinti. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Ed.1 Cet.1. Jakarta: Kencana, 2005.

Fatwa-Fatwa Jual Beli, yang diterjemahkan oleh M. Abdul Ghoffar E.M., Bogor : Pustaka Imam Syafi'i, 2004.

Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Buku Kedua. Cet. 1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003.

— Universitas Indonesia

Hadikusumo Hilman. *Bahasa Hukum Indonesia*, Cet II. Bandung: Penerbit Alumni, 1992.

Hendry Arison, *Perbankan Syari'ah: Perspektif Praktisi*, Jakarta : Mu'amalat Institute, 1999.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Kedua, Jakarta : Balai Pustaka, 1993.

Katsir, Ibnu, *Tafsir Ibnu Katsir*, diterjemahkan oleh Abu Ihsan Al-Atsari, Bogor : Pustaka Ibnu Katsir, 2006.

Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 5, Jakarta: Erlangga, 1999.

Muljadi, Kartini & Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006.

Mamudji, Sri, *Et al. Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, Cet. I, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Muttaqien, Dadan. *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syari'ah : Bank, LKM, Reasuransi*, Yogyakarta : Safiran Insania Press, 2008.

Purwosutjipto. *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia*, Cet. VI Jakarta: Djambatan, 2008.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. III, Jakarta: Universitas Indonesia (UI Press), 1986.

Subekti, R. *Aspek-Aspek Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT. Citra Adiyta Bakti, 1998.

Universitas Indonesia

_____. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Internusa, 1982.

Thong Kie, Tan. *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris*, Jakarta: PT. Midas Surya Grafindo, 2000.

Wirjono, Prodjodikoro. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Cet. VIII. Bandung: Mandar Maju, 2000.

MAKALAH :

Anwar, Syamsul. "Kontrak Dalam Islam." Makalah disampaikan pada Pelatihan Penyelesaian Sengketa Syariah Di Pengadilan Agama, Kerjasama Antara Mahkamah Agung Republik Indonesia Dan Program Pascasarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Jogja, 07 Juli 2006.

Arief , Saifuddin, "Notariat Dalam Perspektif Syariah." Makalah disampaikan dalam Pelatihan Notaris, Aspek Legal dan Akad Bank Syariah, International Center for Development in Islamic (ICDIF), Lembaga Pengembangan Perbankan Indonesia (LPPI), Jakarta 04 Juni 2010.

Farouk, Peri Umar. "Kegiatan Perbankan Berdasar Prinsip Syariah Dalam Kerangka Hukum Di Indonesia." Makalah disampaikan pada Pelatihan Aspek Legal Perbankan Syariah Magister Kenotariatan Universitas Gajah Mada, Jogja, 26 Agustus 2006.

Mamudji, Sri. "Bahan Kuliah Metode Penelitian dan Penulisan Hukum", Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Februari 2009.

Muhaimin. "Perbandingan Antara Hukum Perdata BW dan Hukum Islam Tentang Perjanjian Dan Akad." Makalah disampaikan pada Pelatihan Aspek

Universitas Indonesia

Legal Perbankan Syariah Magister Kenotariatan Universitas Gajah Mada, Jogja, 26 Agustus 2006.

Muttaqien, Dadan. "Aplikasi Hukum Islam Pada Bisnis Syariah di Indonesia." Makalah disampaikan pada Diskusi Ilmiah Terbatas yang diselenggarakan oleh Program Doktor Hukum Islam, Pascasarjana FIAI Universitas Islam Indonesia, Jogja, 27 Mei 2009.

Said Salenggang, Chairunissa, "Profesi Notaris Sebagai Pejabat Umum di Indonesia," Makalah disampaikan pada Program Pengenalan Kampus untuk Mahasiswa/i Magister Kenotariatan Angkatan 2008, Depok, 2008.

Simatupang, Dian. "Bahan Kuliah Metode Penelitian dan Penulisan Hukum", Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, Februari 2009.

Wihasto, Hanan. "Bank Syariah." Makalah disampaikan pada Pelatihan Penyelesaian Sengketa Syariah Di Pengadilan Agama, Kerjasama Antara Mahkamah Agung Republik Indonesia Dan Program Pascasarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Jogja, 07 Juli 2006.

HARIAN :

Anonim, "Pertumbuhan Perbankan Syariah Pesat" *Kompas*. (20 Mei 2010), hlm. 7.

Dyah Ratna Meta Novi, "Notariat di Dunia Islam", *Republika*, (Senin 15 Maret 2010).

JURNAL:

Asnawi , Haris Faulidi. "Sistem Muzara'ah Dalam Ekonomi Islam", Jurnal Millah Vol. IV, No. 2, (Januari 2005).

Harun, Ubay, "Murabahah Dalam Perspektif Fiqh dan Sistem Perbankan Islam", Jurnal Hukum Islam Vol.V No.3, (Juli 2006).

Timorita Yulianti, Rahmani. "Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah," Jurnal Ekonomi Islam Universitas Islam Indonesia Vol. II, No. 1, (Juli 2008).

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN:

Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*.

_____, *'Undang-undang tentang Jabatan Notaris'*. Undang-undang No. 30 Tahun 2004, LN Tahun 2004 No. 117.

_____, *'Undang-Undang tentang Perbankan Syariah'*. Undang-undang No. 21 Tahun 2008, LN.

_____, *'Undang-Undang tentang Peradilan Agama'*. Undang-undang No. 3 Tahun 2006, LN.

_____, *'Undang-Undang tentang Surat Berharga Syariah Negara'*. Undang-undang No. 55 Tahun 2008, LN.

_____, Undang-undang tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, UU No. 7, LN No. 22 Tahun 2006.

Universitas Indonesia

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)”, terjemahan Prof.R.Subekti, SH dan R.Tjitro Sudibyo.

Mahkamah Agung Republik Indonesia, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 02 Tahun 2008, *Kompilasi Hukum Ekonomi Islam*.

Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No : 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Istishna.

_____, Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No : 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah (Qiradh).

_____, Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No : 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Musyarakah.

_____, Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No : 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah.

_____, Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No : 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Hawalah.

_____, Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No : 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang Al-Qardh.

_____, Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No : 52/DSN-MUI/IV/2006 tentang *Wakalah bil Ujrah pada Asuransi Syariah*.

_____, Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No : 53/DSN-MUI/III/2006 tentang Tabarru’ pada Asuransi Syari’ah.

Bank Indonesia, Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

INTERNET:

Al Fitri. "Azaz Kebebasan Berkontrak Dalam Lembaga Keuangan Syariah", <http://www.badilag.net>. akses 03 Maret 2010.

Azhari, H.M., "Jenis-Jenis Akad Perbankan Syariah", <http://www.patanahgrogot.net>. akses 25 Maret 2010.

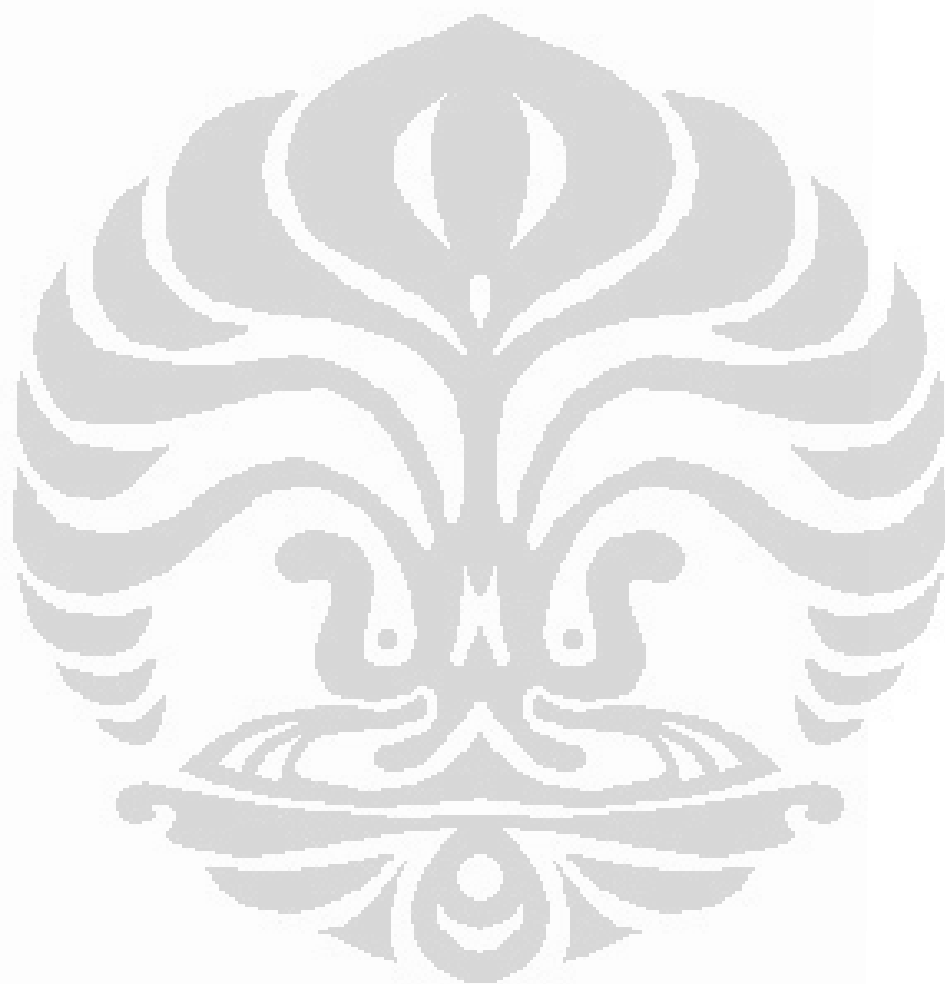
Karim, Adiwarmarman. "Asas Ekonomi Islam", <http://www.pkes.org>. akses 02 April 2010.

Mustopa dan Muhammad Fadhly Ase. "Hukum Kontrak Dalam Sistem Ekonomi Syariah", <http://www.badilag.net>. akses 02 Februari 2010.

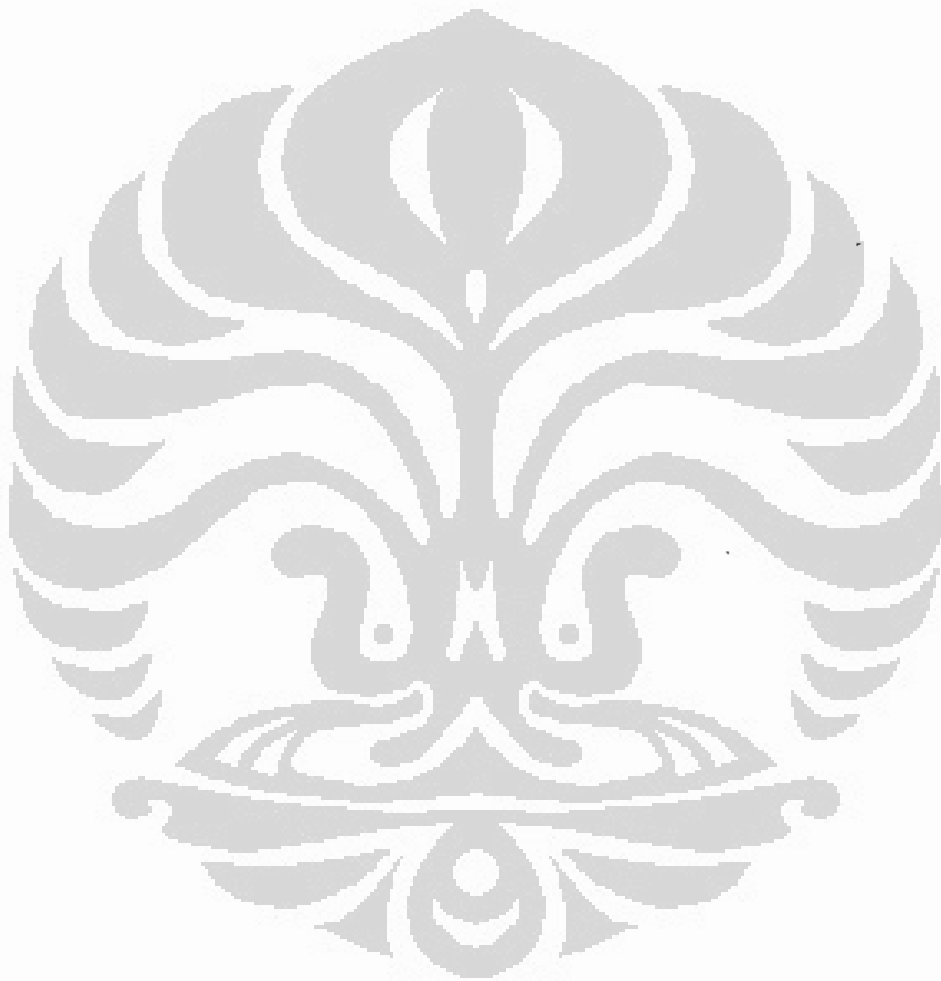
Firliana, Fransiska, "Q1, Pangsa Pasar Asuransi Syariah 2,96%", <http://www.kontan.co.id/index.php/keuangan/news/38057/Q1-Pangsa-Pasar-Asuransi-Syariah-296>, akses 08 Juni 2010.

Gentur Putro Jati, "Sampai saat ini, Pemerintah Terbitkan Sukuk Rp 37,1 Triliun", <http://www.kontan.co.id/index.php/investasi/news/36636/Sampai-Saat-Ini-Pemerintah-Terbitkan-Sukuk-Rp-371-Triliun>, akses 08 Juni 2010.

Umam, Khotibul. "Aspek Hukum Lembaga Keuangan & Lembaga Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah di Indonesia", <http://sharialearn.wikidot.com/khotibulumam005>. akses 15 April 2010.







Bismillahirrahmanirrahim

"Dan ALLAH SWT telah menghalalkan jual beli dan -----
mengharamkan riba" (Surat Al-Baqarah 2 : 275) -----
"Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama -----
kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui pemisahan yang -----
berlaku dengan saka sama saka di antara kamu" -----
(Surat An-Nisa' 4 : 29) -----

AKAD PEMBIAYAAN AL MURABAHAH (WA'AD).

Nomor: 42.-

-Pada hari ini, Jumat, tanggal 28-10-2005 (duapuluh
delapan Oktober duaribu lima). -----
-Pukul 14.20 WIB (empatbelas lewat duapuluh menit --
Waktu Indonesia Barat). -----
-Hadir dihadapan saya, -----
Sarjana Hukum, Notaris di Tangerang, dengan -----
dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris, -----
kenal dan yang nama-namanya akan disebutkan pada -----
bagian akhir akta ini: -----
I. -Tuan Insinyur (.....), Master of Business -----
Administration, lahir di Surakarta, pada tanggal -----
31-05-1968 (tigapuluh satu Mei seribu -----
sembilanratus enampuluh delapan), Warganegara --
Indonesia, Direktur Utama dari perseroan -----
terbatas yang akan disebut dibawah ini, -----
bertempat tinggal di Tangerang, Jalan Cilosari -
FF II, Nomor 1, Rukun Tetangga 06, Rukun Warga -----
02, Kelurahan Jurang Mangu Barat, Kecamatan -----
Pondok Aren, pemegang Kartu Tanda Penduduk, -----
nomor: -----
-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak -



dalam jabatannya tersebut di atas, karenanya sah mewakili Direksi untuk dan atas nama perseroan terbatas PT., berkedudukan di Jakarta, yang didirikan dengan akta ----- tertanggal 16-04-2002 (enambelas April duaribu dua), nomor 38, dibuat dihadapan ----- Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, --- yang telah memperoleh pengesahan Menteri ----- Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik ----- Indonesia, dengan surat keputusannya tertanggal 31-05-2002 (tigapuluh satu Mei duaribu dua), --- nomor: C-09465.HT.01.01.TH.2002, ----- -anggaran dasar mana kemudian diubah dengan akta tertanggal 20-09-2002 (duapuluh September ----- duaribu dua), nomor: 9, dibuat dihadapan ----- Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta. ----- -untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini, telah memperoleh persetujuan dari Komisaris ----- Perseroan yang turut hadir dan menandatangani -minuta akta ini dihadapan saya, Notaris, yaitu: -Tuan -----, Lahir di Jakarta, pada ----- tanggal 29-07-1976 (duapuluh sembilan Juli ----- seribu sembilanratus tujuh puluh enam), ----- Warganegara Indonesia, Komisaris, bertempat ----- tinggal di Jakarta Timur, Jalan -----, nomor 27, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 018, ----- Kelurahan Cipinang, Kecamatan Pulo Gadung, ----- pemegang Kartu Tanda Penduduk, nomor: ----- -untuk selanjutnya akan disebut juga "NASABAH".--

Tambahan Nomor 1293; -----
-Berita Negara Republik Indonesia tanggal -----
31-10-2000 (tigapuluh satu Oktober duaribu) ---
Nomor 87, Tambahan Nomor 6586; -----
-Berita Negara Republik Indonesia tanggal -----
31-10-2000 (tigapuluh satu Oktober duaribu) ---
Nomor 87, Tambahan Nomor 6587; -----
-Berita Negara Republik Indonesia tanggal -----
31-10-2000 (tigapuluh satu Oktober duaribu) ---
Nomor 87, Tambahan Nomor 6588; -----
-Berita Negara Republik Indonesia tanggal -----
31-10-2000 (tigapuluh satu Oktober duaribu) ---
Nomor 87, Tambahan Nomor 6589; -----
-untuk selanjutnya akan disebut juga "BANK". -----
-Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris ---
-Para penghadap masing-masing bertindak dalam -----
kedudukannya tersebut di atas menerangkan terlebih -
dahulu : -----
-Bahwa NASABAH telah mengajukan permohonan fasilitas
pembiayaan kepada BANK untuk membeli Barang -----
(sebagaimana didefinisikan dalam Akad ini), dan BANK
menyetujui dan dengan Akad ini mengikatkan diri ---
untuk menyediakan Barang sesuai dengan ketentuan dan
syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam Akad ini.
-Bahwa berdasarkan ketentuan Syari'ah, BANK membeli
Barang untuk NASABAH dan menjual kepada NASABAH ---
diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan -----
ketentuan sebagai berikut : -----
(a) -NASABAH untuk dan atas nama BANK membeli -----
Barang dari Pemasok untuk memenuhi kepentingan

II. Sarjana Ekonomi, -----

Lahir di Muara Enim, pada tanggal 29-08-1968 ---
(duapuluh sembilan Agustus seribu sembilanratus
enam puluh delapan), Warganegara Indonesia, ----
Kepala Cabang PT. BANK -----, Cabang
Jakarta Thamrin, bertempat tinggal di Jakarta --
Selatan, Jalan -----, Rukun Tetangga ---
001, Rukun Warga 002, Kelurahan Cipedak, -----
Kecamatan Jagakarsa, pemegang Kartu Tanda -----
Penduduk, nomor : -----

-untuk sementara berada di Tangerang. -----

-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak--
dalam jabatannya tersebut diatas, berdasarkan --
Surat Kuasa yang dibuat dibawah tangan,-----
bermeterai cukup, tertanggal 17-04-2003 (tujuh -
belas April duaribu tiga), nomor: 5/063-KEP/DIR,
yang aslinya diperlihatkan kepada saya, Notaris
dan fotocopynya dilekatkan pada minuta akta ini,
dengan demikian berwenang dan sah bertindak ----
untuk dan atas nama PT. BANK -----,
berkedudukan di Jakarta, yang anggaran dasar ---
berikut perubahan-perubahannya telah diumumkan -
dalam : -----

-Berita Negara Republik Indonesia tanggal -----
13-07-1976 (tigabelas Juli seribu sembilanratus
tujuh puluh enam) Nomor : 56, -----
Tambahan Nomor 534; -----

-Berita Negara Republik Indonesia tanggal -----
27-2-1998 (duapuluh tujuh Pebruari seribu ----
sembilanratus sembilan puluh delapan), Nomor 17,

- yang mencakup bidang 'ibadah mahdhah dan 'ibadah muamalah. -----
3. Barang : adalah Barang yang dihalalkan -----
berdasar syari'ah, baik materi maupun
cara perolehannya, yang dibeli ----
NASABAH dari Pemasok dengan pendanaan
yang berasal dari pembiayaan yang ---
disediakan oleh BANK. -----
4. Pemasok : adalah Pihak Ketiga yang ditunjuk ----
setidak-tidaknya disetujui dan ----
dikuasakan oleh BANK untuk -----
menyediakan Barang yang dibeli oleh -
NASABAH untuk dan atas nama BANK. ----
5. Pembiayaan: adalah pagu atau plafon dana yang ----
disediakan BANK yang digunakan untuk
membeli Barang dengan Harga Beli ----
yang disepakati oleh BANK. -----
6. Harga Beli: adalah sejumlah uang yang -----
disediakan BANK kepada NASABAH -----
untuk membeli Barang dari Pemasok ---
atas permintaan NASABAH yang -----
disetujui BANK berdasar Surat -----
Persetujuan Prinsip dari BANK -----
kepada NASABAH maksimum sebesar ----
Pembiayaan. -----
7. Margin Keuntungan : -----
adalah sejumlah uang sebagai -----
keuntungan BANK atas terjadinya jual
beli yang ditetapkan dalam Akad ini -
yang harus dibayar oleh NASABAH -----

NASABAH dengan Pembiayaan yang disediakan oleh BANK, selanjutnya BANK menjual Barang tersebut kepada NASABAH dengan harga yang telah ----- disepakati oleh NASABAH dan BANK, tidak ----- termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan --- dengan pelaksanaan Akad ini; -----

(b) -Penyerahan Barang tersebut dilakukan oleh ---- Pemasok langsung kepada NASABAH dengan ----- persetujuan dan sepengetahuan BANK. -----

(c) -NASABAH membayar Harga Beli ditambah Margin -- Keuntungan kepada BANK dalam jangka waktu ---- tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak sehingga karenanya sebelum NASABAH membayar --- lunas Harga Pokok dan Margin Keuntungan kepada BANK, NASABAH berutang kepada BANK. -----

-Selanjutnya kedua belah pihak sepakat untuk dan --- dengan ini membuat/mengadakan Perubahan Akad ----- Pembiayaan al Murabahah (selanjutnya disebut "Akad") dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:

----- Pasal 1 -----

----- DEFINISI -----

1. Murabahah: Akad jual beli antara BANK dan ----- NASABAH, BANK membeli Barang yang --- diperlukan NASABAH dan menjual ----- kepada NASABAH yang bersangkutan --- sebesar harga perolehan ditambah --- dengan Keuntungan yang disepakati. ---
2. Syari'ah : adalah Hukum Islam yang bersumber --- dari al-Quran dan Al Hadist ----- (Sunnah) yang mengatur segala hal ----

pada, BANK yang khusus mencatat -----
seluruh transaksi NASABAH sehubungan
dengan Pembiayaan yang merupakan ----
bukti sah dan mengikat NASABAH atas -
segala kewajiban pembayaran, -----
sepanjang tidak dapat dibuktikan ----
sebaliknya dengan cara yang sah -----
menurut hukum.-----

13. Cedera Janji : -----

adalah peristiwa atau peristiwa ----
peristiwa sebagaimana tercantum dalam
pasal 8 Akad ini yang menyebabkan ---
BANK dapat menghentikan seluruh atau
sebagian pembiayaan dan menagih ----
dengan seketika dan sekaligus jumlah
kewajiban NASABAH kepada BANK sebelum
Jangka Waktu Akad ini. -----

Pasal 2 -----

PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAANNYA -----

1. -BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri
untuk menyediakan fasilitas pembiayaan -----
Al-Murabahah kepada NASABAH yang akan digunakan
untuk membeli Barang (antara lain berupa -----
software dan hardware) dalam rangka memenuhi ---
Surat Perintah Kerja (SPK)/kontrak yang telah --
memiliki kekuatan hukum dan disetujui oleh BANK,
maksimum hingga sebesar Rp.400.000.000,00 -----
(empat ratus juta rupiah) dan NASABAH berjanji -
serta dengan ini mengikatkan diri untuk menerima
Pembiayaan tersebut dari BANK. -----

kepada BANK sesuai jadwal pembayaran yang telah disepakati NASABAH dan --- BANK. -----

8. Surat Pengakuan Hutang: -----
adalah Surat Pengakuan bahwa -----
NASABAH mempunyai utang kepada BANK -
yang dibuat dan ditandatangani -----
NASABAH dan diterima serta diakui ---
oleh BANK, sehingga karenanya berlaku
dan bernilai sebagai bukti sah -----
tentang adanya kewajiban pembayaran -
dari NASABAH kepada BANK sebesar yang
terutang. Surat Pengakuan Utang tidak
terbatas pada wesel, promes dan/atau
instrument lainnya. -----

9. Dokumen Jaminan : -----
adalah segala macam dan bentuk surat
bukti tentang kepemilikan atau hak --
hak lainnya atas barang yang -----
dijadikan jaminan guna menjamin ----
terlaksananya kewajiban NASABAH ----
terhadap BANK berdasarkan Akad ini.---

10. Jangka Waktu Akad : -----
adalah masa berlakunya Akad ini ----
sesuai yang ditentukan dalam pasal --
4 Akad ini. -----

11. Hari Kerja Bank : -----
adalah hari kerja Bank Indonesia. ----

12. Pembukuan Pembiayaan : -----
adalah Pembukuan atas nama NASABAH --

ditandatangani di atas materai secukupnya ---
untuk melakukan pendebitan rekening NASABAH, -
antara lain, namun tidak terbatas pada:-----

- biaya Notaris; -----
- angsuran per bulan; -----
- biaya materai; -----
- biaya asuransi; -----
- biaya keterlambatan; -----

(d) Menyerahkan bukti/dokumen kepemilikan yang -
berkaitan dengan barang jaminan dan telah ---
dicek keabsahannya oleh BANK. -----

(e) Telah menyiapkan/menyetor dana untuk biaya --
administrasi, asuransi, Notaris dan biaya ---
biaya lain sehubungan dengan fasilitas -----
pembiayaan yang diberikan. -----

(f) Telah menyerahkan surat pernyataan dan kuasa
bahwa BANK berhak menerima langsung -----
pembayaran dari Bowheer apabila dianggap ---
perlu. -----

II. Syarat Penarikan: -----

-Dengan tetap memperhatikan dan mentaati -----
ketentuan-ketentuan tentang pembatasan -----
penyediaan dana yang ditetapkan oleh yang -----
berwenang, BANK dengan ini mengizinkan NASABAH -
mencairkan pembiayaan, setelah NASABAH memenuhi
seluruh persyaratan sebagai berikut: -----

(a) NASABAH telah memenuhi seluruh syarat -----
penandatanganan Akad Pembiayaan, sebagaimana
tertuang dalam Surat Penegasan Persetujuan --
Pembiayaan, tertanggal 26-10-2005 (duapuluh -

2. -Penggunaan fasilitas pembiayaan tersebut -----
dilakukan secara bertahap sesuai dengan -----
kebutuhan NASABAH, maksimum sebesar 50% -----
(limapuluh persen) dari nilai Surat Perintah ---
Kerja untuk proyek yang terkait dengan pengadaan
software dan hardware dan atau maksimum 10% ----
(sepuluh persen) untuk proyek yang terbatas ----
pada konsultasi (selanjutnya disebut "Proyek"); -
-Margin akan ditentukan pada saat realisasi ----
pembiayaan dengan equivalen sebesar 17,58% p.a.
(tujuhbelas koma limapuluh delapan) persen ----
per annum efektif, yang akan diatur lebih lanjut
dalam Akad Pembiayaan Al Murabahah yang dibuat
oleh NASABAH dan BANK yang merupakan satu -----
kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini. --

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

----- SYARAT-SYARAT PEMBIAYAAN -----

I. Syarat Penandatanganan :-----

-Akad Pembiayaan ini dapat ditandatangani oleh ---
NASABAH dan BANK, setelah BANK menerima dokumen--
dokumen tersebut di bawah ini, dalam bentuk dan--
isi sebagaimana dimaksud oleh BANK, yaitu : -----

- (a) NASABAH telah mengembalikan asli Surat -----
Penegasan Persetujuan Pembiayaan yang telah -
ditandatangani Pejabat yang berwenang di atas
materai secukupnya; -----
- (b) Setiap ijin atau persetujuan yang diperlukan
oleh NASABAH untuk penandatanganan Akad ini--
dan akta pengikatan jaminannya. -----
- (c) Menyerahkan Surat Kuasa Pendebetan yang -----

- (h) Pencairan maksimum sebesar 50% (limapuluh --- persen) dari nilai SPK untuk proyek yang ---- terkait dengan pengadaan software dan ----- hardware dan atau maksimum 10% (sepuluh ---- persen) untuk proyek yang terbatas pada ---- konsultasi. -----
-Masing-masing pencairan tidak boleh melebihi 70% (tujuh puluh) persen dari nilai SPK untuk proyek terkait yang dinilai wajar oleh BANK dan self financing NASABAH yang dikeluarkan oleh NASABAH sebelum dana digunakan. -----
- (i) Untuk SPK yang tidak mencantumkan rekening -- NASABAH di BANK sebagai rekening penerima --- hasil pembayaran Proyek dari Bowheer, NASABAH menyerahkan Standing Instruction bahwa dana hasil pendapatan Proyek akan dibayarkan ---- melalui rekening NASABAH di BANK yang ----- diketahui dan disetujui oleh bowheer. -----
- (j) Telah ada persetujuan penjaminan dari Perum - Sarana Pengembangan Usaha dengan nilai ----- penjaminan 75% (tujuh puluh lima persen) dari plafond pembiayaan. -----
- (k) Terhadap setiap penarikan sebagian atau ---- seluruh modal, NASABAH berkewajiban membuat - dan menandatangani Surat Tanda Bukti ----- Uangnya, Surat Sanggup dan atau Promes dan -- menyerahkannya kepada BANK. -----
- (l) Telah menyerahkan kepada BANK semua surat --- dan/atau dokumen yang disyaratkan oleh BANK, - termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen -

enam Oktober duaribu lima), nomor: -----
7/112/009/SP3. -----

- (b) Menyerahkan kepada BANK permohonan pencairan pembiayaan sesuai dengan tujuan ----- penggunaannya, selambat-lambatnya 5 (lima) -- Hari Kerja BANK sebelum tanggal pencairan --- harus dilaksanakan. -----
- (c) Telah menandatangani Akad ini dan akta ----- pengikatan agunan secara Notaril. -----
- (d) Pencairan terbatas pada proyek dengan bowheer instansi-instansi sebagai berikut: -----
Pemerintah Daerah DKI Jakarta, Badan Usaha -- Milik Negara, Perusahaan yang telah terdaftar dalam Bursa Efek Jakarta dengan saham dalam - kategori blue chip dan perusahaan lain yang - telah disetujui oleh BANK. -----
- (e) Jatuh tempo setiap pencairan fasilitas ----- pembiayaan tidak boleh melebihi jatuh tempo - plafond dan ----- maksimal 1 (satu) bulan sejak berakhirnya --- masa perjanjian kerjasama antara NASABAH --- dengan bowheer. -----
- (f) NASABAH telah menyerahkan asli Surat Perintah Kerja dari bowheer. -----
- (g) NASABAH telah menyerahkan perhitungan harga - pokok produksi dan biaya-biaya yang akan ---- timbul sehubungan dengan proyek yang akan --- dikerjakan NASABAH berdasarkan Surat Perintah Kerja dari bowheer dalam bentuk cash flow --- Proyek dan dinilai wajar oleh BANK. -----

-Laporan Berita Acara-Serah Terima (BAST) --
pekerjaan proyek yang dibiayai dan bukti ---
penagihan kepada bowheer selambatnya 2 (dua)
pekan setelah BAST dan atau penagihan -----
dilakukan. -----

(e) Bila terjadi cost over run sehubungan dengan
pembiayaan ini, sepenuhnya menjadi -----
tanggung jawab NASABAH. -----

Pasal 4 -----

JANGKA WAKTU DAN CARA PEMBAYARAN -----

1. -Fasilitas pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam
Akad ini berlangsung untuk jangka waktu 12 -----
(duabelas) bulan, terhitung sejak tanggal -----
07-09-2005 (tujuh September duaribu lima -----
sampai dengan tanggal 07-09-2006 (tujuh -----
September duaribu enam). -----
2. -NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan ---
diri untuk membayar kembali jumlah seluruh -----
utangnya kepada BANK sebagaimana dimaksud dalam
pasal 2 Akad ini dengan cara mengangsur setiap -
bulannya, sesuai dengan jadwal angsuran yang --
telah disepakati para pihak yang merupakan satu
kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini. --
3. -Setiap pembayaran oleh NASABAH kepada BANK ----
lebih dahulu digunakan untuk melunasi biaya ----
administrasi dan biaya lainnya berdasarkan Akad
ini dan sisanya diperhitungkan sebagai -----
pembayaran angsuran/pelunasan utang NASABAH ----
kepada BANK. -----
4. -Dalam hal jatuh tempo pembayaran kembali -----

dokumen agunan yang berkaitan dengan Akad ---
ini. -----

- (m) Barang-barang yang dijadikan agunan -----
diasuransikan kepada perusahaan asuransi ----
syariah rekanan BANK dengan syarat Banker's -
clause, selama masa pembiayaan. -----

-Sebagai bukti diteruskannya setiap surat, dokumen, -
bukti kepemilikan atas agunan dan/atau akta -----
dimaksud oleh BANK, BANK berkewajiban untuk -----
menerbitkan dan menyerahkan Tanda bukti -----
Penerimaannya kepada NASABAH. -----

III. Syarat Lain : -----

-Selama berlangsung Akad ini dan NASABAH masih -
memiliki kewajiban kepada BANK, maka NASABAH ---
wajib melakukan tindakan-tindakan atau hal-hal -
berikut : -----

- (a) Menggunakan pembiayaan sesuai dengan -----
ketentuan yang telah ditetapkan. -----
- (b) Menyalurkan aktivitas keuangannya melalui ---
rekening NASABAH di BANK. -----
- (c) Jaminan berupa fixed asset yang tidak lagi --
memenuhi persyaratan BANK (misal usia -----
kendaraan telah lebih dari 10 (sepuluh) ----
tahun) wajib diganti dengan jaminan lain ---
sehingga total jaminan mengcover limit ----
pembiayaan modal kerja. -----
- (d) Menyerahkan laporan atas perkembangan seluruh
proyek yang dibiayai (project progress -----
report) paling lambat tanggal 10 (sepuluh) -
setiap bulannya. -----

Pasal 6

BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK

1. -NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan --- berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini, antara --- lain biaya administrasi, jasa Notaris, biaya ---- asuransi dan biaya lainnya yang berkenaan dengan fasilitas pembiayaan, sepanjang hal itu ----- diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum ----- ditandatanganinya Akad ini dan NASABAH menyatakan persetujuannya. -----
2. -Setiap pembayaran kembali/pelunasan utang ----- sehubungan dengan Akad ini dan akad lainnya yang mengikat NASABAH dan BANK dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan, pungutan, bes, 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 bahwa terhadap setiap potongan yang diharuskan -- oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku -- akan dilakukan pembayarannya oleh NASABAH melalui BANK. -----

Pasal 7

JAMINAN

-Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali ----- pembiayaan tepat pada waktu dan jumlah yang telah - disepakati kedua belah pihak berdasarkan Akad ini, - maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan --- diri untuk menyerahkan jaminan dan membuat -----

Pembiayaan jatuh berteepatan dengan bukan pada --
hari kerja Bank, maka NASABAH melakukan -----
pembayaran pada hari pertama BANK bekerja -----
kembali. -----

5. -Dalam hal terjadi kelambatan pembayaran oleh --
NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan--
dengan ini mengikatkan diri untuk membayar -----
biaya administrasi sebesar 0,00069 (enampuluh -
sembilan per seratus ribu) dari jumlah -----
angsuran yang terhutang untuk setiap hari -----
kelambatan, terhitung sejak saat kewajiban -----
pembayaran tersebut jatuh tempo sampai tanggal -
dilaksanakannya pembayaran kembali. -----
6. Jika dilakukan pelunasan dipercepat, NASABAH ---
harus memenuhi seluruh persyaratan dan ketentuan
yang berlaku di BANK. -----

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

----- TEMPAT PEMBAYARAN -----

1. -Setiap pelaksanaan pembayaran oleh NASABAH -----
kepada BANK dilakukan di Kantor Bank atau-----
ditempat lain yang ditunjuk BANK atau dilakukan -
melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama -
NASABAH di BANK; -----
2. -Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening
NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberi
kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab ----
sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kitab ----
Undang-undang Hukum Perdata kepada BANK untuk ---
mendebet rekening NASABAH guna membayar/melunasi
kewajiban NASABAH kepada BANK. -----

merk BMW, Type 318 i, Tahun Pembuatan 1990 ----
(seribu sembilanratus sembilanpuluh), warna abu-
abu metalik, terdaftar atas nama

yang dibebani Jaminan Fidusia, sebagaimana ----
ternyata dari Sertifikat Jaminan Fidusia, ----
tertanggal 14-02-2005 (empatbelas Februari dua -
ribu lima) nomor: W29-165-HT.04.06.TH.2005/STD.--

5. Sebidang Tanah Sertipikat Hak Milik, Nomor: /Paledang,
terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten ----
Bogor, Kecamatan Kota Bogor Indah, Kelurahan ---
Paledang, seluas 241 M2 (duaratus empatpuluh ---
satu meter persegi), terdaftar atas nama Roswita
Fauzie, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur,
tertanggal 03-12-1997 (tiga Desember seribu ----
sembilanratus sembilanpuluh tujuh), nomor: ----
1169/1997.

setempat dikenal sebagai: Jalan Polisi II. ----
yang dibebani Hak Tanggungan, sebagaimana ----
ternyata dari Sertipikat Hak Tanggungan, ----
tertanggal 21-10-2004 (duapuluh satu Oktober ---
duaribu empat), nomor: 1572/2004. ----

6. Penjaminan dari Perum Sarana Pengembangan Usaha ----
seluruh jaminan tersebut juga merupakan jaminan ---
bagi seluruh fasilitas pembiayaan yang diperoleh ---
NASABAH dari BANK antara lain sebagaimana ternyata -
dari :

- Akad Pembiayaan Al-Husyarakah (Wa'ad), tertanggal
07-09-2004 (tujuh September duaribu empat), nomor
09

pengikatan jaminan kepada BANK sesuai dengan -----
peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang ----
merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad --
ini: -----

Jenis agunan yang diserahkan adalah sebagai -----
berikut: -----

1. Tagihan yang ada kini dan dikemudian hari yang timbul dari
aktivitas usaha Nasabah; -----

yang dibebani Jaminan Fidusia, sebagaimana -----
ternyata dari Sertifikat Jaminan Fidusia, -----
tertanggal 11-02-2005 (sebelas Februari duaribu -
lima), nomor: W7-001011.HT.04.06.TH.2005/STD. ----

2. -1 (satu) unit Kendaraan Roda Empat -----
merk Toyota, Type Kijang KF 70, Tahun Pembuatan
1997 (seribu sembilanratus sembilanpuluh tujuh)-
warna Biru Metalik, terdaftar atas nama -----

yang dibebani Jaminan Fidusia, sebagaimana ----
ternyata dari Sertifikat Jaminan Fidusia, -----
tertanggal 14-02-2005 (empatbelas Februari dua -
ribu lima) nomor: W7-1634.HT.04.06.TH.2005/STD.--

3. -1 (satu) unit Kendaraan Roda Empat -----
merk Honda, Type Odyssey, Tahun Pembuatan-2002 -
(duaribu dua), warna abu-abu metalik, terdaftar
atas nama -----

yang dibebani Jaminan Fidusia, sebagaimana ----
ternyata dari Sertifikat Jaminan Fidusia, -----
tertanggal 11-02-2005 (sebelas Februari duaribu
lima) nomor: W7-001012.HT.04.06.TH.2005/STD. ----

4. -1 (satu) unit Kendaraan Roda Empat -----

kepailitan terhadap NASABAH. -----

5. -NASABAH terlibat dalam perkara di depan -----
pengadilan atau lembaga/instansi lainnya. -----

6. -NASABAH memberikan pernyataan/data/dokumen/-----
informasi dan/atau laporan-laporan yang ternyata
palsu/tidak benar/tidak sah dalam kaitan dengan
pemberian fasilitas pembiayaan ini atau selama -
proses pembiayaan berlangsung, sebagaimana -----
dimaksud dalam pasal 10 Akad ini. -----

7. -Apabila berdasarkan peraturan perundang -----
undangan yang berlaku atau kemudian berlaku, ---
NASABAH tidak dapat/berhak menjadi NASABAH. -----

8. -Apabila karena sesuatu sebab, sebagian atau ----
seluruh Akta Jaminan dinyatakan batal -----
berdasarkan Putusan Pengadilan atau Badan -----
Arbitrase. -----

9. -Apabila pihak yang mewakili NASABAH dalam Akad
ini menjadi pemoros, pemabuk atau dihukum ----
berdasarkan putusan pengadilan yang telah ----
mempunyai kekuatan tetap dan pasti (in kracht --
van gewijsde) karena perbuatan kejahatan yang --
diancam dengan hukuman penjara atau kurungan ---
1 (satu) tahun atau lebih. -----

----- Pasal 9 -----

----- AKIBAT CIDERA JANJI -----

1. -Apabila NASABAH tidak melaksanakan pembayaran -
seketika dan sekaligus lunas karena suatu hal --
atau peristiwa tersebut dalam pasal 8 Akad ini,-
maka BANK berhak menjual barang jaminan dan uang
hasil penjualan barang jaminan tersebut -----

- Perubahan Akad Pembiayaan Al Musyarakah (Wa'ad),
tertanggal hari ini, nomor: 41, -----

- Akad Kafalah, tertanggal hari ini, nomor: 43, ----

Seluruhnya dibuat dihadapan saya, Notaris, berikut -
segenap perpanjangan, perubahan, penambahan dan ----
pembaharuannya di kemudian hari. -----

----- Pasal 8 -----

----- CEDERA JANJI -----

-Menyimpang dari ketentuan pasal 4 Akad ini, BANK --
berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari -----
NASABAH atau siapapun juga yang memperoleh hak ----
darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah yang ----
terutang oleh NASABAH kepada BANK, untuk dibayar ---
seketika dan sekaligus tanpa diperlukan adanya surat
pemberitahuan, surat teguran atau surat lainnya, ---
apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa ----
tersebut di bawah ini: -----

1. -NASABAH tidak melaksanakan kewajiban -----
pembayaran/pelunasan angsuran selama 3 (tiga) --
bulan berturut-turut dan atau tidak tepat pada -
waktu yang telah diperjanjikan sesuai dengan ----
tanggal jatuh tempo surat sanggup yang telah ---
ditandatangani dan diserahkan NASABAH kepada ---
BANK. -----

2. -NASABAH tidak memenuhi dan/atau melanggar -----
sebagian/seluruh syarat dan ketentuan-ketentuan
lain yang tercantum dalam akad pembiayaan. -----

3. -NASABAH dinyatakan pailit, dibubarkan, -----
insolvensi dan/atau likuidasi. -----

4. -NASABAH atau pihak ketiga mengajukan permohonan

usahnya. -----

2. -NASABAH menjamin, bahwa segala dokumen yang ---
ditandatangani, oleh NASABAH berkaitan dengan ---
Akad 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 Akad ini dan
demikian pula tidak dapat menghalang-halangi ---
pelaksanaannya. -----

3. -NASABAH menjamin bahwa terhadap setiap -----
pembelian barang dari Pihak Ketiga, barang -----
tersebut bebas dari penyitaan, pembebanan, -----
tuntutan, gugatan atau hak untuk menebus -----
kembali. -----

4. -NASABAH berjanji dan mengikatkan diri untuk ---
dari waktu ke waktu menyerahkan kepada BANK, ---
jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh BANK --
selama kewajiban membayar utang atau sisa utang
kepada BANK belum lunas. -----

5. -NASABAH tidak terlibat sengketa atau perkara --
yang sedang dihadapi atau persoalan hukum yang -
masih harus diselesaikan dan dapat menimbulkan -
akibat kurang baik terhadap keadaan keuangan ---
NASABAH. -----

----- Pasal 11 -----

----- PEMBatasan Terhadap Tindakan NASABAH -----

-NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, --
bahwa selama masa berlalunya Akad ini, NASABAH ---
kecuali setelah mendapatkan persetujuan tertulis ---

digunakan BANK untuk membayar/melunasi utang ---
atau sisa utang NASABAH kepada BANK. -----

2. -Apabila penjualan barang jaminan dilakukan BANK
melalui pelelangan di muka umum, maka NASABAH --
dan BANK sepakat menerima harga yang terjadi ---
setelah dikurangi biaya-biaya, sebagai harga ---
jual barang jaminan.-----

3. -Apabila penjualan barang jaminan dilakukan di -
bawah tangan maka NASABAH dan BANK sepakat,-----
harga penjualan barang jaminan ditetapkan oleh -
BANK dengan harga yang wajar menurut harga pasar
ketika barang jaminan dijual. -----

4. -Jika hasil penjualan barang jaminan tidak ----
mencukupi untuk membayar utang NASABAH kepada --
BANK, maka NASABAH tetap bertanggung jawab ----
melunasi sisa utangnya yang belum dibayar. ----
Apabila hasil penjualan barang jaminan melebihi
jumlah utang NASABAH kepada BANK, maka BANK ---
berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk -
menyerahkan kelebihan tersebut kepada -----
NASABAH. -----

----- Pasal 10 -----

----- 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 Akad ini dan seluruh dokumen yang
menyertainya, serta telah memperoleh semua ijin
ijin yang diperlukan untuk menjalankan -----

----- R I S I K O -----

-NASABAH atas tanggung jawabnya, berkewajiban -----
melakukan pemeriksaan, baik terhadap keadaan -----
fisik barang maupun terhadap sahnya -----
dokumen-dokumen atau sprat-surat bukti -----
kepemilikan, atau hak atas barang yang -----
bersangkutan, sehingga apabila terjadi sesuatu -----
hal terhadap barang tersebut, sejak Akad ini -----
ditandatangani seluruh risiko sepenuhnya -----
menjadi tanggung jawab NASABAH dan karena itu -----
pula NASABAH berjanji dan dengan ini -----
mengikatkan diri untuk membebaskan BANK dari -----
segala risiko tersebut. -----

----- Pasal 13 -----

----- ASURANSI -----

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri --
untuk menutup asuransi berdasar syariah atas -----
bebannya terhadap seluruh barang jaminan bagi -----
Pembiayaan berdasarkan Akad ini, pada perusahaan ---
asuransi yang ditunjuk oleh BANK dengan menunjuk dan
menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak menerima
pembayaran claim asuransi tersebut (Banker's -----
clause). -----

----- Pasal 14 -----

----- PENGAWASAN -----

-NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri --
untuk memberikan izin kepada BANK atau pihak/petugas
yang ditunjuknya untuk melakukan hal-hal sebagai ---
berikut: -----

1. -Melaksanakan pengawasan/pemeriksaan terhadap --

dari BANK, tidak akan melakukan sebagian atau -----
seluruhnya perbuatan-perbuatan sebagai berikut :-----

1. -Menjual, menjaminkan dan mengalihkan, baik ----
sebagian atau seluruh asset NASABAH yang nyata -
nyata akan mempengaruhi kemampuan atau cara ----
membayar atau melunasi utang atau sisa utang ---
NASABAH kepada BANK, kecuali asset yang menjadi
barang dagangan dan bukan merupakan jaminan ----
NASABAH kepada BANK. -----
2. -Mengubah anggaran dasar, susunan Direksi dan --
atau Komisaris perusahaan. -----
3. -Mengubah nama, maksud dan tujuan kegiatan usaha
serta status perusahaan. -----
4. -Membagikan keuntungan usaha. -----
5. -Mengeluarkan pernyataan berhutang dalam bentuk
pinjaman, penyewaan atau garansi kepada pihak --
lain. -----
6. -Memperoleh pembiayaan/pinjaman baru atau ----
tambahan dari Bank atau lembaga pembiayaan ----
lainnya dan atau pihak ketiga. -----
7. -Membubarkan perusahaan NASABAH. -----
8. -Meminta dinyatakan pailit. -----
9. -Memindahkan kedudukan/lokasi Barang/barang ---
jaminan dari lokasi semula dan/atau -----
mengalihkannya dengan cara apapun kepada pihak -
lain. -----
10. -Mengajukan kepada yang berwenang untuk menunjuk
eksekutor, kurator, likuidator atau pengawas ---
atas sebagian atau seluruh harta kekayaannya. ---

----- Pasal 12 -----

isi, atau terjadi perselisihan dalam -----
melaksanakan Akad ini, maka NASABAH dan BANK ---
akan berusaha untuk menyelesaikannya secara ----
musyawarah untuk mufakat. -----

2. -Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat
atau perselisihan melalui musyawarah untuk -----
mufakat tidak menghasilkan keputusan yang -----
disepakati oleh kedua belah pihak, maka -----
dengan ini NASABAH dan BANK sepakat -----
untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi ---
kuasa kepada BADAN ARBITRASE SYARIAH -----
NASIONAL (BASYARNAS) untuk memberikan -----
putusannya, menurut tata cara dan -----
prosedur berarbitrase yang ditetapkan oleh ----
dan berlaku di badan tersebut. -----

3. -Putusan BADAN ARBITRASE SYARIAH NASIONAL -----
(BASYARNAS) bersifat final dan mengikat. -----

Pasal 16 -----

LAIN-LAIN -----

1. -Perubahan Akad ini hanya dapat dilakukan secara
tertulis dan ditandatangani oleh BANK dan ----
NASABAH. -----

2. -Akad ini merupakan bagian yang tidak -----
terpisahkan dari Surat Penegasan Persetujuan ---
Pembiayaan (SP3) atas nama NASABAH, yang dibuat
di bawah tangan, bermeterai cukup, tertanggal --
26-10-2005 (duapuluh enam Oktober duaribu lima),
nomor: 7/112/009/SP3. -----

3. -Kelalaian atau keterlambatan BANK dalam -----
menggunakan hak-kekuasaannya berdasarkan Akad --

barang maupun barang jaminan serta pembukuan dan catatan pada setiap saat selama berlangsungnya Akad ini, dan kepada wakil BANK tersebut diberi hak untuk membuat photo copy dari pembukuan dan catatan yang bersangkutan. -----

2. -Menugaskan Konsultan dan/atau Akuntan Publik -- dan atau pihak-pihak lain untuk melakukan hal -- hal yang dianggap perlu oleh BANK, antara lain:--
 - (a) -Melakukan pengawasan/membuat laporan ---- penggunaan pembiayaan. -----
 - (b) -Melakukan General Audit, Special Audit --- atas Neraca dan Daftar Laba/Rugi ----- perusahaan.-----

3. -Apabila disebabkan suatu pertimbangan risiko --- yang dipikul, BANK berhak untuk melakukan ----- tindakan lain yang dianggap perlu dengan ----- pemberitahuan terlebih dahulu kepada NASABAH. --- antara lain : -----
 - mengoperasikan dan mengambil alih pengelolaan/ management NASABAH, baik oleh BANK sendiri ---- ataupun pihak lain yang ditunjuk oleh BANK. ----

-untuk hal-hal tersebut di atas, BANK mendapat kuasa dan wewenang khusus untuk melakukan negosiasi/ ---- perundingan dengan pihak-pihak yang dianggap perlu, termasuk menetapkan biayanya yang menjadi beban ---- NASABAH.-----

----- Pasal 15 -----

----- PENYELESAIAN PERSELISIHAN -----

1. -Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam ----- memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari ---

-Tiap Addendum dari Akad ini, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

DEMIKIANLAH AKTA INI

-Dibuat dan diresmikan di Tangerang, pada hari dan tanggal sebagaimana tersebut di atas, dengan dihadiri oleh:

-Nona, lahir di Jakarta, pada tanggal 15-05-1985 (limabelas Mei seribu sembilanratus delapanpuluh lima), Warganegara Indonesia bertempat tinggal di Jakarta Barat, Jalan Pekapuran II, Tanah Sereal, Tambora, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor:

09.5204.550585.5520; dan

-Tuan, lahir di Sleman, pada tanggal 09-11-1974 (sembilan November seribu sembilanratus tujuh puluh empat), Warganegara Indonesia, bertempat tinggal di Jakarta, Pulo Gadung, Rukun Tetangga 002; Rukun Warga 002, Kelurahan Pulo Gadung, Kecamatan Pulo Gadung, pemegang Kartu Tanda Penduduk, nomor: 5.

-keduanya pegawai kantor Notaris, sebagai saksi-saksi.

-Segera setelah minuta akta ini oleh saya, Notaris bacakan kepada para penghadap dan para saksi, maka minuta akta ini ditandatangani oleh para penghadap, saksi saksi tersebut dan saya, Notaris.

-Dilaksanakan dengan memakai satu perubahan, yaitu satu tambahan.

-Minuta akta ini telah ditandatangani --

ini tidak berarti pelepasan hak. -----

4. -Lain-lain sesuai dengan ketentuan yang -----
diberlakukan dan akan ditetapkan kemudian oleh -
BANK. -----

----- Pasal 17 -----

----- PEMBERITAHUAN -----

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

----- NASABAH -----

-Nama : PT. -----
-Alamat : Gedung Floor-Suite -----
Jalan Jenderal Sudirman Kav -----
Jakarta Selatan. -----
-Telephone : (021) -----
-Faksimile : (021) -----

----- BANK -----

-Nama : PT. BANK -----
Cabang Jakarta Thamrin -----
-Alamat : Jalan MH. Thamrin nomor -----
-Telephone : (021) -----
-Faksimile : (021) -----

----- Pasal 18 -----

----- PENUTUP -----

-Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau -----
belum cukup diatur dalam Akad ini, maka NASABAH ----
dan BANK akan mengaturnya secara musyawarah -----
untuk mufakat dalam suatu addendum. -----

dengan sempurna. -----
-Diberikan sebagai salinan yang sama ---
bunyinya. -----



