



UNIVERSITAS INDONESIA

**PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH
PADA PERBANKAN SYARIAH DITINJAU DARI
UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 2008
TENTANG PERBANKAN SYARIAH**

TESIS

**CHEKKY KURNIASARI DEWI
0906 497 613**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2011**



UNIVERSITAS INDONESIA

**PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH
PADA PERBANKAN SYARIAH DITINJAU DARI
UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 2008
TENTANG PERBANKAN SYARIAH**

TESIS

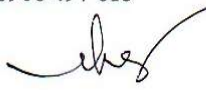
Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

**CHEKKY KURNIASARI DEWI
0906 497 613**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Chekky Kurniasari Dewi
NPM : 0906 497 613
Tanda Tangan : 
Tanggal : 30 Juni 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Chekky Kurniasari Dewi
NPM : 0906 497 613
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada
Perbankan Syariah Ditinjau Dari Undang-Undang
Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

Telah berhasil dipertahankan dihadapan 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 : DR. Yeni Salma Barlinti, SH. MH.

Penguji : Neng Djubaedah, SH. MH.

Penguji : DR. Drs. Widodo Suryandono, SH. MH.



(.....)
(.....)
(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 30 Juni 2011

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah saya panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat, karunia serta hidayah-Nya sehingga tesis yang berjudul **“Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Perbankan Syariah Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah”** ini dapat selesai tepat pada waktunya. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu dengan rasa syukur dan bangga saya mengucapkan banyak terima kasih kepada:

- (1) Ibu DR. Yeni Salma Barlinti, SH, MH, selaku dosen pembimbing tesis yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing saya dalam penyusunan tesis ini.
- (2) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Pembimbing Akademis beserta Ibu R. Ismala Dewi, SH., MH. selaku Sekretaris Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (3) Seluruh Bapak/Ibu staff Kesekretariatan Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Ibu Ain, Bapak Budi, Bapak Bowo, Bapak Parman, Bapak Zaenal dan Bapak Haji Irfangi yang telah banyak membantu Penulis selama masa perkuliahan dan penyusunan tesis.
- (4) Seluruh Dosen Magister Kenotariatan yang telah membimbing saya dan memberikan ilmunya yang bermanfaat, namun yang tidak dapat disebutkan satu persatu;
- (5) Kedua orangtua tercinta, Bapak Drs. H. Dede Suparman dan Ibu Hj. Nani Winarsih yang selalu memberikan dukungan yang begitu besar, doa serta semangat.

- (6) Suami tercinta, Mas Taqwim Indarto dan anakku tersayang, Titan, yang selalu memberikan semangat dan pengertian selama penulis melaksanakan kuliah di Magister Kenotariatan ini.
- (7) Adik tersayang Desy dan Amin yang selalu memberikan bantuan pada saat-saat yang mendesak.
- (8) Ibu Sri Rejeki Soendrio, SH, yang telah memberikan kesempatan dan pengertian yang begitu besar kepada penulis untuk melanjutkan kuliah di Magister Kenotariatan ini.
- (9) Teman-teman di Kantor yang selalu maklum apabila penulis sering meninggalkan pekerjaan di kantor manakala sibuk dengan urusan kuliah.
- (10) Sahabat-sahabat di Magister Kenotariatan, terutama grup MKn Ceria (Ceuh Iroh, Mba Ida, Mba Erna, Ira, Nisa, Nopah, Winda, Shinta dan Irnis), yang senantiasa memberikan dukungan dan perhatian selama 2 tahun ini.
- (11) Seluruh pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis ini.

Depok, 30 Juni 2011

Penulis

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

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

Nama : Chekky Kurniasari Dewi
NPM : 0906 497 613
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

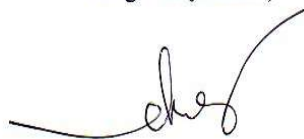
Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

“Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Perbankan Syariah Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah”.

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada Tanggal : 30 Juni 2011
Yang menyatakan,



Chekky Kurniasari Dewi

ABSTRAK

Nama : Chekky Kurniasari Dewi, SH
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Perbankan Syariah Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Pada Pelaksanaan Penyaluran Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah dapat terjadi Permasalahan. Ketika terjadi permasalahan tersebut, penyelesaiannya dapat dilakukan melalui eksekusi jaminan. Melalui penelitian yang bersifat yuridis normatif, dapat diketahui bahwa Bank Syariah selain dapat melakukan eksekusi jaminan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang-undang nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, dapat pula membeli sebagian atau seluruh agunan baik melalui atau diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela dari pemilik agunan dan agunan yang dibeli oleh Bank Syariah tersebut wajib dicairkan dalam waktu 1 (satu) tahun atau yang dikenal dengan Agunan Yang Diambil Alih.

Kata Kunci :
Pembiayaan, Eksekusi Jaminan, Hak Tanggungan, Jaminan Fidusia, Bank Syariah, Agunan yang diambil alih.

ABSTRACT

Nama : Chekky Kurniasari Dewi, SH
Study Program: Notary Magister
Title : Issued Financing Settlement In Islamic Banking
Based On Law Number 21 Year 2008
About Islamic Banking.

In the implementation of cost distribution of Islamic Banking, could be having problem. When the problem is happened, the solution could be taken is guarantee execution. Based on the normative juridical research, it can be understand that Islamic Bank could conduct the guarantee execution that under regulation of Law Number 4 Year 1996 about Mortgage and Law Number 42 Year 1999 about Guarantee of Fiduciary, but also this Islamic Bank could buy a part or the entire bond with or without auction, based on the free given from the guarantee owner and the guarantee that is already bought by the Islamic Bank have to pay in the period time of 1 (one) year that called the over taken guarantee.

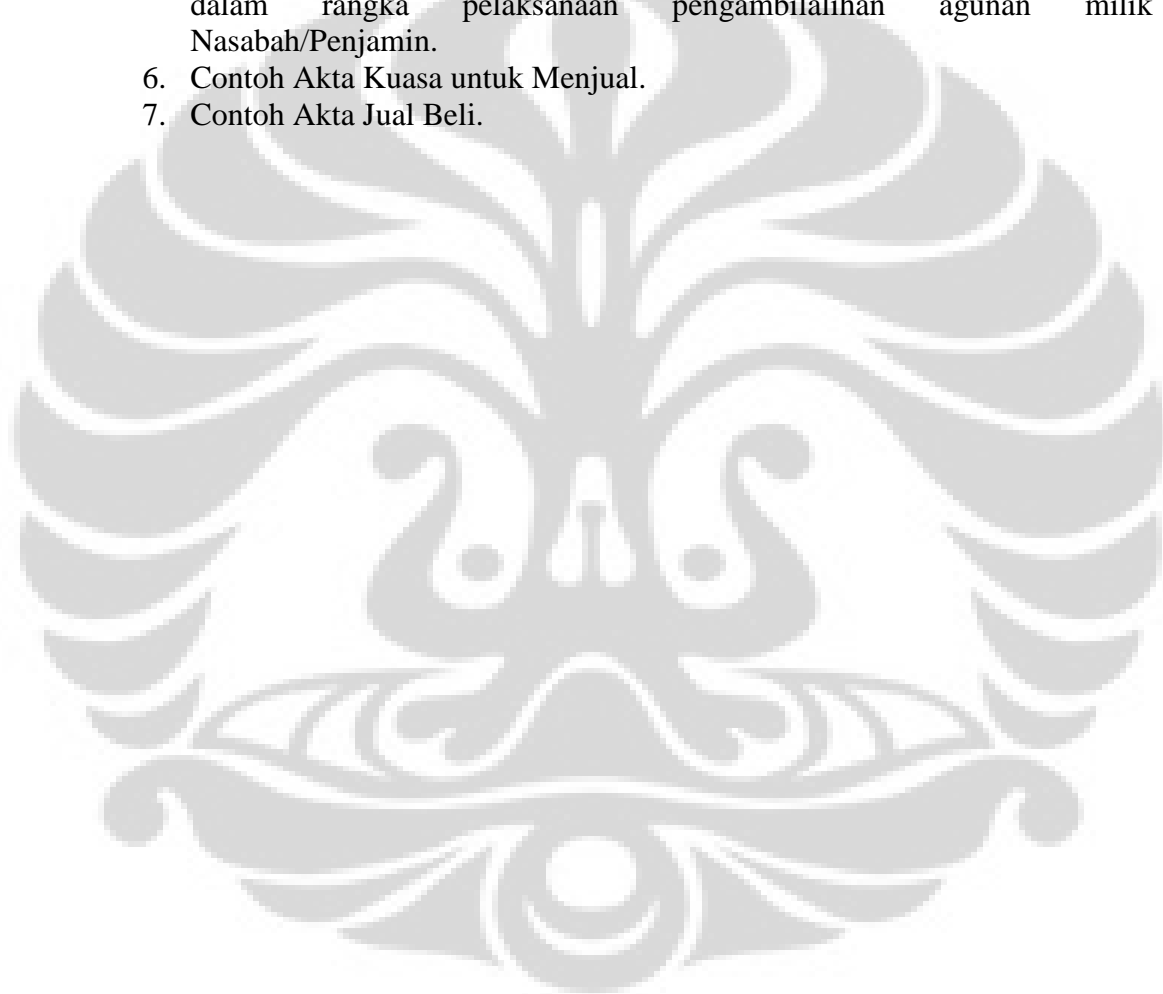
Key words: Financing, Guarantee execution, Mortgage, Guarantee of Fiduciary, Syaria Bank, The Over Taken Guarantee.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Permasalahan	1
1.2 Pokok Permasalahan	11
1.3 Tujuan Penelitian	11
1.4 Metode Penelitian	11
1.5 Kerangka Konsep	13
1.6 Sistematika Penulisan	16
2. PELAKSANAAN PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PERBANKAN SYARIAH	17
2.1 Latar Belakang Terjadinya Pembiayaan Pada Bank Syariah	17
2.2 Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah dan Cara Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah	29
2.3 Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dan Eksekusi Jaminan Fidusia Sebagai Salah Satu Cara Pelaksanaan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah	32
2.3.1 Eksekusi Hak Tanggungan	33
2.3.2 Eksekusi Jaminan Fidusia	51
2.4 Cara Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Sebagaimana Ternyata Dari Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah	70
3. PENUTUP	82
3.1 Kesimpulan	82
3.2 Saran	82
DAFTAR PUSTAKA	84
LAMPIRAN	87

DAFTAR LAMPIRAN

1. Kutipan Risalah Lelang
2. Blanko Akta Pemberian Hak Tanggungan
3. Blanko Akta Jaminan Fidusia (jaminan mobil)
4. Blanko Akta Jaminan Fidusia (jaminan stok barang)
5. Blanko Surat Pernyataan dan Pengakuan dari pihak yang mewakili Bank dalam rangka pelaksanaan pengambilalihan agunan milik Nasabah/Penjamin.
6. Contoh Akta Kuasa untuk Menjual.
7. Contoh Akta Jual Beli.



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Pembiayaan pada Bank Syariah perlu mendapat perhatian yang serius, baik bagi masyarakat pada umumnya ataupun bagi praktisi Bank Syariah pada khususnya, karena kegiatan penyaluran pembiayaan perbankan merupakan pendapatan utama usaha bank, khususnya pada Bank Syariah. Oleh karena itu penanganan mengenai pembiayaan ini harus dilakukan secara hati-hati dan harus ditunjang oleh profesionalisme dan moralitas baik para praktisi Bank Syariah maupun nasabah Bank Syariah, karena tanpa ditunjang profesionalisme para praktisi Bank Syariah, salah satu akibatnya adalah akan menimbulkan banyaknya pembiayaan bermasalah yang berdampak terhadap likuiditas, keamanan dan penerimaan bank menjadi rendah sehingga dapat mendatangkan kerugian pada bank dan bukan hal yang tidak mungkin pada akhirnya dapat mempengaruhi stabilitas perekonomian nasional. Ketika terjadi suatu pembiayaan bermasalah, maka diperlukan suatu sistem penyelesaian mengenai pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah secara efisien dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar masalah pembiayaan bermasalah tersebut tidak berdampak pada stabilitas perekonomian nasional.

Dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional seperti yang tercantum dalam alenia 4 Undang-undang Dasar 1945 yang bertujuan untuk melindungi setiap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, diperlukan koordinasi antara pemerintah selaku pelaksana pembangunan nasional dengan masyarakat, dimana diantara keduanya harus saling menunjang, melengkapi dan mengisi menuju tercapainya pembangunan nasional, yaitu terciptanya masyarakat adil dan makmur.

Salah satu sarana untuk mencapai pembangunan nasional adalah dengan mendorong tumbuhnya sektor ekonomi, baik Badan Usaha Milik Negara, Koperasi ataupun sektor ekonomi swasta, yang diarahkan pada perekonomian yang berpihak kepada rakyat, merata, mandiri, handal, berkeadilan dan mampu bersaing dikalangan perekonomian nasional.

Pemerintah sebagai pelaksana pembangunan nasional harus selalu berusaha agar pembangunan ekonomi berjalan dengan baik sesuai dengan yang dicita-citakan, oleh karena itu diperlukan suatu kebijakan ekonomi melalui hukum positif di bidang perekonomian agar tercipta pertumbuhan ekonomi yang tinggi, yaitu dengan dilindunginya para pelaku ekonomi dengan konstruksi hukum yang pasti sehingga tercipta kepastian hukum bagi para pelaku perekonomian tersebut.

Dalam rangka memacu pertumbuhan ekonomi tersebut, dana merupakan salah satu unsur yang diperlukan oleh para pelaku ekonomi, dan dalam hal ini tidak pernah terlepas peranan dunia perbankan nasional sebagai salah satu lembaga penunjang kebijakan ekonomi nasional.

Sektor perbankan memiliki peranan yang sangat penting dan strategis untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional karena salah satu fungsi dari lembaga perbankan adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak¹.

Pada saat ini dikenal Perbankan Syariah yang merupakan salah satu bentuk penggalan dan wujud kontribusi masyarakat dalam perekonomian nasional dalam bentuk syariah (berdasarkan nilai Islam). Prinsip syariah yang berlandaskan nilai-nilai keadilan, kemanfaatan, keseimbangan, keuniversalan diterapkan dalam pengaturan perbankan yang didasarkan pada prinsip syariah atau yang biasa kita sebut dengan Perbankan Syariah.

Salah satu prinsip yang paling mendasar pada perbankan syariah adalah adanya larangan riba dalam bentuk apapun, dan digantikan dalam

¹ Indonesia, Undang-undang tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, UU No.10 Th.1998, Ps. 1 ayat (2).

bentuk bagi hasil. Dengan prinsip bagi hasil, Bank Syariah dapat menciptakan iklim investasi yang sehat dan adil karena semua pihak dapat berbagi keuntungan maupun berbagi resiko yang akan timbul sehingga akan menciptakan posisi yang seimbang antara bank dan nasabahnya. Hal ini sesuai dengan salah satu prinsip dari perjanjian yaitu adanya kedudukan yang seimbang antara para pihak yang melakukan perjanjian. Lebih jauh, hal tersebut diatas akan mendorong terciptanya pemerataan ekonomi nasional karena hasil keuntungan tidak hanya dinikmati oleh pemilik modal saja, tetapi akan dinikmati pula oleh pengelola modal.

Pengaturan mengenai Perbankan Syariah di Indonesia pertama kali diatur dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dimana pada Pasal 6 huruf m dan diatur lagi pada Pasal 13 huruf c yaitu :

“menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan **prinsip bagi hasil** sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah”.

Kemudian peraturan mengenai Perbankan Syariah diperkuat dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dimana dalam Pasal 1 angka (3) dan angka (4) dinyatakan bahwa :

“Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan **Prinsip Syariah** yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran; dan Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”

Terakhir, pada tanggal 16 Juli 2008 disahkanlah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dimana terdapat penyempurnaan dari Undang-Undang sebelumnya yaitu diantaranya ²:

1. Adanya perubahan istilah Bank Perkreditan Rakyat menjadi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Hal ini didasarkan pada adanya perbedaan yang sangat mendasar antara Kredit dengan Pembiayaan, dimana Kredit

² Aad Rusyad N, Perbankan Syariah dan Aspek Hukumnya (suatu tinjauan singkat), Materi Kuliah Hukum Perbankan pada Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, September 2009, hal. 5.

diasumsikan memakai sistem bunga, sedangkan pembiayaan diasumsikan memakai sistem bagi hasil.

2. Adanya Definisi Prinsip Syariah. Dalam definisi dimaksud memiliki 2 (dua) pesan penting, yaitu adanya Prinsip Syariah yang merupakan prinsip hukum Islam serta adanya penetapan pihak/lembaga yang berwenang mengeluarkan fatwa yang menjadi dasar prinsip syariah.
3. Penetapan Dewan Pengawas Syariah sebagai pihak yang terafiliasi seperti halnya akuntan publik, konsultan dan penilai.
4. Definisi pembiayaan yang berubah secara signifikan dibandingkan definisi yang ada pada Undang-undang sebelumnya tentang Perbankan yaitu Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998. Dalam Definisi terbaru, pembiayaan juga dapat berupa transaksi bagi hasil, transaksi sewa menyewa, transaksi jual beli, transaksi pinjam meminjam dan transaksi sewa menyewa multi jasa (multijasa).

Adapun yang menjadi asas kegiatan Perbankan Syariah adalah³ :

1. Prinsip syariah

Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.⁴ Oleh karenanya, kegiatan usaha yang berdasarkan prinsip syariah tidak mengandung Riba, Maisir, Gharar, Haram dan Dzalim. Riba adalah penambahan pendapatan secara tidak sah (batil), yang meliputi Fadhl (transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas dan waktu penyerahannya) dan Nasi'ah (transaksi pinjam meminjam yang mempersyaratkan Nasabah penerima fasilitas pinjaman mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu). Sedangkan Maisir adalah transaksi yang digantungkan pada keadaan yang tidak pasti atau bersifat untung-untungan. Gharar merupakan transaksi yang obyeknya tidak jelas, tidak dimiliki dan tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat direrahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah. Haram

³ Indonesia, Undang-undang Perbankan Syariah, UU Nomor 21 Tahun 2008, Ps.2.

⁴ *Ibid*, Pasal 1 ayat (12).

adalah transaksi yang obyeknya dilarang dalam syariah. Sedangkan Dzalim adalah transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.

2. Berdasarkan Demokrasi Ekonomi

Kegiatan usaha syariah harus mengandung nilai keadilan, kebersamaan, kemanfaatan dan pemerataan, yang mengutamakan kepentingan rakyat banyak untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

3. Berdasarkan Prinsip Kehati-hatian

Kegiatan usahanya harus dilakukan secara seksama sehingga yakin akan kemampuan Nasabah dalam menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan akad/perjanjian yang telah ditanda-tangani sebelumnya guna mewujudkan perbankan yang sehat, kuat, efisien, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam proses pemberian pembiayaan yang diberikan kepada Nasabah oleh Bank, sangat diperlukan prinsip kehati-hatian sehingga mewujudkan perbankan yang sehat, kuat, efisien, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang pada akhirnya akan membantu terlaksananya tujuan pembangunan nasional yaitu tercapainya masyarakat yang adil dan makmur, oleh karenanya bank dalam menyalurkan dana pada masyarakat sebelumnya harus mempunyai keyakinan akan kemampuan Nasabah untuk melunasi seluruh fasilitas pembiayaan yang diterimanya tepat pada waktunya. Untuk mempunyai keyakinan tersebut, Bank wajib melakukan penilaian/evaluasi secara seksama terhadap kelayakan usaha yang akan dibiayai dan evaluasi dokumentasi.

Evaluasi secara seksama terhadap kelayakan usaha yang akan dibiayai, yang meliputi⁵ : *Pertama*, Character, yang meliputi sifat-sifat calon Nasabah, seperti kejujuran, perilaku dan ketaatannya. Agar dapat mendapatkan data-data mengenai karakter Nasabah tersebut, maka Bank dapat melakukannya dengan cara mengumpulkan informasi dari referensi Bank lainnya. *Kedua*, Capacity, yang menilai kemampuan calon Nasabah,

⁵ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Cet. 5, Bandung: Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2006 Hal. 511.

menyangkut kepemimpinan dan kinerjanya, baik dalam perusahaan tempat Nasabah tersebut bekerja ataupun tempatnya berusaha. *Ketiga*, Capital, yang merupakan permodalan calon Nasabah. Hal yang menjadi perhatian dari segi permodalan ini adalah tentang besar dan struktur modal termasuk kinerja hasil dari modal itu sendiri dari perusahaan apabila calon Nasabah merupakan perusahaan atau segi pendapatan apabila calon Nasabahnya adalah orang perorangan. *Keempat*, Condition of Economy, dimana Bank harus melakukan penilaian atas kondisi perekonomian yang tengah terjadi termasuk terhadap perubahan atas kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan kebijakan pemerintah, politik, sosial budaya atau segi lainnya yang dapat mempengaruhi segi ekonomi itu sendiri. *Kelima*, Collateral, yang artinya melakukan penilaian terhadap agunan yang dimiliki calon Nasabah. Agunan yang dimaksud adalah agunan yang baik, memiliki nilai yang baik secara hukum maupun ekonomi. *Keenam*, Personality atau kepribadian Nasabah merupakan segi-segi yang subjektif, yang merupakan faktor yang penting dalam penentuan pemberian pembiayaan, *Ketujuh*, Purpose atau tujuan apakah pemberian pembiayaan bertujuan untuk kegiatan yang bersifat produktif atau kegiatan yang bersifat spekulatif. *Kedelapan*, Prospect, yang artinya melakukan penilaian terhadap masa depan dari kegiatan yang mendapatkan pembiayaan dari bank, yang meliputi bidang usaha, pengelolaan bidang usaha ataupun kebijakan pemerintah. *Kesembilan*, Payment, yang mengevaluasi bagaimana kelak Nasabah melakukan cara pembayaran atas pembiayaan yang diperolehnya. Dalam hal ini Bank memperhatikan kelancaran aliran dana (cash flow). *Kesepuluh*, Returns, bagaimana hasil yang akan dicapai dari kegiatan yang mendapatkan pembiayaan. *Kesebelas*, Repayment, yaitu perhitungan pengembalian dana dari kegiatan yang mendapatkan pembiayaan, dan terakhir adalah Risk Bearing Ability, yang memperhitungkan besarnya kemampuan Nasabah dalam menghadapi resiko tak terduga. Evaluasi dokumentasi meliputi dokumentasi legalitas, taksasi jaminan dan cek terhadap catatan daftar hitam Nasabah bermasalah di Bank Indonesia.

Sebagai suatu badan usaha, Bank Syariah juga bertujuan untuk mencari keuntungan. Hal ini merupakan implementasi dari tujuan pendirian Bank Syariah seperti yang tercantum pada Pasal 3 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008, yaitu :

“Perbankan Syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat”.

Keuntungan dapat dicapai apabila pembiayaan yang disalurkan dapat dikembalikan dengan tertib dan lancar, sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan sebelumnya. Tetapi dalam hal apapun, akan selalu ada resiko terhadap penyaluran pembiayaan, misalnya pembiayaan menjadi bermasalah atau macet. Untuk meminimalkan resiko tersebut, maka praktisi perbankan syariah harus menerapkan prinsip kehati-hatian. Salah satu penerapan prinsip kehati-hatian ini adalah Bank Syariah dalam penyaluran pembiayaan sebaiknya meminta agunan sebagai jaminan tambahan dari pihak penerima pembiayaan (calon Nasabah). Bagi Bank pemberi pembiayaan, agunan sebagai jaminan tambahan bertujuan sebagai pengaman dan sarana untuk melancarkan pengembalian pembiayaan oleh Nasabah pada bank. Dengan kata lain, agunan memberikan hak dan kekuasaan kepada Bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang-barang yang dijaminan apabila Nasabah wanprestasi.

Agunan yang dimaksud adalah agunan yang bergerak ataupun tidak bergerak, harus memiliki nilai yang tinggi agar Nasabah kooperatif dan bersungguh-sungguh dalam menyelesaikan pembiayaan yang didapatnya.

Agunan pembiayaan harus mempunyai nilai, mudah diuangkan dan dapat diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran kewajiban Nasabah berdasarkan perjanjian pembiayaan yang dibuat antara nasabah dan Bank. Jadi, fungsi agunan adalah untuk menjamin kelancaran pembayaran kewajiban Nasabah dan memberikan hak dan kekuasaan pada Bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan agunan tersebut bila nasabah tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya.

Agunan yang baik (ideal) adalah agunan yang dapat secara mudah membantu perolehan pembiayaan oleh pihak yang memerlukannya dan tidak melemahkan potensi (kekuatan) pencari pembiayaan (Nasabah) untuk melakukan/meneruskan usahanya⁶. Selain itu, agunan yang diserahkan Nasabah kepada Bank harus memberikan kepastian kepada pemberi pembiayaan (Bank), dalam arti bahwa agunan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya penerima/pengambil pembiayaan (Nasabah).

Agunan yang pada umumnya diterima kalangan Bank khususnya Bank Syariah adalah agunan yang berwujud yang meliputi tanah dan bangunan, mesin yang melekat dengan tanah atau kapal laut yang massanya melebihi 20 ton, perhiasan, motor atau mobil. Sedangkan untuk agunan yang tidak berwujud meliputi tagihan piutang, deposito (sertipikat deposito), obligasi dan saham⁷. Selain itu Bank juga menerima agunan dalam bentuk jaminan penanggung hutang (*borgtocht*) yang meliputi jaminan perorangan (*Personal Guarantee*) dan jaminan perusahaan (*Corporate Guarantee*).

Dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan, selaku terdapat resiko, salah satunya adalah pembiayaan bermasalah. Adapun faktor-faktor penyebabnya adalah tidak hanya dari sisi praktisi Bank Syariah, tetapi juga dari Nasabah penerima pembiayaan⁸.

Penyebab pembiayaan bermasalah dari sisi praktisi Bank Syariah adalah ketika melakukan analisa pembiayaan kurang memahami bisnis Nasabah, kurang dilakukan evaluasi keuangan Nasabah serta adanya kesalahan setting fasilitas pembiayaan dan dalam melakukan analisa mengenai sumber pengembalian Nasabah terlalu optimis sehingga tidak memperhitungkan aspek kompetitor dan kebutuhan hidup Nasabah. Selain itu, dalam melakukan analisa mengenai aspek jaminan tidak

⁶ R. Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, cet.5. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1991, Hal. 76.

⁷ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Cet. 3 (Bandung, Penerbit Alfabeta CV, 2005), hal. 144.

⁸ Muchtar Manto Dirjosiswoyo, " *Proses Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah*" (makalah disampaikan pada Pelatihan Analisa Pembiayaan), Bekasi, 12 Desember 2009, Hal.5.

memperhitungkan aspek marketable, nilai jaminan, letak/strategis atau tidaknya jaminan, perimbangan dengan pembiayaan serta jaminan hanya dianggap sebagai pelengkap saja tanpa memperhitungkan resiko seandainya pembiayaan bermasalah. Kurangnya dilakukannya evaluasi atas rekening Nasabah, tidak memperhatikan atas keterlambatan pembayaran kewajiban Nasabah dan jarang berkunjung ke lokasi usaha Nasabah atau dengan kata lain tidak pernah berhubungan intensif dengan Nasabah menyebabkan permasalahan Nasabah tidak terdeteksi sejak awal sehingga menimbulkan pembiayaan bermasalah.

Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dari sisi Nasabah adalah karakter Nasabah tidak amanah, adanya peningkatan pola konsumsi dan gaya hidup serta memprioritaskan kepentingan lain yang kurang bermanfaat. Selain itu kemampuan Nasabah yang tidak memadai untuk membayar kewajibannya, termasuk kalah dalam persaingan usaha, usaha Nasabah yang diberikan pembiayaan relatif baru, gagal dalam penagihan serta Nasabah tidak mampu menanggulangi masalah (Nasabah tidak menguasai bisnis). Adanya keadaan pada pribadi Nasabah seperti meninggalnya tulang punggung keluarga, perselisihan dalam intern Nasabah, kecelakaan, bencana alam, perubahan kebijakan pemerintah dan adanya huru-hara dapat menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah.

Apabila ditinjau lebih lanjut, terdapat gejala dini pembiayaan bermasalah yang sebenarnya apabila praktisi perbankan syariah dapat melihat gejala tersebut lebih awal, maka pembiayaan bermasalah/macet dapat dicegah. Adapun gejala dini pembiayaan bermasalah itu antara lain ketika Nasabah mengajukan pembiayaan yang terus menerus, penurunan kontinyu saldo simpanan di Bank serta ketergantungan yang berat pada hutang jangka pendek.

Berdasarkan pasal 40 UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dalam hal Nasabah Penerima Fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik Agunan atau

berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik Agunan, dengan ketentuan Agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah harus memperhitungkan harga pembelian Agunan dengan kewajiban Nasabah kepada Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah yang bersangkutan. Dalam hal harga pembelian Agunan melebihi jumlah kewajiban Nasabah kepada Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, selisih kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada Nasabah setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang langsung terkait dengan proses pembelian Agunan.

Dengan berkembangnya dunia perbankan syariah pada saat ini yang dapat dilihat dari berbagai jenis produk dan sistem usahanya, menimbulkan persaingan pada dunia perbankan syariah, yaitu antara bank syariah satu dengan lainnya. Salah satu dampak negatif dari persaingan antar Bank adalah menurunnya prinsip kehati-hatian Bank dalam memberikan pembiayaan kepada Nasabah. Masing-masing Bank akan berlomba dalam memberikan pembiayaan kepada Nasabah tanpa memperhatikan keamanan pemberian fasilitas pembiayaan sehingga banyaknya pembiayaan yang tidak dapat dilunasi kembali karena pemberian pembiayaan tidak digunakan sebagaimana mestinya yang pada akhirnya dapat menyebabkan timbulnya pembiayaan bermasalah pada bank khususnya Bank Syariah.

Apabila terdapat pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah, maka Bank dapat melakukan hal-hal yang diperlukan untuk meminimalisir kerugian yang ditimbulkan akibat pembiayaan bermasalah tersebut, salah satunya adalah dengan melakukan eksekusi jaminan yang diberikan Nasabah kepada Bank atau tindakan-tindakan lain yang diperlukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya peraturan tentang Perbankan Syariah yaitu Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008.

1.2 Pokok Permasalahan

1. Bagaimanakah cara pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan dan Eksekusi Jaminan Fidusia dalam rangka penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah?
2. Bagaimanakah cara pelaksanaan eksekusi jaminan dengan cara pengambilalihan asset atau Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) pada Bank Syariah?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui cara pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan dan Eksekusi Jaminan Fidusia dalam rangka penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah.
2. Untuk mengetahui cara pelaksanaan eksekusi jaminan dengan cara pengambilalihan asset Nasabah yang pada saat ini dikenal sebagai AYDA (Agunan Yang Diambil Alih).

1.4 Metode Penelitian

Metode merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada dalam suatu penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan⁹, karena tanpa adanya metode, maka peneliti tidak akan mungkin mampu untuk menemukan, merumuskan, menganalisa maupun memecahkan masalah-masalah tertentu untuk mengungkapkan kebenaran¹⁰ dan ilmu pengetahuan tidak akan mungkin hidup, apalagi berkembang¹¹.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersifat Yuridis Normatif, yaitu yaitu penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang tertulis, baik yang dituangkan dalam bentuk peraturan maupun dalam bentuk literatur lainnya.

⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3, (Jakarta:Universitas Indonesia-Press, 1986), hal. 7.

¹⁰ *Ibid.* hal. 13.

¹¹ *Ibid*

Alasan menggunakan penelitian hukum yuridis normatif adalah penelitian ini mengacu pada norma hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan dan norma-norma yang berlaku dan mengikat masyarakat yang berhubungan dengan tata cara penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Perbankan Syariah sebagaimana tersebut pada pasal 40 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Adapun tipologi penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini dari sifatnya adalah Penelitian Deskriptif, dimana data yang akan diperoleh akan memberikan gambaran secara umum mengenai suatu masalah, yaitu menggambarkan lebih dalam mengenai cara penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah sebagaimana tersebut pada pasal 40 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Untuk jenis penelitian Yuridis Normatif, data yang digunakan adalah data sekunder, yaitu menggunakan data yang diperoleh dari kepustakaan dimana tata cara pengumpulan datanya bersumber pada bahan-bahan kepustakaan¹², yang didukung oleh data primer yang diperoleh dari wawancara dengan Narasumber. Dalam melakukan penulisan ini penulis menggunakan bahan hukum primer¹³, bahan hukum sekunder¹⁴ serta bahan hukum tersier¹⁵.

Bahan hukum primer dalam penulisan ini berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan cara pelaksanaan eksekusi jaminan atau cara penyelesaian lainnya atas pembiayaan bermasalah yang terjadi pada Bank Syariah. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini berupa buku, makalah

¹² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001), hal. 13-14.

¹³ Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang mengikat seperti Norma Dasar, Peraturan Dasar, Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat, Undang-undang, Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Daerah, Bahan Hukum yang tidak dikodifikasikan, Yurisprudensi, Traktat, Peraturan dari jaman penjajahan yang kini masih berlaku. Lihat : Sri Mamudji *et. al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal.30.

¹⁴ Bahan Hukum Sekunder adalah bahan-bahan yang memberikan informasi atau hal-hal yang berkaitan dengan bahan hukum primer serta implementasinya. Lihat : *Ibid*, hal.31.

¹⁵ Bahan Hukum Tersier adalah bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan primer atau bahan sekunder seperti abstrak, bibliografi, ensiklopedi dan kamus. Lihat : *Ibid*.

dan laporan penelitian. Sedangkan bahan hukum tersier yang digunakan dalam penulisan ini adalah kamus hukum dan ensiklopedi yang memuat bahan-bahan yang dijadikan acuan dalam penelitian ini.

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen yaitu mencari dan mengumpulkan data berdasarkan data yang tertulis seperti buku, peraturan-peraturan dan wawancara terhadap pihak yang berkompeten (narasumber). Metode analisa yang digunakan adalah metode kualitatif¹⁶, sebagai hasil pengumpulan data melalui data sekunder, yaitu studi terhadap dokumen yang didukung wawancara dengan narasumber sehingga hasil dari analisa tersebut dapat ditarik kesimpulan yang dikaitkan dengan teori-teori untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan dalam rumusan masalah.

1.5 Kerangka Konsep

Dalam tulisan ini, terdapat beberapa istilah yang definisinya akan disebut dibawah ini :

1. Perbankan Syariah

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008, yang dimaksud dengan Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

2. Bank Syariah

Menurut Pasal 1 ayat (7) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008, yang dimaksud dengan Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

a. Bank Umum Syariah

¹⁶ Metode Kualitatif merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata. Yang diteliti dan dipelajari adalah objek penelitian yang utuh. Lihat : *Ibid*, hal.67

Bank Umum Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

b. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

3. Bank Konvensional

Menurut Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008, yang dimaksud dengan Bank Konvensional adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional dan berdasarkan jenisnya terdiri atas Bank Umum Konvensional dan Bank Perkreditan Rakyat.

a. Bank Umum Konvensional

Menurut Pasal 1 ayat (5) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008, yang dimaksud dengan Bank Umum Konvensional adalah Bank Konvensional yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

b. Bank Perkreditan Rakyat

Menurut Pasal 1 ayat (6) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008, yang dimaksud dengan Bank Perkreditan Rakyat adalah Bank Konvensional yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

4. Pembiayaan

Menurut Pasal 1 ayat (25) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008, yang dimaksud dengan Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*;
- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan

e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

5. Investasi

Menurut Pasal 1 ayat (24) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008, yang dimaksud dengan Investasi adalah dana yang dipercayakan oleh Nasabah kepada Bank Syariah dan/atau UUS berdasarkan Akad *mudharabah* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dalam bentuk Deposito, Tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.

6. Bank

Menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008, yang dimaksud dengan Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk Simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.

7. Agunan

Menurut Pasal 1 ayat (26) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008, yang dimaksud dengan Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas.

8. Nasabah

Menurut Pasal 1 ayat (16) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008, yang dimaksud dengan Nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah.

1.6 Sistematika Penulisan

Penelitian ini disusun dalam 3 (tiga) bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB 1 PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi tentang latar belakang masalah yang menjadi dasar penulisan, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB 2 PELAKSANAAN PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PERBANKAN SYARIAH.

Bab ini diawali dengan menjelaskan mengenai latar belakang dan mekanisme terjadinya pembiayaan pada Bank Syariah, selanjutnya menjelaskan ketentuan-ketentuan yang terkait dalam perjanjian pembiayaan serta permasalahan yang timbul berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian pembiayaan tersebut. Kemudian dijelaskan mengenai latar belakang terjadinya pembiayaan pada Bank Syariah, yang dilanjutkan dengan penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah serta pelaksanaan penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah.

BAB 3 KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab terakhir ini, penulis memberikan kesimpulan sebagai jawaban atas pokok permasalahan dalam penelitian ini. Selain itu, penulis memberikan saran-saran terkait dengan pelaksanaan penyelesaian pembiayaan bermasalah pada perbankan syariah

BAB 2

PELAKSANAAN PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PERBANKAN SYARIAH

2.1 Latar Belakang Terjadinya Pembiayaan Pada Bank Syariah

Dalam Islam, manusia diwajibkan untuk berusaha agar mendapatkan rejeki guna memenuhi kebutuhan kehidupannya. Islam juga mengajarkan kepada manusia bahwa Allah Maha Pemurah sehingga rezeki-Nya sangat luas. Bahkan Allah tidak memberikan rezeki itu kepada kaum muslimin saja, tetapi kepada siapapun saja yang bekerja keras.

Manusia dapat bekerja apa saja, yang penting tidak melanggar garis-garis yang telah ditentukan oleh Allah. Manusia bisa melakukan aktivitas produksi, seperti pertanian, perkebunan, peternakan, pengolahan makanan dan minuman dan sebagainya. Manusia dapat juga melakukan aktivitas distribusi, seperti perdagangan atau dalam bidang jasa, seperti transportasi, kesehatan dan sebagainya.

Untuk memulai usaha seperti itu diperlukan modal, seberapapun kecilnya. Adakalanya orang mendapatkan modal dari simpanannya atau dari keluarganya. Adapula yang meminjam kepada rekan-rekannya. Jika tidak tersedia, peran institusi keuangan menjadi sangat penting karena dapat menyediakan modal bagi orang yang ingin berusaha.

Dalam Islam, hubungan pinjam meminjam tidak dilarang, bahkan dianjurkan agar terjadi hubungan saling menguntungkan, yang pada gilirannya berakibat kepada hubungan persaudaraan. Hal yang perlu diperhatikan adalah apabila hubungan itu tidak mengikuti aturan yang diajarkan oleh Islam. Karena itu, pihak yang berhubungan harus mengikuti etika yang digariskan oleh Islam.

Dalam perbankan syariah, sebenarnya penggunaan kata pinjam meminjam kurang tepat digunakan disebabkan dua hal. Pertama, pinjam

meminjam bukan metode hubungan financial dalam Islam. Masih banyak metode yang diajarkan oleh Islam selain pinjaman, seperti jual beli, bagi hasil, sewa dan sebagainya. Kedua, dalam Islam, pinjam meminjam adalah akad sosial bukan akad komersial, artinya, bila seseorang meminjam sesuatu, dia tidak boleh disyaratkan untuk memberikan tambahan atas pokok pinjamannya.

Sebagian masyarakat membutuhkan suatu sistem perekonomian yang mengikuti etika yang digariskan oleh ajaran Islam salah satunya adalah bebas dari riba. Riba merupakan setiap tambahan nilai yang diperoleh dengan tanpa resiko dan bukan merupakan hadiah atau kompensasi kerja¹⁷. Riba dimungkinkan terjadi pada transaksi perdagangan maupun keuangan. Riba pada transaksi perdagangan timbul akibat terjadinya pertukaran barang sejenis yang tidak memenuhi kriteria yang sama kualitasnya, kuantitasnya dan waktu penyerahannya. Sedangkan Riba pada transaksi keuangan timbul pada saat terdapat kesepakatan membayar bunga dalam suatu transaksi hutang piutang, dimana satu pihak akan mendapatkan keuntungan yang sudah pasti sedangkan pihak lain hanya menikmati sisa keuntungannya dan hal itu adalah tidak adil.

Riba dapat berdampak buruk bagi perekonomian, yaitu¹⁸:

1. Ketidakadilan distribusi pendapatan dan kekayaan

Prinsip riba (bunga) yang memberikan hasil tetap (fixed return) pada satu pihak (pemodal) dan hasil tidak tetap pada pihak lainnya (pengusaha) jelaslah tidak adil dan mematikan motivasi pengusaha.

2. Potensi eksploitasi kepada pihak yang lemah dan keuntungan lebih berpihak kepada pihak yang kaya

Sistem riba memiliki kecenderungan terjadinya akumulasi modal pada pihak pemodal tinggi. Sebagai contoh, meskipun jumlah penabung

¹⁷ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, Deskripsi dan Ilustrasi*, Ed.3, (Yogyakarta, Penerbit Ekonisia Kampus Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia, 2008), hal. 1.

¹⁸ *Ibid*, hal. 2.

kecil dalam perbankan konvensional jauh lebih banyak jumlahnya dari depositan besar, namun nilai total tabungan yang sangat kecil dibandingkan dengan nilai total deposito yang dihimpun perbankan konvensional, maka yang lebih menikmati keuntungan dalam system riba adalah para depositan besar.

3. Alokasi sumber daya ekonomi yang tidak efisien

Prinsip riba membawa kecenderungan alokasi dana tidak didasarkan atas prospek profitabilitas usaha melainkan pada dasar kemampuan pengembalian pinjaman (kolektibilitas) dan nilai jaminan (kolateral). Dengan demikian maka bisa dibayangkan apa yang terjadi jika sumber daya ekonomi dikuasai oleh masyarakat yang tidak produktif, maka pertumbuhan ekonomi pun akan lebih lambat dengan diikuti distribusi yang tidak merata.

4. Terhambatnya investasi

Semakin tinggi tingkat bunga yang berlaku, maka semakin besar pula biaya yang ditanggung dalam investasi. Para investor hanya akan mampu melakukan investasi jika tingkat keuntungan yang diharapkan mampu menutup tingkat bunga pasar. Dengan demikian, bunga berperan seperti tembok penghalang investasi, dimana dengan makin tingginya bunga maka investasi akan sulit dilakukan, dan pada sisi lain akan berdampak pada tingginya inflasi.

Oleh karena itu sistem keuangan Islam yang berpilarkan prinsip bagi hasil dan bebas dari prinsip bunga diharapkan mampu menjadi alternatif terbaik dalam mencapai kesejahteraan masyarakat.

Untuk memenuhi kebutuhan modal dan pembiayaan, Bank Syariah menggunakan piranti-piranti yang terdiri dari 3 (tiga) kategori, yaitu ¹⁹ :

1. Produk Penyaluran Dana (Financing/pembiayaan)

Penyaluran dana Bank Syariah dilakukan dengan berbagai metode, yaitu :

¹⁹ Ibid, hal. 63.

- a. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk memiliki barang berdasarkan prinsip jual beli.

Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang. Tingkat keuntungan Bank Syariah ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang yang dijual. Transaksi jual beli dibedakan berdasarkan bentuk pembayarannya dan waktu penyerahan barang. Ada 3 (tiga) jenis jual beli yang dijadikan dasar dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syariah, yaitu :

- Bai Al Murabahah

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam Murabahah, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu. Pada perjanjian murabahah, bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang ditambah keuntungan. Adapun landasan hukumnya adalah Al Qur'an Surat Al Baqarah ayat 275 yang artinya "*Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba*" serta Al Hadits dari Suaib Ar Rumi RA bahwa Rasulullah SAW bersabda "*3 (tiga) hal yang didalamnya terdapat keberkahan yaitu jual beli secara tangguh, muqaradah (mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual*".

Teknis perbankan dalam pembiayaan murabahah adalah pertama-tama, bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah bertindak sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen (toko/pabrik) ditambah keuntungan (margin jual beli). Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama jangka waktu

akad. Dalam perbankan, Murabahah lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan. Dalam transaksi ini, barang diserahkan segera kepada Nasabah sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh (mencicil).

- Bai As-Salam

Salam adalah transaksi jual beli dimana barang yang diperjualbelikan belum ada, oleh karena itu barang diserahkan secara tangguh sedangkan pembayaran dilakukan secara tunai. Adapun landasan hukumnya adalah Al Quran Surat Al Baqarah ayat 283 yang artinya *“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”* serta Al Hadits dari Suaib Ar Rumi RA bahwa Rasulullah SAW bersabda *“3 (tiga) hal yang didalamnya terdapat keberkahan yaitu jual beli secara tangguh, muqaradah (mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual”*.

Teknis perbankan dalam pembiayaan ini adalah saat barang diserahkan kepada bank oleh produsen (pabrik/toko) maka bank akan menjualnya kepada nasabah secara tunai atau secara cicilan. Harga jual yang ditetapkan bank adalah harga beli bank dari nasabah yang ditambah keuntungan. Bila bank menjualnya secara tunai biasanya disebut pembiayaan talangan. Bila bank menjual secara cicilan, maka bank dan nasabah harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Barang yang dijadikan obyek pembiayaan harus diketahui spesifikasinya secara jelas seperti jenis, macam, ukuran, mutu atau jumlahnya. Apabila obyek pembiayaan cacat atau tidak sesuai dengan akad, maka produsen (toko/pabrik) harus bertanggungjawab dengan cara mengembalikan dana yang telah diterimanya atau mengganti barang yang sesuai dengan pesanan. Mengingat bank tidak

menjadikan barang yang dibeli atau dipesannya sebagai persediaan, maka dimungkinkan bagi pihak bank untuk melakukan akad pendahuluan dengan pihak ketiga.

- Bai Al Istishna

Istishna merupakan jenis khusus dari As Salam, biasanya dipergunakan dibidang manufaktur. Dengan demikian, ketentuan ishtisna mengikuti ketentuan As Salam.

b. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk mendapatkan jasa berdasarkan prinsip sewa (Ijarah)

Dalam konteks perbankan syariah, ijarah adalah perjanjian sewa (lease contract) dimana bank menyewakan peralatan kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya. Landasan hukumnya adalah Al Qur'an surat Al Baqarah ayat 233 yang artinya *“ Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidaklah dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan”* dan Al Hadits dari Bukhari & Muslim bahwa Rasulullah SAW bersabda *“Berbekam kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu”*.

Transaksi Ijarah ditandai adanya pemberian manfaat. Pada dasarnya prinsip ijarah sama dengan prinsip jual beli, namun perbedaannya terletak pada obyek transaksinya. Bila pada jual beli obyek transaksinya adalah barang, pada ijarah obyek transaksinya adalah jasa. Pada masa akhir sewa, bank dapat saja menjual barang yang disewakannya kepada nasabah, karena itu dalam perbankan syariah dikenal al ijarah al muntahia bit tamlik (sewa yang diikuti dengan perpindahan kepemilikan). Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian antara bank dengan nasabah.

c. Transaksi pembiayaan untuk usaha kerjasama yang ditujukan guna mendapatkan barang dan jasa secara sekaligus dengan prinsip bagi hasil.

Produk perbankan syariah yang didasarkan atas prinsip bagi hasil terdiri dari Al Musyarakah dan Al Mudharabah²⁰.

- Al Musyarakah

Musyarakah adalah kerjasama antara kedua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dan keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan²¹. Landasan hukumnya adalah Al Qur'an Surat An-Nissa ayat 12 yang artinya "*Maka mereka berserikat pada sepertiga*", surat As-Shaad ayat 24 yang artinya "*Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat dzalim kepada sebagian yang lain kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal shaleh*", serta Al Hadits HR Abu Dawud bahwa Rasulullah bersabda "*sesungguhnya Allah Azza wa jalla berfirman 'Aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati yang lainnya*".

Transaksi Musyarakah dilandasi adanya keinginan para pihak yang bekerja sama untuk meningkatkan nilai asset yang mereka miliki secara bersama-sama, termasuk bentuk usaha yang melibatkan dua pihak atau lebih dimana mereka secara bersama-sama memadukan seluruh bentuk sumber daya baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud. Bentuk kontribusi pihak yang melakukan kerja sama dapat berupa dana, barang perdagangan (trading asset), kewiraswastaan (intrepreneurship), kepandaian (skill), kepemilikan (property), peralatan (equipment) atau hal lainnya yang dapat dinilai dengan uang.

Dengan bentuk kontribusi masing-masing pihak menjadikan produk ini sangat fleksibel. Semua modal disatukan untuk dijadikan modal proyek musyarakah dan dikelola secara bersama-sama. Setiap pemilik modal berhak turut serta dalam

²⁰ Ibid, hal. 73.

²¹ Indonesia, Undang-undang Republik tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN), UU No. 19 tahun 2008 Bab I ayat (9).

menentukan kebijakan usaha yang dijalankan oleh pelaksana proyek. Pemilik modal yang dipercaya untuk menjalankan proyek musyarakah tidak boleh melakukan tindakan seperti²² menggabungkan dana proyek dengan dana pribadi dan menjalankan proyek musyarakah dengan pihak lain tanpa ijin pemilik modal lainnya. Setiap pemilik modal dapat mengalihkan penyertaannya atau digantikan oleh pihak lain dan dianggap mengakhiri kerjasama apabila melakukan tindakan-tindakan yang bertentangan dengan akad musyarakah, diantaranya menarik diri dari perserikatan, tidak cakap hukum atau meninggal dunia.

Biaya yang timbul dari pelaksanaan proyek dan jangka waktu proyek harus diketahui bersama, keuntungan dibagi sesuai dengan porsi kontribusi modal. Proyek yang dijalankan harus disebutkan dalam akad. Setelah proyek selesai nasabah mengembalikan dana tersebut bersama bersama bagi hasil yang telah disepakati untuk bank.

- Al Mudharabah

Mudharabah adalah akad kerjasama usaha antara 2 (dua) pihak dimana pihak pertama (Shahibul Maal) menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak lainnya sebagai pengelola. Keuntungan usaha secara mudharabah dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan apabila rugi ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat kelalaian pengelola. Seandainya kerugian itu diakibatkan oleh kecurangan dan kelalaian pengelola, maka pengelola harus bertanggungjawab atas kerugian tersebut.

Jumlah modal yang diserahkan kepada nasabah selaku pengelola modal harus diserahkan secara tunai, dapat berupa uang atau barang yang dapat dinilai dengan satuan uang. Apabila modal diserahkan secara bertahap, maka tahapannya harus jelas dan telah disepakati bersama. Hasil pengelolaan modal dapat

²² Sudarsono, *Op. Cit*, hal 75.

diperhitungkan dengan 2 (dua) cara, yaitu perhitungan dengan pendapatan proyek (revenue sharing) atau perhitungan dari keuntungan proyek (profit sharing). Hasil usaha dibagi sesuai dengan kesepakatan dalam akad, pada setiap bulan atau waktu yang telah disepakati. Bank berhak melakukan pengawasan terhadap pekerjaan namun tidak berhak mencampuri urusan pekerjaan atau usaha nasabah.

d. Transaksi pembiayaan dengan akad pelengkap.

Untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan biasanya diperlukan akad pelengkap. Akad pelengkap ini tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, namun ditujukan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan. Meskipun tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, dalam akad pelengkap ini diperbolehkan untuk mengganti biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pelaksanaan akad ini. Besarnya pengganti biaya ini sekedar untuk menutupi biaya yang benar-benar timbul. Adapun macam-macam akad pelengkap ini antara lain :

- Al Hiwalah

Yang dimaksud dengan hiwalah adalah memindahkan hutang dari tanggungan orang yang berhutang menjadi tanggungan orang yang berkewajiban membayar hutang. Dalam konsep hukum perdata, hiwalah serupa dengan lembaga pengambilalihan hutang (schuldoverneming), lembaga pelepasan hutang, lembaga penjualan hutang, lembaga penggantian kreditur atau debitur. Dalam praktek perbankan syariah fasilitas hiwalah digunakan untuk membantu supplier mendapatkan modal tunai agar dapat menjalankan usahanya. Bank mendapat penggantian biaya atas jasa pemindahan hutang. Untuk mengantisipasi kerugian yang timbul, bank perlu melakukan penelitian atas kemampuan pihak yang berhutang dan kebenaran transaksi antara yang memindahkan piutang dengan yang berhutang. Karena kebutuhan supplier akan likuiditas maka ia meminta bank

untuk mengambil alih piutang dan bank akan menerima pembayaran dari pemilik proyek.

- Ar Rahn

Secara teknis, rahn adalah menahan salah satu harta milik nasabah 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. Secara sederhana, rahn adalah semacam gadai. Adapaun barang-barang yang digadaikan memiliki kriteria-kriteria tertentu, diantaranya milik nasabah sendiri, jelas ukuran, sifat dan nilainya serta dapat dikuasai, namun tidak dapat digunakan oleh bank.

- Al Qardh

Qardh adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali, dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan. Dalam perbankan syariah, aplikasi qardh biasanya dapat digunakan sebagai pinjaman talangan haji, dimana nasabah calon haji diberikan pinjaman talangan untuk memenuhi syarat penyetoran biaya perjalanan haji. Nasabah akan melunasinya sebelum keberangkatan hajinya. Qardh dapat pula berfungsi sebagai pinjaman tunai dari produk kartu kredit syariah, dimana nasabah diberikan keleluasaan untuk menarik uang tunai milik bank melalui ATM (Anjungan Tunai Mandiri). Nasabah akan mengembalikan sesuai dengan waktu yang ditentukan. Bagi pengusaha kecil, qardh digunakan sebagai pinjaman dimana menurut perhitungan bank akan memberatkan pengusaha bila diberi pembiayaan dengan skema yang lain. Bank Syariah dapat menyediakan fasilitas qardh ini sebagai pinjaman pada pengurus bank, dimana bank menyediakan fasilitas ini untuk memastikan terpenuhinya kebutuhan pengurus bank. Pengurus bank akan mengembalikannya secara mencicil melalui pemotongan gajinya.

- Al Wakalah

Wakalah adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang sebagai pihak pertama kepada orang lain sebagai pihak kedua dalam hal-hal tertentu. Bank dan nasabah yang dicantumkan dalam akad wakalah harus cakap hukum. Pemberian kuasa berakhir setelah tugas dilaksanakan dan disetujui bersama antara nasabah dan bank.

- Al Kafalah

Kafalah merupakan jaminan yang diberikan oleh penanggung kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung. Dengan kata lain kafalah berarti mengalihkan tanggung jawab seseorang yang dijamin dengan berpegang pada tanggung jawab orang lain sebagai jaminan.

2. Produk Penghimpunan Dana (Funding)

Sumber dana bank syariah dapat diperoleh dari 4 (empat) sumber, yaitu modal, titipan (Al Wadiah), investasi (Mudharabah Mutlaqah) dan investasi khusus (mudharabah muqayadah).

a. Al-Wadiah

Wadiah dapat diartikan sebagai titipan murni dari satu pihak ke pihak lain, baik individu atau badan hukum, yang harus dijaga atau dikembalikan kapan saja si penitip kehendaki. Prinsip ini diterapkan pada produk rekening giro. Keuntungan atau kerugian dari penyaluran dana menjadi tanggungan bank, sedangkan pemilik dana tidak dijanjikan imbalan dan tidak menanggung kerugian. Bank dimungkinkan memberikan bonus kepada pemilik dana sebagai suatu insentif untuk menarik dana masyarakat namun tidak boleh diperjanjikan dimuka. Bank harus membuat akad pembukaan rekening yang isinya mencakup ijin penyaluran dana yang disimpan dan persyaratan lain yang disepakati selama tidak bertentangan

dengan prinsip syariah. Terhadap pembukaan rekening ini bank dapat mengenakan pengganti biaya administrasi untuk sekedar menutupi biaya yang telah terjadi.

b. Mudharabah Mutlaqah

Penerapan mudharabah mutlaqah dapat berupa tabungan dan deposito sehingga terdapat 2 (dua) jenis himpunan dana yaitu tabungan mudharabah dan deposito mudharabah. Berdasarkan prinsip ini tidak ada pembatasan bagi bank dalam menggunakan dana yang dihimpun. Bank wajib memberitahukan kepada pemilik dana mengenai nisbah dan tata cara pemberitahuan keuntungan atau pembagian keuntungan. Apabila telah tercapai kesepakatan maka hal itu harus dicantumkan dalam akad. Untuk tabungan mudharabah, bank dapat memberikan buku tabungan sebagai bukti penyimpanan. Tabungan dan deposito mudharabah dapat diambil setiap saat oleh penabung sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.

c. Mudharabah Muqayadah

Merupakan simpanan khusus dimana pemilik dana dapat menetapkan syarat-syarat tertentu yang harus dipatuhi oleh bank, dengan membuat akad yang mengatur tentang hal tersebut. Sebagai tanda bukti bank menerbitkan bukti simpanan khusus berupa sertifikat deposito mudharabah.

3. Produk Jasa (Services)

Bank syariah dapat melakukan berbagai pelayanan jasa perbankan kepada nasabahnya dengan mendapatkan sewa atau keuntungan, antara lain berupa :

a. Al Sharf

Sharf adalah perjanjian jual beli suatu valuta dengan valuta lainnya, dan dapat dilakukan baik sesama uang yang sejenis maupun yang tidak sejenis. Untuk membeli mata uang yang tidak sejenis, penyerahan harus dilakukan pada waktu yang sama.

b. Al Ijarah

Jenis kegiatannya adalah menyewakan kotak simpanan (safe deposit box) atau jasa tata laksana administrasi dokumen (custidoan). Dari kegiatan-kegiatan tersebut bank mendapat imbalan jasa.

2.2 Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah Dan Cara Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah

Pembiayaan bermasalah adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank sebagaimana yang telah diperjanjikan.

Setiap bank pasti menghadapi pembiayaan bermasalah, termasuk bank syariah. Pembiayaan bermasalah merupakan penyebab utama yang menyangkut tingkat kesehatan bank. Karenanya bank wajib menghindarkan diri dari pembiayaan bermasalah. Apabila terjadi pembiayaan bermasalah, bank diharapkan untuk tidak membiarkan atau menutupi adanya pembiayaan bermasalah dan mendeteksi secara dini adanya pembiayaan bermasalah atau diduga akan menjadi pembiayaan bermasalah.

Penanganan terhadap pembiayaan bermasalah atau diduga akan menjadi pembiayaan bermasalah harus dilakukan secara dini dan sesegera mungkin. Bank tidak boleh melakukan penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah dengan cara menambah plafond pembiayaan serta tidak boleh melakukan pengecualian dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah khususnya pembiayaan bermasalah terhadap nasabah kelas kakap.

Adapun penyebab pembiayaan bermasalah adalah ²³:

1. Faktor Intern

Dalam menyalurkan pembiayaan, petugas bank kurang memahami atas kegiatan usaha nasabah serta tidak/kurang dilakukannya evaluasi keuangan nasabah. Dengan melakukan proyeksi usaha nasabah yang terlalu optimis, kurang memperhitungkan aspek kompetitor serta tidak memperhitungkan kebiasaan/gaya hidup nasabah menyebabkan

²³Dirjosiswoyo, *op.cit.* Hal.8.

terjadinya pembiayaan bermasalah. Selain itu, dalam menilai jaminan yang diberikan nasabah pada bank untuk menjamin kelancaran pembayaran, petugas bank tidak memperhitungkan nilai jaminan dan keseimbangannya dengan pembiayaan yang diberikan. Jaminan hanya dianggap sebagai pelengkap tanpa memperhitungkan resiko seandainya terjadi pembiayaan bermasalah.

2. Faktor Ekstern

Karakter nasabah yang tidak amanah, tidak menggunakan dana yang diperoleh dari pembiayaan bank sebagaimana mestinya serta gaya hidup yang tidak sesuai pendapatannya dapat menjadi penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah. Selain itu, dapat pula disebabkan karena nasabah kalah dengan persaingan usaha karena usaha yang dilaksanakannya relatif baru serta tidak mampu mengatasi masalah (kurang menguasai bisnis). Pembiayaan bermasalah dapat juga disebabkan karena faktor lingkungan seperti bencana alam, kebijakan pemerintah atau huru-hara yang tidak dapat dicegah oleh nasabah.

Hal-hal tersebut di atas merupakan penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah yang dapat mengganggu kesehatan Bank Syariah itu sendiri dan harus diantisipasi oleh Bank Syariah sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah.

Dalam rangka menekan kesulitan seminimal mungkin maka diperlukan penanganan pembiayaan bermasalah secara tepat. Secara operasional, penyelamatan pembiayaan bermasalah dapat ditempuh melalui beberapa cara sebelum dilakukannya penyelesaian melalui lembaga yang bersifat yudisial, yaitu ²⁴:

1. Penjadwalan kembali (Reschedulling)

Yaitu perubahan syarat pembiayaan yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran.

2. Persyaratan kembali (Reconditioning)

²⁴ Djumhana, *op.cit.*, Hal. 553.

Yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban Nasabah yang harus dibayarkan kepada Bank, antara lain meliputi perubahan jadwal pembayaran, perubahan jumlah angsuran, perubahan jangka waktu, perubahan nisbah dalam pembiayaan mudharabah atau musyarakah, perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan mudharabah dan musyarakah serta pemberian potongan.

3. Penataan kembali (Restructuring)

Yaitu perubahan persyaratan pembiayaan yang antara lain meliputi penambahan dana fasilitas pembiayaan Bank, konversi akad pembiayaan, konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah serta konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan milik Nasabah, yang mana restrukturisasi ini dapat disertai dengan rescheduling atau reconditioning.

Pembiayaan bermasalah dapat menimbulkan kerugian yang akan menghambat operasi perusahaan. Dari kerugian yang ditimbulkan, dalam beberapa kasus pemerintah memberikan suntikan modal agar kegiatan perbankan tidak terganggu. Artinya, rakyat juga harus menanggung akibat-akibat yang ditimbulkan oleh pembiayaan bermasalah tersebut. Oleh karena itu, dalam menyalurkan pembiayaan, bank harus selektif dan memilih nasabah yang akan diberi pembiayaan.

Salah satu cara penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah menurut Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 adalah bank dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik Agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik Agunan, dengan ketentuan Agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Bank Syariah harus memperhitungkan harga pembelian Agunan sebagaimana dimaksud dengan kewajiban Nasabah kepada Bank Syariah yang bersangkutan. Dalam hal harga pembelian Agunan melebihi jumlah kewajiban Nasabah kepada Bank

Syariah, selisih kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada Nasabah setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang langsung terkait dengan proses pembelian Agunan.

Selain cara yang disebutkan diatas, cara penyelesaian pembiayaan bermasalah pada bank syariah apabila upaya penyelamatan-penyelamatan dengan cara restrukturisasi tidak dimungkinkan kembali, pada dasarnya tidak berbeda dengan cara penyelesaian pembiayaan bermasalah pada bank konvensional, yaitu dengan cara melakukan eksekusi atas agunan yang diberikan Nasabah kepada Bank Syariah.

2.3 Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dan Eksekusi Jaminan Fidusia Sebagai Salah Satu Cara Pelaksanaan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah

Eksekusi atau pelaksanaan putusan adalah tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara²⁵. Putusan yang dapat dieksekusi adalah putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (res judicata) karena hanya dalam putusan yang berkekuatan hukum tetap terkandung wujud hubungan hukum yang tetap dan pasti antara pihak yang berperkara, dimana hubungan hukum tersebut harus ditaati kedua belah pihak dan harus dipenuhi oleh pihak yang dihukum. Cara mentaati dan memenuhi hubungan hukum yang ditetapkan dalam amar putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat dilakukan atau dijalankan secara sukarela atau secara paksa.

Dalam kasus-kasus tertentu, undang-undang memperbolehkan eksekusi terhadap putusan yang belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap atau eksekusi dapat dijalankan pengadilan terhadap produk tertentu diluar putusan. Adakalanya eksekusi bukan merupakan tindakan menjalankan putusan pengadilan, tetapi menjalankan pelaksanaan terhadap bentuk-bentuk produk yang dipersamakan undang-undang sebagai putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

²⁵ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi di Bidang Perdata*, Ed. 2, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, Hal.6.

Ada beberapa bentuk pengecualian yang dibenarkan undang-undang yang memperkenankan eksekusi dapat dijalankan diluar putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Terhadap pengecualian dimaksud, eksekusi dapat dijalankan sesuai dengan aturan tata cara eksekusi atas putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Adapun bentuk pengecualian yang diatur dalam undang-undang salah satunya adalah eksekusi atas :

1. Hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
2. Jaminan Fidusia berdasarkan Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;

Terhadap kedua hal tersebut, Bank Syariah dapat langsung meminta eksekusi atas obyek barang hak tanggungan dan jaminan fidusia apabila nasabah melakukan tindakan wanprestasi (tidak membayar angsuran atas pembiayaan yang telah diterimanya), bahkan dimungkinkan Bank Syariah melakukan eksekusi penjualan lelang melalui kantor lelang tanpa campur tangan pengadilan.

Dalam praktek sehari-hari yang menjadi agunan atas pembiayaan yang diperoleh Nasabah dari Bank Syariah adalah benda-benda yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia, maka dengan ini penulis hanya membahas mengenai Eksekusi Hak Tanggungan dan Eksekusi Jaminan Fidusia pada Bank Syariah.

2.3.1 Eksekusi Hak Tanggungan

a. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu

kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.²⁶

Berdasarkan hal tersebut, Hak Tanggungan merupakan bentuk jaminan pelunasan hutang, dengan hak mendahului, dengan obyek jaminannya berupa tanah dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang sifatnya dapat dipindahtangankan.

Hak Tanggungan merupakan jaminan kebendaan yang lahir dari suatu perjanjian, hal mana terlihat dalam pasal 10, 11 dan 12 Undang-undang Hak Tanggungan.

Pemberian hak tanggungan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana ternyata dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan antara mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan adanya sebab yang halal.

b. Sifat Hak Tanggungan

Adapun sifat Hak Tanggungan adalah²⁷ :

1. Hak Tanggungan bersifat memaksa

Terdapat beberapa ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Hak Tanggungan yang bersifat memaksa dan tidak dimungkinkan untuk dilakukan penyimpangan. Penyimpangan terhadap Undang-undang hak tanggungan, kecuali yang diperkenankan, mengakibatkan tidak berlakunya hak tanggungan. Hal itu terlihat pada pasal-pasal yang terdapat dalam Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu *pertama*, pada Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan

²⁶ Indonesia, Undang-undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, UU No.4 Tahun 1996, Ps.1 ayat (1).

²⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Hak Tanggungan, Ed.1, Cet.3, (Jakarta : Kencana Prenada Media Grup, 2008), Hal. 147.

dimana apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor lainnya. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. *Kedua*, pada Pasal 12 Undang-undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa apabila terdapat janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum. Hal ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi hak tanggungan lainnya terutama jika nilai obyek hak tanggungan melebihi besarnya hutang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan yang dikarenakan debitor cidera janji. Walaupun demikian tidak dilarang bagi pemegang Hak tanggungan untuk menjadi pembeli obyek hak tanggungan dengan syarat memenuhi prosedur yang diatur dalam Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan. *Ketiga*, pada Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan yang mensyaratkan bahwa pemberian hak

tanggungannya wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Hal ini sesuai dengan salah satu asas hak tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu dengan didaftarkannya pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga. *Keempat*, pada Pasal 14 ayat (3) menyebutkan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah. Irah-irah yang dicantumkan pada Sertipikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan sehingga apabila Nasabah cidera janji, siap untuk dilakukan eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.

2. Hak Tanggungan dapat beralih atau dipindahtangankan

Hak tanggungan bersifat *assesoir*, yang mengikuti perikatan pokok, yaitu perjanjian pembiayaan yang menjadi dasar lahirnya hak tanggungan²⁸. Sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1), (2) dan (5) Undang-undang Hak Tanggungan. Jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, hak tanggungan tersebut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru. Yang dimaksud dengan *Cessie* adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang hak Tanggungan kepada pihak lain, sedangkan yang dimaksud dengan subrogasi adalah penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang

²⁸ *Ibid*, hal.149.

debitor. Yang dimaksud dengan sebab sebab lain adalah hal-hal lain selain yang dirinci pada ayat ini, misalnya dalam hal terjadi pengambil alihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru. Karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Pencatatan beralihnya Hak tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru. Beralihnya hak tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada kantor pertanahan. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sangat jelas bahwa hak tanggungan dapat beralih atau berpindah tangan yang disebabkan karena beralihnya hak milik atas piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut, yaitu karena cessie (pengalihan atau pengoperan hak tagih), subrogasi (penggantian kedudukan kreditur oleh pihak ketiga), pewarisan atau hal-hal lain.

3. Hak Tanggungan bersifat individualiteit

Hak Tanggungan bersifat individualiteit adalah meskipun atas sebidang tanah tertentu diletakkan lebih dari satu hak tanggungan, namun masing-masing Hak Tanggungan tersebut berdiri sendiri, terlepas antara satu dengan lainnya, sebagaimana ternyata dari Pasal 5 Undang-undang Hak Tanggungan. Suatu obyek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang. Oleh karena itu terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat 1 (pertama), 2 (kedua), dan seterusnya. Apabila suatu obyek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal

pendaftarannya pada kantor pertanahan. Agar pembuatan buku tanah hak tanggungan tidak berlarut-larut dan dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum, dengan ini ditentukan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku tanah Hak Tanggungan, yaitu hari ketujuh dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat untuk pendaftaran secara lengkap. Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dalam hal lebih dari satu Hak Tanggungan atas satu obyek Hak Tanggungan dibuat pada tanggal yang sama, peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan oleh nomor urut akta pemberiannya. Hal ini dimungkinkan karena pembuatan beberapa Hak Tanggungan tersebut hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sama. Eksekusi atau hapusnya hak tanggungan yang satu tidak mempengaruhi terhadap hak tanggungan lainnya yang dibebankan diatas hak atas tanah yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut²⁹.

4. Hak Tanggungan bersifat menyeluruh

Sifat menyeluruh hak tanggungan dapat ditemukan pada Pasal 4 ayat (4) dan (5) Undang-undang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Selain itu, Hak Tanggungan dapat pula meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya misalnya candi, patung, gapura, relief yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan.

²⁹ *Ibid*, Hal.160.

Bangunan yang dapat dibebani Hak Tanggungan bersamaan dengan tanahnya tersebut meliputi bangunan yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah misalnya basement (ruang bawah tanah) yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan. Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penanda-tanganan serta pada Akta Pemberian hak tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik. Sebagai konsekuensi dari ketentuan tersebut diatas, pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman, hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain daripada pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pemberi hak tanggungan. Yang dimaksud dengan akta autentik adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani hak tanggungan. Dari hal tersebut dapat diketahui bahwa pada prinsipnya Hak Tanggungan diberikan secara keseluruhan. Dalam hal ini hak tanggungan diberikan dengan segala ikutannya, yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijamin atau diagunkan dengan hak tanggungan. Oleh karenanya, eksekusi Hak Tanggungan atas bidang tanah tersebut juga meliputi segala ikutannya, yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijamin atau diagunkan dengan Hak Tanggungan.

5. Hak Tanggungan tidak dapat dipisah-pisahkan

Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dipisah-pisahkan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi. Hal tersebut ternyata dari Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-undang Hak Tanggungan dimana Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta pemberian Hak Tanggungan. Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa seluruh pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi. Ketentuan ini bertujuan untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan dalam hal ini adalah dunia perbankan, antara lain mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan pembiayaan untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai (pembeli) satu per satu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini (pembeli) juga menggunakan pembiayaan dengan rumah yang bersangkutan. Apabila Hak Tanggungan itu diberikan kepada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-

masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat didimpangi asal hal tersebut diperjanjikan secara tegas dalam Akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

6. Hak Tanggungan berjenjang (ada prioritas yang satu atas yang lainnya)

Perjenjangan hak tanggungan sebagai hak kebendaan ternyata dari Pasal 5 Undang-undang Hak Tanggungan. Suatu obyek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang. Apabila suatu obyek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Peringkat hak tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak tanggungan yang bersangkutan.

7. Hak Tanggungan harus diumumkan (asas publisitas)

Berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”, secara tegas ternyata bahwa saat pendaftaran pembebanan hak tanggungan adalah suatu saat lahirnya hak tanggungan tersebut. Sebelum pendaftaran dilakukan, maka hak tanggungan tidak pernah ada.

8. Hak Tanggungan mengikuti bendanya (droit de suite)

Ini merupakan cirri utama hak kebendaan dimana pemegang hak kebendaan dilindungi. Kepada tangan siapapun kebendaan yang dimiliki dengan hak kebendaan tersebut beralih, pemilik dengan hak kebendaan tersebut berhak untuk menuntutnya kembali. Hal ini dirumuskan dalam Pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan dimana Hak

Tanggungannya tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada.

9. Hak Tanggungan bersifat mendahului (*droit de preference*)

Hak Tanggungan diberikan sebagai jaminan pelunasan hutang yang bersifat mendahului dengan cara menjual sendiri bidang tanah yang dijamin dengan hak tanggungan dan selanjutnya memperoleh pelunasan dari hasil penjualan tersebut hingga sejumlah nilai hak tanggungan atau nilai piutang kreditor³⁰.

10. Hak Tanggungan sebagai *Jura In Re-Alinea* (yang terbatas)

Hak Tanggungan digunakan semata-mata ditujukan bagi pelunasan hutang. Kreditor/pemegang hak tanggungan tidak dapat berbuat bebas dengan kebendaan yang dijamin atau tidak dapat memiliki obyek hak tanggungan tersebut untuk selamanya.

Pada penjelasan Pasal 12 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemegang Hak Tanggungan dilarang menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan tidak dilarang untuk membeli obyek Hak Tanggungan selama dilaksanakan sesuai dengan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan.

Berkaitan dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mana Bank dapat membeli obyek agunan, hal tersebut dapat dilakukan dengan syarat harus secepatnya dijual kembali dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Jelas kiranya bahwa pemegang Hak Tanggungan dilarang memiliki agunan untuk selamanya.

³⁰ *Ibid*, Hal.179.

c. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan dapat ditemukan landasan hukumnya dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan dan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan serta objek hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh Pemberi dan atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak lain yang menyatakan keberatan.

Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada Pasal 20 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan adalah batal demi hukum. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Dari rumusan di atas dapat diketahui bahwa pada prinsipnya eksekusi Hak Tanggungan atau penjualan hak atas tanah yang dibebankan dengan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui dua macam cara yaitu :

1. Menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, definisi dari Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Dari pengertian tersebut dapat dikemukakan 2 (dua) hal penting, yaitu *pertama*, pengertian lelang terbatas pada penjualan barang dimuka umum. Oleh karena itu pembelian barang dan pemborongan pekerjaan secara lelang yang sering disebut lelang/tender pengadaan barang tidak termasuk kepada pengertian lelang, karena tender merupakan pembelian/pengadaan barang, sedangkan lelang adalah penjualan barang. Selain itu tender tidak dipimpin oleh pejabat lelang selaku pejabat umum. Dalam tender terdapat satu pembeli dan beberapa penjual, sedangkan dalam lelang adalah sebaliknya, yaitu satu penjual dengan beberapa pembeli. *Kedua*, dalam pengertian lelang, terdapat unsur yang harus dipenuhi, yaitu dilakukan dihadapan umum pada waktu dan tempat yang telah ditentukan, dilakukan dengan cara mengumumkannya terlebih dahulu, baik melalui media massa, iklan atau selebaran. Penawaran dilakukan secara lisan dan atau tulisan untuk mencapai harga tertinggi yang akan dinyatakan sebagai pembeli/pemenang lelang dan dilakukan dihadapan pejabat lelang sebagai pejabat umum.

Terakhir dibuat berita acara (Risalah Lelang) sebagai akta otentik. Adapun asas lelang adalah sebagai berikut :

a. Asas Kepastian Hukum

Lelang merupakan mekanisme penjualan yang ditentukan dalam hukum untuk menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya dalam setiap pelaksanaan lelang akan dibuat risalah lelang sebagai akta otentik yang dapat digunakan untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

b. Asas Keadilan

Dalam proses pelaksanaannya lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan bagi para pihak yang diwujudkan oleh berhaknya pihak tereksekusi yang berkepentingan mengajukan keberatan terhadap pelaksanaan lelang. Pejabat lelang harus bersikap netral dan independen, tidak berpihak pada penjual atau pembeli dan para peserta lelang memiliki hak dan kewajiban yang sama dalam mengikuti pelaksanaan lelang.

c. Asas Akuntabilitas

Pelaksanaan lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang meliputi ketentuan hukum , administrasi dan pengelolaan uang lelang.

d. Asas Keterbukaan

Publik mengetahui rencana pelaksanaan lelang dan mempunyai hak yang sama untuk mengikuti lelang. Oleh karena itu setiap pelaksanaan lelang harus diikuti oleh pengumuman. Hal ini dilakukan untuk mencegah praktek korupsi, kolusi dan nepotisme.

e. Asas Efisiensi;

Lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah.

Sebagai salah satu bentuk pelayanan umum penjualan barang, lelang mempunyai fungsi sebagai fungsi privat dan fungsi publik. Sebagai fungsi privat, lelang merupakan sarana untuk mempertemukan penjual dan pembeli sehingga lelang merupakan institusi pasar yang transparan dan efisien untuk memperlancar arus lalu lintas perdagangan barang. Dalam fungsinya sebagai fungsi publik, lelang dapat mengamankan asset yang dimiliki/dikuasai Negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi pengelolaannya serta dapat memberikan pelayanan penjualan barang yang mencerminkan keamanan, keadilan dan kepastian hukum. Dalam mendukung pelaksanaan hukum di Indonesia, beberapa peraturan menyebutkan tindak lanjut pelaksanaan hukum harus dilakukan melalui mekanisme lelang, misalnya mengenai Hak Tanggungan. Lelang juga dapat mengumpulkan penerimaan Negara baik dari pajak maupun bukan pajak.

Berdasarkan hal tersebut diatas, lelang merupakan tindak lanjut pelaksanaan hukum berdasarkan beberapa peraturan, salah satunya adalah yang terdapat pada Undang-undang Hak Tanggungan dan Undang-undang Perbankan Syariah.

Menurut Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipunyai pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan

pada janji yang diberikan pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu.

Dengan memiliki Sertipikat Hak Tanggungan maka jika Nasabah cidera janji, Bank dapat langsung melakukan eksekusi jaminan melalui kantor lelang negara tanpa harus melakukan gugatan perdata kepada Nasabah melalui Pengadilan Negeri. Hal ini dimaksudkan agar bank dapat menyelesaikan secara cepat atas pembiayaan bermasalah yang terjadi.

Adapun cara-cara melakukan eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa fiat eksekusi adalah :

- Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama mengajukan permohonan lelang eksekusi hak tanggungan kepada Kepala KP2LN dengan melampirkan dokumen-dokumen berupa Perjanjian pembiayaan (perjanjian kredit), Sertipikat asli, Sertipikat Hak tanggungan, rekening koran atau dokumen lain yang menunjukkan besarnya hutang beserta surat peringatan kepada nasabah untuk menyelesaikan kewajibannya.
- Setelah meneliti permohonan tersebut, Kepala KP2LN menetapkan jadwal lelang dan mengumumkannya melalui surat kabar harian setempat. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali berselang 15 (lima belas) hari, pengumuman kedua dilakukan berselang 14 (empat belas) hari dengan pelaksanaan lelang.
- Pemohon lelang dalam hal ini adalah pemegang hak tanggungan memberitahukan kepada pemberi hak tanggungan perihal pelaksanaan lelang sedangkan Kepala

KP2LN memberitahukan pelaksanaan lelang kepada penghuni obyek lelang.

- Lelang dilakukan secara terbuka oleh Pejabat lelang dari KP2LN.
- Hasil penjualan lelang tersebut akan digunakan sebagai pelunasan hutang pemberi hak tanggungan kepada pemegang hak tanggungan.

Sedangkan melakukan eksekusi hak tanggungan melalui pelelangan umum dengan fiat eksekusi dari pengadilan dilakukan berdasarkan pasal 20 ayat (1) b menyatakan bahwa eksekusi melalui lelang berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang maha Esa” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) . Atas dasar tersebut maka Ketua Pengadilan Negeri menetapkan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui penjualan dimuka umum atas obyek hak tanggungan.

Adapun prosesnya adalah sebagai berikut :

- Pemegang Hak tanggungan mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri dengan melampirkan dokumen-dokumen, terutama : Perjanjian pembiayaan, Sertipikat asli, Sertipikat Hak tanggungan, rekening korang atau dokumen lain yang menunjukkan besarnya hutang beserta surat peringatan kepada nasabah untuk menyelesaikan kewajibannya;
- Setelah meneliti permohonan tersebut, ketua pengadilan dengan penetapannya melakukan pemanggilan agar nasabah memenuhi kewajibannya (pasal 196 HIR/207 Rbg);
- Jika nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya atau tidak mengindahkan pemanggilan tersebut, ketua

pengadilan menetapkan sita eksekusi terhadap obyek hak tanggungan;

- Juru sita melakukan penyitaan dengan membuat Berita Acara Penyitaan;
- Ketua Pengadilan menetapkan pelaksanaan lelang eksekusi dan mengajukannya kepada Kepala KP2LN;
- Ketua pengadilan memberitahukan pelaksanaan lelang kepada termohon eksekusi sedangkan kepala KP2LN memberitahukan pelaksanaan lelang kepada penghuni obyek lelang;
- Lelang dilakukan secara terbuka oleh pejabat lelang dari KP2LN setelah dilakukan pengumuman lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Menjual secara dibawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dengan tujuan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilakukan melalui pelelangan umum, karena dengan cara demikian diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan yang dijual. Dalam keadaan tertentu apabila melalui pelelangan umum diperkirakan tidak menghasilkan harga tertinggi, atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dan dipenuhinya syarat-syarat tertentu, dimungkinkan eksekusi dilakukan dengan cara penjualan obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan di bawah tangan, jika dengan cara demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Hal ini ditentukan dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan. Penjualan obyek Hak Tanggungan yang dilakukan “di bawah tangan” artinya penjualan yang tidak melalui pelelangan umum. Namun penjualan tersebut tetap wajib dilakukan menurut ketentuan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat aktanya dan diikuti dengan pendaftarannya di kantor Pertanahan setempat dimana obyek Tanggungan berada.

Dengan ketentuan seperti ini berarti Bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap objek Hak Tanggungan atau agunan pembiayaan itu apabila Nasabah tidak menyetujuinya karena penjualan di bawah tangan seperti ini hanya dapat dilakukan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

Sesuai dengan asas kepatutan dan I'tikad baik, bank tidak menentukan sendiri harga jual atas barang-barang agunan dalam rangka penyelesaian pembiayaan bermasalah. akan tetapi berdasarkan kesepakatan antara pemegang dan pemberi Hak Tanggungan atau berdasarkan penilaian harga oleh suatu perusahaan penilai yang independen. Menurut Pasal 20 ayat (3) UUHT, pelaksanaan penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Maksud dari ketentuan pasal tersebut adalah untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditor lain dari pemberi Hak Tanggungan. Pengumuman melalui media massa selain surat kabar, dapat dilakukan misalnya melalui radio atau televisi.

Ketentuan ini merupakan salah satu keunggulan hak tanggungan dibandingkan dengan hipotik. Cara ini dianggap

ideal untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah, karena menghemat waktu, tenaga dan biaya yang disebabkan tidak perlu melalui proses beracara di pengadilan. Dalam praktek perbankan, cara ini yang pertama kali dilakukan apabila penyelamatan pembiayaan melalui cara penjadwalan kembali (rescheduling), persyaratan kembali (reconditioning) dan penataan kembali (restructuring) tidak dapat dilaksanakan.

2.3.2 Eksekusi Jaminan Fidusia

a. Pengertian Jaminan Fidusia

Istilah fidusia berasal dari bahasa Belanda, yaitu *fiducie*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut *fiduciary transfer of ownership*, yang artinya kepercayaan. Dalam berbagai literatur fidusia disebut dengan istilah *fiduciaire eigendo overdraft* (FEO), yaitu penyerahan hak milik berdasarkan kepercayaan³¹. Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia, lembaga fidusia telah digunakan di Indonesia sejak jaman penjajahan Belanda sebagai suatu bentuk jaminan yang lahir dari yurisprudensi. Bentuk jaminan ini digunakan secara luas dalam transaksi pinjam meminjam karena proses pembebanannya dianggap sederhana, mudah, cepat, tetapi tidak menjamin adanya kepastian hukum. Lembaga jaminan fidusia memungkinkan kepada para Pemberi Fidusia untuk menguasai benda yang dijaminan untuk melakukan kegiatan usahanya. Pada awalnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia terbatas pada benda bergerak yang berwujud dalam bentuk peralatan, akan tetapi dalam perkembangan selanjutnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia termasuk juga dalam benda bergerak yang tidak berwujud, maupun tidak bergerak.

Pada dasarnya Fidusia adalah suatu perjanjian *accessoir* antara debitor dan kreditor yang berisi pernyataan penyerahan

³¹ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, Jaminan Fidusia, Ed.1, Cet.2 (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2001), Hal. 113.

hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dimana benda tersebut secara fisik masih dikuasai oleh debitor sebagai peminjam pakai dan bertujuan untuk jaminan atas pembayaran kembali uang pinjaman.

b. Ciri-ciri dan Sifat Jaminan Fidusia

Ciri-ciri dan sifat Jaminan Fidusia adalah³² :

1. Jaminan Kebendaan (*zakelijkezekerheld/security right in rem*)

Walaupun tidak dinyatakan dengan tegas, namun jika dikaitkan dengan hak yang didahulukan/diutamakan yang dimiliki Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya serta adanya ketentuan bahwa benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia, maka dengan sendirinya melekat di dalamnya unsur kebendaan karena melalui pendaftaran berarti ada pemberitahuan kepada umum (asas publisitas) yang mengisyaratkan bahwa Jaminan Fidusia adalah jaminan kebendaan.

2. Accessoir

Fidusia merupakan perjanjian ikutan dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi (Pasal 20 Undang-undang Jaminan Fidusia). Akibatnya menurut Pasal 25 ayat (1) a Undang-undang Jaminan Fidusia, Jaminan Fidusia hapus demi hukum bilamana utang yang dijamin dengan jaminan fidusia hapus.

3. Droit de Suite

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 Undang-undnag Jaminan Fidusia, Jaminan Fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia dalam tangan siapapun benda tersebut berada, kecuali pengalihan atas benda

³² *Ibid*, Hal.124

persediaan yang menjadi obyek Jaminan Fidusia Menurut penjelasannya, ketentuan ini mengakui prinsip “*droit de suite*” yang telah merupakan bagian dari peraturan perundang-undangan Indonesia dalam kaitannya dengan hak mutlak atas kebendaan (*in rem*). Namun demikian Undang-undang tidak menutup kemungkinan terjadinya pengecualian, yaitu dalam hal benda yang menjadi obyek jaminan fidusia adalah benda persediaan. Sesuai dengan Pasal 21 Undang-undang jaminan Fidusia, maka pemberi fidusia dapat mengalihkan benda persediaan dengan cara dan prosedur yang lazim dilakukan dalam usaha perdagangan. Pengalihan disini termasuk menjual atau menyewakan dalam rangka kegiatan usahanya. Namun demikian Undang-undang menentukan batasan bahwa apabila terjadi cidera janji oleh Debitor/Nasabah atau Pemberi Fidusia, maka ketentuan mengenai pengalihan persediaan tersebut tidak berlaku. Cidera janji tersebut dapat berarti tidak dipenuhinya prestasi, baik berdasarkan perjanjian pokok, perjanjian jaminan fidusia, maupun perjanjian jaminan lainnya. Benda yang menjadi obyek jaminan fidusia yang telah dialihkan berupa benda persediaan tersebut wajib diganti oleh pemberi fidusia dengan obyek yang setara. Pengertian setara tidak hanya nilainya tetapi juga setara jenisnya yang bertujuan untuk menjaga kepentingan Penerima Fidusia. Dalam hal Pemberi Fidusia cidera janji, maka hasil pengalihan dan atau tagihan yang timbul karena pengalihan benda persediaan, demi hukum menjadi obyek jaminan fidusia yang dialihkan. Pembeli benda yang menjadi obyek jaminan fidusia yang merupakan benda persediaan bebas dari tuntutan meskipun pembeli tersebut mengetahui tentang adanya jaminan fidusia tersebut, dengan syarat pembeli telah membayar lunas harga penjualan benda tersebut sesuai dengan harga pasar. Harga

pasar disini maksudnya adalah harga yang wajar yang berlaku di pasar pada saat penjualan benda tersebut, sehingga mengesankan tidak adanya penipuan dari pihak pemberi fidusia dalam melakukan penjualan benda tersebut. Penerima fidusia tidak menanggung kewajiban atas akibat tindakan atau kelalaian Pemberi Fidusia baik yang timbul dari hubungan kontrak jual atau yang timbul dari perbuatan melanggar hukum sehubungan dengan penggunaan dan pengalihan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia. Beban itu dilimpahkan pada pemberi fidusia karena pemberi fidusia tetap menguasai secara fisik benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dan memperoleh manfaat secara ekonomis dari pemakaian benda tersebut. Jadi sudah sewajarnya pemberi fidusia yang bertanggung jawab atas semua akibat dan resiko yang timbul berkenaan dengan pemakaian dan keadaan benda tersebut.

4. Droit de Preference

Berdasarkan Pasal 1 angka (2) Undang-undang Jaminan Fidusia, Penerima Fidusia mempunyai kedudukan yang diutamakan terhadap kreditor lainnya. Kemudian menurut Pasal 27 ayat (1) Undang-undang Jaminan Fidusia, Penerima Fidusia memiliki hak yang didahulukan terhadap kreditor lainnya. Hak yang didahulukan tersebut adalah hak Penerima Fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia. Hak untuk mengambil pelunasan ini mendahului kreditor-kreditor lainnya, sekalipun pemberi Fidusia dinyatakan pailit atau dilikuidasi, hak yang didahulukan dari penerima fidusia tidak hapus karena benda yang menjadi obyek jaminan fidusia tidak termasuk dalam harta pailit pemberi fidusia.

5. Constitutum Possessorium

Dalam Jaminan Fidusia terjadi suatu pengalihan hak milik atas suatu benda atas dasar kepercayaan, namun benda yang hak kepemilikannya dialihkan itu tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia. Pengalihan hak kepemilikan atas benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia tersebut dilakukan dengan cara *Constitutum Possessorium* artinya pengalihan hak milik atas suatu benda dengan melanjutkan pengalihan hak milik atas benda yang bersangkutan.

6. Jaminan Pelunasan Hutang

Pasal 1 (2) Undang-undang Jaminan Fidusia menyatakan secara tegas bahwa Jaminan Fidusia atas suatu benda adalah sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu. Sedangkan Pasal 1 angka (7) Undang-undang Jaminan Fidusia menyatakan bahwa utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia atau mata uang lainnya, baik secara langsung maupun kontinjen yaitu utang yang akan timbul kemudian hari. Selanjutnya Pasal 7 Undang-undang Jaminan Fidusia mengatur lebih lanjut utang yang pelunasannya dapat dijamin dengan Jaminan Fidusia yaitu berupa utang yang telah ada, utang yang akan timbul dikemudian hari yang telah diperjanjikan dalam jaminan tertentu, atau utang yang pada saat eksekusi dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban memenuhi suatu prestasi.

7. Asas Publisitas

Menurut ketentuan Pasal 11 ayat (1) Undang-undang Jaminan Fidusia, benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan. Dalam penjelasannya dinyatakan bahwa pendaftaran benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia dilaksanakan di tempat kedudukan Pemberi Fidusia,

dan pendaftarannya mencakup benda baik yang berada di dalam maupun di luar wilayah Negara Indonesia untuk memenuhi publisitas sekaligus merupakan jaminan kepastian terhadap kreditor lainnya mengenai benda yang telah dibebani Jaminan Fidusia.

8. Asas Spesialitas

Pembebanan benda dengan Jaminan Fidusia menurut Pasal 5 ayat (1) Undang-undang Jaminan Fidusia dibuat dengan Akta Notaris dalam Bahasa Indonesia dan merupakan Akta Jaminan Fidusia. Dalam Akta Jaminan Fidusia menurut penjelasannya selain dicantumkan hari dan tanggal, juga dicantumkan mengenai waktu (jam) pembuatan akta tersebut. Kemudian pasal 11 ayat (1) UUJF mewajibkan benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia didaftarkan. Pendaftaran tersebut berarti bentuk perjanjian Jaminan Fidusia harus tertulis.

9. Jaminan Fidusia dapat diberikan kepada lebih dari satu Penerima Fidusia.

Ketentuan ini dimaksudkan sebagai pemberian fidusia kepada lebih dari satu penerima fidusia dalam rangka pembiayaan konsorsium/sindikasi.

10. Tidak boleh ada Fidusia ulang (ganda).

Menurut Pasal 17 Undang-undang Jaminan Fidusia, Pemberi fidusia dilarang melakukan fidusia ulang terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia yang sudah terdaftar. Fidusia ulang oleh pemberi fidusia, baik debitor maupun pihak ketiga (penjamin) tidak dimungkinkan atas benda yang menjadi obyek jaminan fidusia karena hak kepemilikan atas benda tersebut telah beralih kepada penerima fidusia, sedangkan syarat bagi sahnya jaminan fidusia adalah bahwa pemberi fidusia mempunyai hak kepemilikan atas benda yang menjadi obyek jaminan fidusia pada waktu

memberi jaminan fidusia. Hal ini dikarenakan hak kepemilikan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia sudah beralih kepada Penerima Fidusia.

11. Parate Eksekusi

Parate Eksekusi adalah hak yang dimiliki kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri atau seolah-olah miliknya sendiri, benda-benda yang telah dijaminan oleh debitur bagi pelunasan hutangnya.

c. Obyek Jaminan Fidusia

Berdasarkan Pasal 1 butir (2) dan (4) Undang-undang Jaminan Fidusia, yang menjadi obyek jaminan fidusia adalah benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud, benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Undang-undang tentang Jaminan Fidusia, ruang lingkup berlakunya Undang-undang tentang Jaminan Fidusia berlaku terhadap setiap perjanjian yang bertujuan untuk membebani benda dengan Jaminan Fidusia, yang dipertegas kembali oleh rumusan yang dimuat dalam Pasal 3 Undang-undang tentang Jaminan Fidusia dimana dengan tegas menyatakan bahwa Undang-undang Fidusia ini tidak berlaku terhadap (i) Hak Tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib di daftar, namun demikian, bangunan di atas hak milik orang lain yang tidak dapat dibebani hak tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dapat dijadikan obyek jaminan fidusia; (ii) Hipotik atas kapal yang

terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 M³ (dua puluh meter kubik) atau lebih; (iii) Hipotik atas pesawat terbang; dan (iv) Gadai.

Dalam sejarah perkembangan fidusia, obyek jaminan fidusia meliputi barang bergerak maupun barang tidak bergerak, karena tidak dikenal hak-hak jaminan yang lain. Kemudian dengan lahirnya Undang-undang Pokok Agraria yang tidak membedakan atas barang bergerak dan barang tidak bergerak melainkan perbedaan atas tanah dan bukan tanah. Bangunan-bangunan yang terletak diatas tanah tidak dapat dijaminan terlepas dari tanahnya. Jadi orang yang memiliki bangunan di atas tanah dengan hak sewa tidak dapat membebaninya dengan Hak tanggungan. Oleh karenanya jalan satu-satunya adalah dengan jaminan fidusia. Khusus mengenai penyerahan hak sewa, diperlukan persetujuan dari pemilik tanah yang menyewakan tanah itu untuk sewaktu-waktu mengalihkan hak sewa untuk tanah itu kepada pihak lain.

Dengan lahirnya Undang-undang tentang Jaminan Fidusia, terutama Pasal 1 butir (2) dan (4) serta Pasal 3 Undang-undang tentang Jaminan Fidusia, dapat dikatakan bahwa yang menjadi obyek jaminan fidusia adalah benda apapun yang dapat dimiliki dan dialihkan hak kepemilikannya. Benda itu dapat berupa benda berwujud atau tidak berwujud, terdaftar atau tidak terdaftar, bergerak atau tidak bergerak, dengan syarat bahwa benda tersebut tidak dapat dibebani dengan Hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan, atau Hipotik sebagaimana dimaksud dalam pasal 314 Kitab Undang-undang Hukum Dagang juncto pasal 1162 Kitab Undang-undang hukum Perdata.

d. Pembebanan Jaminan Fidusia

Pembebanan jaminan fidusia dilakukan dengan dibuatnya akta notaris dalam bahasa Indonesia, dan merupakan akta Jaminan Fidusia. Dalam Akta Jaminan Fidusia selain dicantumkan hari, tanggal dan waktu dibacakan akta tersebut, dicantumkan pula waktu berakhirnya pembacaan akta jaminan fidusia tersebut.

Akta jaminan fidusia sekurang-kurangnya memuat identitas pemberi dan penerima Fidusia, data perjanjian pokok yang dijamin fidusia, uraian benda yang menjadi obyek jaminan fidusia, nilai penjaminan dan nilai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Identitas Pemberi dan Penerima Fidusia meliputi nama, tempat dan tanggal lahir, agama, kewarganegaraan, pekerjaan, alamat, dan nomor identitas yang bersangkutan sedangkan data perjanjian pokok yang dijamin fidusia meliputi hal-hal yang berkaitan dengan perjanjian pokok serta jumlah pembiayaan yang dijamin dengan jaminan fidusia.

Uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dilakukan dengan mengidentifikasi benda tersebut serta dijelaskan mengenai surat bukti kepemilikannya. Dalam hal benda yang menjadi obyek jaminan fidusia adalah barang persediaan (inventory) yang selalu berubah-ubah atau tidak tetap, maka dalam akta jaminan fidusia dicantumkan uraian mengenai jenis, merek, kualitas dari benda tersebut.

Jaminan fidusia dapat diberikan kepada lebih dari satu Penerima Fidusia atau kepada kuasa atau wakil dari penerima fidusia tersebut. Ketentuan ini dimaksudkan sebagai pemberian fidusia dalam rangka pembiayaan kredit konsorsium. Kecuali diperjanjikan lain, jaminan fidusia dapat meliputi hasil dari benda yang menjadi obyek jaminan fidusia serta klaim asuransi, dalam hal benda yang menjadi obyek jaminan fidusia diasuransikan.

e. Pendaftaran Jaminan Fidusia

Dalam Pasal 11 Undang-undang Jaminan Fidusia ditentukan bahwa benda, baik yang berada di wilayah Negara Republik Indonesia maupun di luar wilayah Negara Republik Indonesia yang dibebani jaminan fidusia, wajib didaftarkan. Tujuan pendaftaran jaminan fidusia adalah :

1. Untuk melahirkan jaminan fidusia bagi penerima fidusia dan menjamin pihak yang mempunyai kepentingan atas benda yang dijamin.
2. Untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada penerima dan pemberi fidusia serta pihak ketiga yang berkepentingan.
3. Memberikan hak yang didahulukan terhadap kreditor *preferent*.
4. Untuk memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas.
5. Memberikan rasa aman kepada kreditor penerima jaminan fidusia dan pihak ketiga yang berkepentingan serta masyarakat pada umumnya.

Pendaftaran benda yang dibebani dengan jaminan fidusia dilaksanakan ditempat kedudukan pemberi Fidusia, baik yang berada di dalam maupun yang berada di luar wilayah Negara Republik Indonesia pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Permohonan pendaftaran fidusia dilakukan oleh penerima fidusia dengan melampirkan pernyataan pendaftaran jaminan fidusia yang memuat : (i) identitas pihak pemberi dan penerima fidusia; (ii) tanggal, nomor akta jaminan Fidusia, nama dan tempat kedudukan notaries yang membuat Akta Jaminan Fidusia; (iii) Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia; (iv) Uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia; (v) Nilai penjaminan; dan (vi) Nilai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Selanjutnya kantor pendaftaran fidusia mencatat jaminan fidusia dalam buku Daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran, dengan demikian pendaftaran jaminan fidusia dalam buku daftar fidusia merupakan perbuatan konstitutif yang melahirkan jaminan fidusia. Apabila terjadi atas benda yang sama menjadi obyek Jaminan Fidusia lebih dari 1 (satu) perjanjian Jaminan Fidusia, maka kreditor yang terlebih dahulu mendaftarkannya adalah penerima fidusia.

Sebagai bukti bahwa kreditor merupakan pemegang Jaminan Fidusia adalah sertipikat Jaminan Fidusia yang diterbitkan Kantor Pendaftaran Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan Pendaftaran Jaminan Fidusia.

Ketentuan tentang adanya kewajiban pendaftaran jaminan Fidusia merupakan hal yang sangat penting karena pada umumnya obyek jaminan fidusia adalah benda bergerak yang tidak terdaftar sehingga sulit mengetahui siapa pemiliknya. Dengan demikian Jaminan Fidusia memenuhi asas publisitas sebagai salah satu asas yang penting dalam hukum jaminan kebendaan.

f. Sertipikat Jaminan Fidusia

Sebagai bukti bahwa penerima fidusia memiliki hak fidusia, maka kepadanya diserahkan dokumen yang disebut dengan “Sertipikat Jaminan Fidusia”. Sertipikat Jaminan Fidusia dikeluarkan oleh kantor pendaftaran fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran.

Sertipikat jaminan fidusia sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJF mempunyai ciri istimewa, karena sertipikat tersebut mengandung irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang

berarti bahwa sertifikat jaminan fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Sertifikat jaminan fidusia ini dapat langsung dieksekusi tanpa melalui pengadilan, dan bersifat final serta mengikat para pihak yang melaksanakan putusan tersebut. Hal ini dapat dilakukan apabila debitur cidera janji, maka kreditor dapat menjual benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaan sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

g. Hapusnya Jaminan Fidusia

Yang dimaksud dengan hapusnya jaminan fidusia adalah tidak berlakunya lagi jaminan fidusia. Jaminan fidusia hapus karena hal-hal sebagai berikut (Pasal 25 UUFJ):

- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan fidusia
- b. Pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia
- c. Musnahnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Sesuai dengan sifat ikutan dari jaminan fidusia, maka jaminan fidusia tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang tersebut hapusnya utang atau karena pelepasan, maka dengan sendirinya jaminan fidusia yang bersangkutan menjadi hapus. Yang dimaksud dengan hapusnya hutang antara lain karena pelunasan dan bukti hapusnya utang berupa keterangan yang dibuat oleh kreditor. Dalam hal benda yang menjadi obyek jaminan fidusia musnah dan benda tersebut diasuransikan maka klaim asuransi akan menjadi pengganti obyek jaminan fidusia tersebut.

Apabila utang pemberi fidusia telah dilunasi olehnya, menjadi kewajiban penerima fidusia, kuasa atau wakilnya untuk memberitahukan secara tertulis kepada kantor pendaftaran fidusia mengenai hapusnya jaminan fidusia yang disebabkan

karena hapusnya utang pokok. Pemberitahuan paling lambat dilakukan 7 (tujuh) hari setelah hapusnya jaminan fidusia yang bersangkutan dan dilampiri dengan dokumen pendukung tentang hapusnya jaminan fidusia.

Dengan hapusnya jaminan fidusia, maka ada 2 (dua) hal yang dilakukan oleh kantor pendaftaran fidusia, yaitu mencoret pencatatan jaminan fidusia dari buku daftar fidusia serta menerbitkan surat keterangan yang menyatakan “Sertifikat jaminan fidusia yang bersangkutan tidak berlaku lagi”.

h. Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia

Eksekusi jaminan fidusia adalah penyitaan dan penjualan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia, yang timbul karena debitur pemberi fidusia cidera janji atau tidak memenuhi prestasinya tepat pada waktunya kepada kreditor penerima fidusia. Ketentuan mengenai eksekusi jaminan fidusia diatur dalam Pasal 29 ayat (1) Undang-undang Jaminan Fidusia yang menyatakan apabila debitur cidera janji, eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu :

- a. Pelaksanaan title eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-undang Jaminan Fidusia oleh Penerima Fidusia.

Dengan dilakukannya pendaftaran atas jaminan fidusia, maka Kantor pendaftaran fidusia akan menerbitkan sertifikat jaminan fidusia. Dalam sertifikat jaminan fidusia tercantum kata-kata : “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Hal itu berarti bahwa sertifikat jaminan fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Penerima fidusia yang memegang sertipikat fidusia adalah sama dengan orang yang telah menang dalam suatu perkara di pengadilan. Apabila nasabah cidera janji maka bank sebagai penerima fidusia dengan memegang titel eksekutorial dapat langsung mengeksekusi obyek jaminan fidusia tersebut yaitu dengan menjual benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri (pasal 15 Undang-undang Jaminan Fidusia).

Dalam praktek, pelaksanaan titel eksekutorial ini tetap diperlukan fiat eksekusi terlebih dahulu dari pengadilan sebagai perlindungan hukum yang seimbang kepada kedua belah pihak. Hal ini memerlukan waktu yang cukup panjang dan biaya yang tidak sedikit, yaitu diperlukan waktu kurang lebih antara 6 (enam) sampai 8 (delapan) bulan.

Terdapat hambatan-hambatan dalam pelaksanaan titel eksekutorial ini, yaitu memakan waktu yang cukup lama, dimana Bank agar dapat mengeksekusi barang yang menjadi obyek jaminan fidusia memerlukan waktu yang panjang, karena Bank harus menempuh seluruh tahapan-tahapan yang ditentukan oleh pihak pengadilan. Selain itu juga memerlukan biaya yang cukup besar, dimana biaya ini biasanya akan dibebankan kepada Nasabah.

Tidak kooperatifnya Nasabah merupakan hambatan lainnya dalam pelaksanaan titel eksekutorial atas jaminan fidusia ini. Nasabah biasanya tidak mau atau mengulur-ulur waktu berkaitan dengan penyerahan obyek jaminan fidusia dan tidak mau menanda-tangani surat-surat yang diperlukan dalam proses penarikan dan penjualan jaminan fidusia.

- b. Penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 29 ayat (1) huruf b Undang-undang Jaminan Fidusia yang merupakan pelaksanaan dari Pasal 15 ayat (3) Undang-undang Fidusia, bank atau kreditur dapat melaksanakan eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri, menjual obyek jaminan, didasarkan pada parate eksekusi. Pelaksanaan parate eksekusi ini seharusnya tidak melibatkan pengadilan maupun juru sita, melainkan bank dapat langsung menghubungi juru lelang dan minta agar benda jaminan dilelang. Akan tetapi, pada prakteknya pelelangan tidak akan dilakukan sebelum ada fiat eksekusi dari pengadilan negeri setempat, walaupun dalam akta pengikatan jaminan sudah tercantum adanya hak parate eksekusi bagi Bank.

Eksekusi ini dilakukan dengan cara mengeksekusi benda jaminan fidusia oleh penerima fidusia melalui kantor lelang, dimana hasil pelelangan tersebut diambil untuk melunasi pembayaran piutangnya. Eksekusi jaminan fidusia melalui pelelangan umum ini bertujuan agar memperoleh harga yang adil.

Prosedur yang dilakukan oleh Bank pertama kali adalah mengumpulkan data Nasabah dan data mengenai obyek Jaminan Fidusia secara lengkap, disertai dengan salinan Perjanjian Pembiayaan, Akta Jaminan Fidusia dan Sertipikat Fidusia. Setelah data tersebut diatas dilengkapi oleh Bank, maka kemudian Bank mendaftarkan barang yang menjadi obyek jaminan fidusia ke kantor lelang untuk diproses lebih lanjut.

Hambatan yang biasanya terjadi adalah hasil penjualan belum optimal sesuai yang diinginkan Bank karena pada proses pelelangan ini penjualan tergantung pada para pembeli yang hadir dalam proses lelang tersebut. Apabila penawaran tertinggi tidak mencapai nilai jual yang diinginkan Bank,

Bank tidak akan menjual obyek tersebut dan menunggu sampai dengan terdapat pembeli yang mempunyai penawaran sesuai yang diinginkan Bank. Hal ini mengakibatkan proses penjualan memakan waktu yang lama.

c. Penjualan di bawah tangan

Eksekusi jaminan melalui penjualan dibawah tangan dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia, jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.

Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan. Pemberi Fidusia wajib menyerahkan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia. Hal terpenting yang tidak boleh dilakukan oleh penerima fidusia adalah sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 33 Undang-undang Jaminan Fidusia yang menyatakan “Setiap janji untuk member kewenangan kepada penerima fidusia untuk memiliki benda yang menjadi obyek jaminan fidusia untuk memiliki benda yang menjadi obyek jaminan fidusia apabila debitor cidera janji adalah batal demi hukum”. Hal itu dianggap sebagai janji yang sangat tidak patut karena akan menimbulkan ketidak adilan.

Sebagaimana ternyata dari Pasal 30 Undang-undang Jaminan Fidusia, Pemberi fidusia harus menyerahkan benda yang menjadi jaminan fidusia dalam pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia. Penyerahan yang dimaksud adalah penyerahan nyata dari benda jaminan yang bersangkutan. Apabila pemberi fidusia tidak menyerahkan benda jaminan fidusia secara sukarela, maka penerima fidusia dapat

memaksanya dengan bantuan aparat penegak hukum untuk mengambil benda tersebut. Aparat penegak hukum yang dimaksud adalah Kepolisian Republik Indonesia dan Pengadilan Negeri setempat.

Apabila obyek jaminan fidusia terdiri dari benda perdagangan atau efek yang dijual di pasar atau di bursa, maka penjualan dapat dilakukan di tempat-tempat tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Apabila hasil eksekusi melebihi nilai jaminan maka penerima fidusia wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada penerima fidusia. Akan tetapi apabila yang terjadi adalah sebaliknya yaitu hasil eksekusi jaminan tidak mencukupi untuk melunasi tagihan bank, maka nasabah tetap bertanggungjawab untuk melunasi sisa hutangnya dengan seluruh harta miliknya yang lain (Pasal 34 Undang-undang Jaminan Fidusia). Akan tetapi apabila hal ini terjadi, bank tidak dapat langsung mengeksekusi harta kekayaan nasabah tetapi harus berpedoman pada Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu dengan cara melalui gugatan perdata. Akibatnya bank menjadi kreditor konkuren karena hak mendahului yang dimilikinya hanya sebatas obyek jaminan fidusia saja.

Proses penjualan yang dilakukan secara dibawah tangan dilakukan dengan beberapa tahapan, yaitu sebagai berikut, yaitu : *Pertama*, yaitu tahap pemberitahuan proses eksekusi. Pada tahap ini Bank memberitahukan kepada Nasabah bahwa akan dilakukan proses eksekusi terhadap obyek jaminan fidusia. Pemberitahuan dilakukan beberapa hari sebelum tanggal eksekusi dilaksanakan sebagai upaya untuk memperoleh kepastian akan itikad baik Nasabah untuk menyerahkan obyek jaminan fidusia kepada Bank. *Kedua*, yaitu tahap penarikan jaminan Fidusia. Setelah dilakukan

pemberitahuan mengenai waktu pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia, maka Bank mengambil jaminan fidusia yang sebelumnya ada ditangan Nasabah. *Ketiga*, yaitu tahap penjualan obyek jaminan fidusia. Setelah barang yang menjadi obyek jaminan fidusia diterima Bank, maka Bank akan melakukan penjualan terhadap obyek jaminan fidusia tersebut. Pada prakteknya, kadang-kadang Bank memberikan kewenangan kepada Nasabah untuk menjual sendiri obyek jaminan fidusia dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh Bank, misalnya batas waktu penjualan obyek jaminan fidusia serta mengenai batas harga penjualan obyek jaminan fidusia agar hasil penjualan tersebut dapat menutupi kewajiban Nasabah pada Bank. *Keempat*, yaitu tahap pembuatan memo penjualan fidusia. Setelah obyek jaminan fidusia terjual dengan harga yang disepakati, Nasabah harus menyerahkan hasil dari penjualan benda obyek jaminan fidusia tersebut kepada Bank untuk kemudian diproses lebih lanjut oleh Bank yaitu dilakukan pelunasan atas kewajiban Nasabah pada Bank. Setelah proses pelunasan berjalan dengan baik, maka Bank harus memberitahukan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia untuk mencoret/menghapus benda yang menjadi obyek jaminan fidusia didalam buku daftar fidusia dengan melampirkan tanda bukti pelunasan dari Bank.

Apabila hasil penjualan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia terdapat kelebihan, maka Bank akan mengembalikan kelebihan tersebut kepada Nasabah, setelah dikurangi biaya-biaya yang diperlukan berkaitan dengan proses pelaksanaan penjualan obyek jaminan fidusia tersebut. Akan tetapi apabila hasil dari penjualan tersebut kurang/tidak dapat menutupi seluruh kewajiban Nasabah pada Bank, maka

Nasabah harus menutupi kewajiban tersebut dengan segera dan sekaligus lunas.

Dalam praktek, eksekusi benda jaminan fidusia yang sering dilakukan oleh bank selaku kreditur adalah dengan cara penjualan dibawah tangan karena dengan penjualan dibawah tangan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan bagi para pihak, proses penyelesaian yang lebih cepat dan biaya yang lebih murah³³.

Dalam pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia, terdapat kendala yang dihadapi Bank. Yaitu apabila obyek fidusia telah dibeli oleh Pihak Ketiga dengan itikad baik atau obyek jaminan fidusia hilang. Meskipun dalam Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia menentukan bahwa pemberi fidusia dilarang mengalihkan, menggadaikan atau menyewakan obyek jaminan fidusia kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari penerima fidusia, di dalam praktek terjadi ketika akan dilakukan eksekusi terhadap jaminan fidusia, obyek jaminan fidusia tidak dapat ditemukan dan telah menjadi hak milik pihak ketiga yang beritikad baik.

Apabila hal tersebut terjadi, untuk mengatasi permasalahan tersebut, maka sesuai dengan Pasal 35 dan Pasal 36 Undang-undang Jaminan Fidusia, maka untuk setiap orang yang dengan sengaja memalsukan, mengubah, menghilangkan atau dengan cara apapun memberikan keterangan secara menyesatkan, yang jika hal tersebut diketahui oleh salah satu pihak tidak melahirkan perjanjian jaminan fidusia, dipidana dengan pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling sedikit Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).

³³ Hasil wawancara, Mughtar Manto, Pimpinan Cabang PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk (Terbuka) Kantor cabang Fatmawati, 11 April 2011, Jakarta.

Sedangkan apabila pemberi fidusia yang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia sebagai mana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2), yang dilakukan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Fidusia, maka dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun dan denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

Ketentuan yang dimaksud oleh Pasal 36 Undang-undang tentang Jaminan Fidusia adalah untuk menghindari atau mencegah nasabah pemberi Fidusia memindahtangankan atau menghilangkan obyek jaminan fidusia. Namun apabila hal demikian tetap dilakukan oleh nasabah, maka menjadi kesulitan bagi Bank untuk melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan fidusia.

2.4 Cara Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Sebagaimana Ternyata dari Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008

Pembiayaan merupakan risk asset bagi Bank karena asset Bank itu dikuasai pihak luar Bank yaitu para Nasabah. Pembiayaan yang diberikan kepada Nasabah selalu ada resiko yaitu tidak dikembalikannya pembiayaan ini tepat pada waktunya atau dinamakan pembiayaan bermasalah (Non Performing Loan). Pembiayaan bermasalah selalu ada dalam kegiatan pemberian pembiayaan Bank, oleh karena itu Bank hanya berusaha menekan seminimal mungkin agar besarnya pembiayaan bermasalah tidak melebihi ketentuan Bank Indonesia sebagai pengawas perbankan.

Kualitas pembiayaan yang diberikan oleh Bank dapat digolongkan sebagai berikut ³⁴ :

1. Lancar

Pembiayaan digolongkan lancar jika Nasabah melakukan pembayaran atas pembiayaan yang diterimanya tepat waktu,

³⁴ Sutarno, *op.cit.* hal.263.

perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan sesuai dengan perjanjian pembiayaan yang ditanda-tanganinya.

2. Dalam Perhatian Khusus

Pembiayaan digolongkan Dalam Perhatian Khusus jika terdapat tunggakan pembayaran atas pembiayaan yang diperoleh Nasabah sampai dengan 90 (Sembilan puluh) hari / 3 (tiga) bulan.

3. Kurang Lancar

Pembiayaan digolongkan Kurang Lancar jika terdapat tunggakan pembayaran atas pembiayaan yang diperoleh Nasabah yang telah melampaui 90 (Sembilan puluh) hari / 3 (tiga) bulan sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari / 6 (enam) bulan.

4. Diragukan

Pembiayaan digolongkan Kurang Lancar jika terdapat tunggakan pembayaran atas pembiayaan yang diperoleh Nasabah yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari / 6 (enam) bulan sampai dengan 270 (dua ratus tujuh puluh) hari / 9 (Sembilan) bulan.

5. Macet

Pembiayaan digolongkan Kurang Lancar jika terdapat tunggakan pembayaran atas pembiayaan yang diperoleh Nasabah yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari / 9 (Sembilan) bulan.

Adanya pembiayaan bermasalah akan menjadi beban Bank karena pembiayaan bermasalah menjadi salah satu faktor serta indikator penentu kinerja sebuah Bank. Oleh karena itu apabila terjadi suatu pembiayaan bermasalah, maka Bank dituntut untuk lakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah secara cepat, tepat dan akurat dan segera mengambil tindakan hukum apabila cara melalui restrukturisasi tidak dapat dilakukan lagi.

Berdasarkan Pasal 40 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, disebutkan bahwa dalam hal Nasabah Penerima Fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, Bank Syariah dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik Agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik Agunan, dengan ketentuan

Agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Bank Syariah harus memperhitungkan harga pembelian Agunan sebagaimana dimaksud dengan kewajiban Nasabah kepada Bank Syariah yang bersangkutan. Dalam hal harga pembelian Agunan sebagaimana dimaksud melebihi jumlah kewajiban Nasabah kepada Bank Syariah, selisih kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada Nasabah setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang langsung terkait dengan proses pembelian Agunan.

AYDA atau disebut juga Agunan Yang Diambil Alih adalah Aktiva yang diperoleh bank baik melalui pelelangan atau diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik Agunan atau berdasarkan Kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik Agunan dalam hal Nasabah tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank.³⁵

Pengambilalihan agunan pembiayaan/asset dapat dilakukan jika kondisi pembiayaan Nasabah telah dilaporkan ke Bank Indonesia dengan kolektibilitas 5 (macet), tidak dapat dilakukan upaya restrukturisasi atau telah dilakukan upaya restrukturisasi namun kembali menjadi pembiayaan bermasalah, tidak dapat dilakukan penyelesaian secara tunai serta Nasabah menyerahkan jaminan tanpa paksaan kepada Pihak Bank.

Pengambilalihan asset termasuk penetapan nilai ambil alih asset dan biaya serta penjualan kembali nilai ambil alih harus mendapat persetujuan dari komite pembiayaan dan asset yang akan diambil alih tidak tersangkut permasalahan hukum dengan pihak lain baik menyangkut bukti kepemilikan maupun sengketa gugat menggugat dengan pihak lain, serta secara fisik dalam keadaan kosong dan tidak dibawah penguasaan pihak lain yang memiliki dasar penguasaan/penghunian. Selain itu, dalam pengambil alihan asset ini dilakukan kesepakatan dengan Nasabah untuk menyerahkan atau menjual jaminan kepada Bank tanpa adanya hak kepada Nasabah untuk membeli kembali dan hak penjualan kembali asset tersebut diserahkan sepenuhnya kepada Bank.

³⁵ Peraturan Bank Indonesia Nomor : 9/9/PBI/2007 Tentang Perubahan atas Peraturan bank Indonesia Nomor : 8/21/PBI/2006 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, pas. 1 ayat (24).

Asset yang dapat diambil alih atau disebut Agunan yang diambil alih (AYDA) adalah asset berupa tanah, dan atau tanah dan bangunan atau satuan rumah susun yang memiliki status hukum kepemilikan sebagai berikut :

1. Hak Milik dengan Sertipikat Hak Milik;
2. Hak Guna Bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan;
3. Hak Guna Usaha dengan Sertipikat Hak Guna Usaha;
4. Hak Pakai dengan Sertipikat Hak Pakai;

Dalam pelaksanaan pengambil alihan asset Nasabah, Bank tidak melakukan pembayaran tunai atas aset Nasabah, melainkan dengan mengkompensasikan kewajiban Nasabah. Bila nilai asset lebih besar dari kewajiban Nasabah, maka pengakuan Bank maksimum sebesar nilai ambil alih yang disepakati, yang setinggi-tingginya sebesar total kewajiban Nasabah. Bila nilai asset lebih kecil dari kewajiban Nasabah, maka sisa kewajiban Nasabah setelah dikurangi dengan nilai ambil alih, harus tetap diselesaikan melalui tindakan-tindakan penyelesaian pembiayaan selanjutnya.

Asset dengan status Hak Milik, subyek pengambilalihan (pembeli) asset adalah karyawan tetap Bank Syariah yang ditunjuk dan diberi kuasa oleh Bank Syariah, sedangkan untuk aset selain Sertipikat Hak Milik, Bank Syariah dapat bertindak sebagai subyek pengambil alihan.

Tujuan pokok pengambilalihan asset nasabah atau selanjutnya disebut dengan AYDA (Agunan yang diambil alih) adalah untuk mengurangi jumlah pembiayaan bermasalah. Dengan diambil alihnya asset nasabah, maka kewajiban nasabah langsung dianggap lunas, karena dengan banyaknya jumlah pembiayaan bermasalah akan mempengaruhi citra dan kesehatan bank. Selain itu, apabila asset yang diambil alih tersebut dijual kembali dan diperoleh dengan harga yang tinggi, maka akan meningkatkan keuntungan Bank.

Bentuk pengambilalihan asset nasabah tersebut dilakukan melalui jual beli antara Bank Syariah dan Nasabah. Oleh karena itu Bank Syariah dan

Nasabah harus memperhatikan ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur tentang jual beli.

Penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui pengambilalihan asset Nasabah dengan agunan berupa tanah dan bangunan sebenarnya tidak diatur dengan jelas dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan hanya mengatur mengenai kewenangan pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila Debitor (nasabah) cidera janji. Akan tetapi pada Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa apabila Debitor/Nasabah cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek hak tanggungan secara dibawah tangan apabila akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Untuk melakukan pengambilalihan asset Nasabah diperlukan syarat-syarat atau kriteria agar dalam 1 (satu) tahun agunan yang diambil alih segera dapat dijual kembali, yaitu ³⁶:

1. Agunan yang akan diambil alih atau dikompensasikan dengan tunggakan pembiayaan tersebut harus marketable dan strategis sehingga sewaktu-waktu Bank dengan mudah untuk menjual kembali atau dikerjasamakan dengan pihak lain;
2. Dokumen atau surat-surat benda yang menjadi agunan tersebut lengkap dan sah menurut hukum;
3. Nilai agunan yang diambilalih lebih besar dari tunggakan pembiayaan yang dikompensasikan.

Untuk mengambil alih asset nasabah berupa tanah, diperlukan alas hak yang sah yaitu Akta Jual Beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara bank sebagai pembeli dan nasabah sebagai penjual. Fungsi akta jual beli disini adalah sebagai alas hak yang sah untuk memindahkan hak milik nasabah yang berupa tanah dan segala sesuatu yang berada di

³⁶ Sutarno, *Op Cit*, hal. 270

atasnya kepada bank dan sebagai alas hak untuk dilakukan balik nama pada kantor pertanahan setempat dari nasabah kepada bank.

Dalam pelaksanaan pengambilalihan asset nasabah kepada bank, terdapat prosedur dan syarat yang harus dipenuhi, yaitu ³⁷:

1. Pemenuhan pembayaran pajak;
Pajak yang harus dipenuhi adalah :
 - a. PPH (Pajak Penghasilan)
Dibayar oleh Nasabah sebagai pihak yang mengalihkan hak atas tanah.
 - b. BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan)
Dibayar oleh bank sebagai pihak yang menerima pengalihan hak atas tanah.
 - c. Pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan sampai dengan pengalihan asset Nasabah kepada bank;
2. Pemenuhan syarat-syarat berkaitan dengan obyek yang dialihkan
 - a. Surat penghapusan royalti hak tanggungan;
 - b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atau pengecekan status tanah pada buku tanah di Kantor pertanahan setempat;
 - c. Ijin peralihan hak dari pihak yang berwenang apabila diperlukan;
3. Pemenuhan syarat-syarat berkaitan dengan subyeknya
 - a. Untuk tanah milik individu, harus diteliti apakah perlu persetujuan pasangan atau tidak;
 - b. Untuk tanah milik suatu badan hukum, harus diteliti berdasarkan anggaran dasarnya apakah butuh persetujuan RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham) atau cukup hanya persetujuan dari Dewan Komisaris saja;

Apabila telah ditemukan pembeli, maka transaksi akan dilaksanakan, dimana harus disesuaikan antara hak atas tanah yang akan dibeli oleh pembeli dengan status pembelinya itu sendiri, yaitu :

³⁷Arie Sukanti Hutagalung, *Tebaran Pemikiran seputar Hukum Tanah*, Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005, Hal 321-325.

1. Akta Jual Beli, apabila pembeli dapat menguasai tanah yang menjadi obyek transaksi;
2. Akta Pelepasan Hak yang dilanjutkan dengan Permohonan Hak apabila pembeli tidak berhak memiliki obyek transaksi;
3. Akta Pengalihan Hak dan Kepentingan, apabila yang tersedia adalah Tanah Negara, yang kemudian dilanjutkan dengan permohonan hak.

Dari ketiga transaksi tersebut, kemudian dilaksanakan pendaftaran tanah sampai terbitnya hak atas tanah kepada pembeli yang dimaksud. Asset dengan status hak milik, subyek pengambil alihan agunan (pembeli agunan) akan dilakukan oleh karyawan bank yang disetujui oleh bank untuk bertindak atas nama dan untuk diri sendiri, sedangkan untuk aset selain sertifikat hak milik, selain dapat juga dilakukan oleh karyawan bank seperti tersebut di atas, dapat juga bank bertindak sebagai subyek pengambil alihan (pembeli agunan).

Penunjukan pejabat pembeli aset pertama kali dilakukan dengan cara rekomendasi penunjukan karyawan yang telah dinilai layak secara karakter dan performanya selama menjadi bekerja pada Bank pengambil alih agunan. Karyawan yang diusulkan maksimum 2 (dua) orang setelah dikonfirmasi kesediaannya. Penunjukan tetap dilakukan kepada 1 (satu) orang, sedangkan karyawan yang lain berfungsi sebagai pengganti apabila karyawan yang ditunjuk berhalangan.

Dokumen yang harus dilengkapi dalam hal penunjukan karyawan adalah Surat penunjukan kepada karyawan yang ditanda-tangani oleh pihak yang berwenang berdasarkan persetujuan komite pembiayaan yang memuat dasar persetujuan penunjukan karyawan, obyek yang diambil alih serta identitas karyawan yang bersangkutan. Selain itu dibuat Surat Pernyataan yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, oleh karyawan serta istri/suami yang bersangkutan yang mencantumkan bahwa agunan tersebut dibeli dari dana Bank dan oleh karenanya menjadi milik Bank dan bukan milik pribadi karyawan tersebut, sehingga karyawan dan suami/istri yang bersangkutan bersedia menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan

berkaitan dengan pengambil alihan agunan dan membebaskan bank dari tuntutan keluarga atau pihak lain mengenai kepemilikan agunan yang diambil alih.

Apabila agunan bukan merupakan hak milik, maka selain karyawan bank pengambil alih agunan sebagai pembeli agunan, bank dapat secara langsung membeli agunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dimana pelaksanaannya diwakili oleh pejabat dalam hal ini adalah direksi bank yang bersangkutan. Apabila direksi tidak dapat/berhalangan untuk menandatangani transaksi tersebut, maka dapat dilakukan oleh karyawan bank yang bersangkutan dengan kekuatan dari surat kuasa direksi. Apabila proses pengambil alihan agunan telah selesai dan telah dilakukan balik nama kepada yang dimaksud, maka dokumentasi agunan yang diambil alih disimpan oleh Bank.

Pelaksanaan AYDA dapat dilakukan secara sukarela tanpa melalui pelelangan dan dapat dilakukan dengan cara lelang. Pengambil alihan aset secara sukarela (tanpa melalui pelelangan) dari Nasabah dan atau pemilik agunan kepada Bank dapat dilakukan dengan cara Nasabah dan atau pemilik agunan atas pembiayaannya secara sukarela dan atau menyerahkan kuasa menjual kepada Bank. Pihak yang mewakili Bank dalam pengambilalihan aset adalah karyawan tetap bank yang bertindak untuk dan atas nama diri sendiri maupun bertindak atas nama Bank yang mengacu pada tata cara penunjukan pejabat pembeli aset yang akan disebut dibawah nanti.

Untuk status aset AYDA berupa tanah dan bangunan baik dengan Hak Milik maupun diluar Hak Milik, Nasabah menanda-tangani dokumen-dokumen yang wajib dibuat secara Notariil yaitu berupa Akta Jual Beli (AJB) antara Nasabah dan atau pemilik agunan dengan karyawan tetap Bank dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah, Pengikatan Jual Beli antara Nasabah dan/atau pemilik agunan dengan karyawan tetap bank dihadapan Notaris, Surat Kuasa Menjual dan Kuasa untuk menanda-tangani Akta Pelepasan Hak/Perubahan Hak apabila aset tersebut akan diambil alih oleh Bank

(badan hukum). Untuk keperluan intern Bank, dibuat Surat Pernyataan dari karyawan tetap bank yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup.

Aset AYDA wajib diambil alih dalam keadaan kosong dari penguasaan pihak manapun dan seluruh kewajiban yang berjalan diantaranya tagihan listrik, PAM, PBB atau tagihan-tagihan lain yang berkaitan dengan aset tersebut telah dilunasi dan termasuk telah diserahkan seluruh kunci-kunci pintu/pagar kepada Bank.

Pengambil alihan asset Nasabah secara lelang dapat dilakukan melalui putusan dari Pengadilan Negeri atau Balai Lelang Swasta atau parate eksekusi melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). Untuk pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui balai lelang swasta wajib dilakukan oleh balai lelang yang ditunjuk atau disetujui oleh bank dan telah menanda-tangani perjanjian kerjasama dengan bank.

Pengambilalihan asset AYDA harus sudah dalam keadaan kosong dari penguasaan pihak manapun dan/atau selambatnya 1 (satu) bulan setelah diketahui dan disahkannya pemenang lelang dengan bukti telah diterbitkannya Salinan Risalah Lelang KP2LN dan terhadap kewajiban-kewajiban/tagihan berjalan lainnya seperti tagihan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan), tagihan asuransi kebakaran, tagihan rekening listrik, tagihan rekening PAM (Perusahaan Air Minum) atau tagihan telepon sudah dibayar lunas terlebih dahulu dan pelaksanaannya mengacu pada ketentuan dan peraturan lelang yang berlaku.

Dalam pengambilalihan asset Nasabah dengan cara lelang ini, Nasabah menanda-tangani dokumen-dokumen yang wajib dilakukan secara Notariil, diantaranya penanda-tanganan surat kuasa menjual dan kuasa untuk menanda-tangani akta pelepasan/perubahan hak apabila status aset AYDA berupa tanah dan bangunan dengan status hak milik.

Usulan penjualan AYDA diajukan kepada komite pembiayaan dengan menggunakan Memo Penjualan AYDA dengan dilengkapi dokumen pendukung yang sah sebagai bahan pengambilan keputusan termasuk telah

dilakukan penilaian kembali oleh petugas appraisal sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Unit remedial dapat langsung melaksanakan penjualan AYDA setelah mendapat persetujuan dari komite pembiayaan. AYDA dipasarkan dengan harga penjualan minimum sebesar nilai buku yang diperbandingkan dengan nilai pasar sesuai dengan penilaian 6 (enam bulan terakhir). Selisih antara hasil penjualan AYDA dengan nilai buku diakui sebagai keuntungan dan kerugian bank.

Dalam pelaksanaan AYDA ini, dimungkinkan untuk bekerja sama dengan agen properti atau pihak lain. Hal ini dapat dilakukan apabila penguasaan AYDA telah melebihi 1 (satu) tahun sejak diambil alih serta nilai buku AYDA lebih besar dengan nilai pasar sesuai penilaian terakhir yang dikarenakan nilai pasar AYDA tersebut lebih rendah berdasarkan hasil penilaian terakhir. Kerja sama dengan agen properti atau pihak lain harus mendapat persetujuan dari komite pembiayaan dan memiliki hubungan kerja sama dengan Bank.

Terdapat kelemahan atau kesulitan dalam melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam bentuk pengambil alihan asset nasabah (AYDA) yang berupa tanah dan bangunan, yaitu ³⁸:

1. Untuk membuat alas hak yang berupa Akta Jual Beli agunan antara Bank (pembeli) dan Nasabah (penjual) memerlukan biaya seperti Pajak Jual Beli, biaya pembuatan Akta Jual Beli, dan biaya balik Nama sertipikat (untuk agunan berbentuk tanah dan bangunan) yang jumlahnya cukup besar sehingga yang menjadi persoalan adalah siapa yang menanggung biaya-biaya tersebut diatas;
2. Setelah agunan menjadi milik bank yang berarti menjadi asset bank, untuk menjual kembali asset tersebut sesuai dengan ketentuan Anggaran dasar perusahaan biasanya memerlukan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Untuk memperoleh RUPS memerlukan waktu tertentu karena RUPS tidak setiap saat diselenggarakan;

³⁸ Sutarno, *op.cit*, hal. 272.

3. Persyaratan undang-undang Perbankan Syariah yang menentukan waktu satu tahun untuk segera menjual kembali agunan yang telah diambil alih terlalu pendek karena untuk menjual kembali agunan adalah tidak mudah.
4. Terdapat hambatan-hambatan baik hambatan eksternal maupun hambatan internal bagi pelaksanaan AYDA, yaitu ³⁹:
 - a. Hambatan Eksternal

Merupakan hambatan dalam pelaksanaan AYDA dari pihak nasabah dan pihak ketiga (penjamin). Dari pihak Nasabah umumnya terjadi karena nasabah tidak kooperatif dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalahnya. Tidak semua nasabah kooperatif dan mau bekerjasama dengan bank dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalahnya dengan berbagai alasan yaitu antara lain bahwa obyek hak tanggungan merupakan tempat tinggal satu-satunya bagi Nasabah atau proses pengambilalihan tersebut memakan biaya yang dianggap cukup besar bagi Nasabahnya. Hambatan eksternal lainnya adalah dari pihak ketiga, yaitu dari penjamin, yang barang miliknya dijadikan agunan atas fasilitas yang diterima oleh Nasabah yang mana ketika agunan tersebut akan diambil alih, penjamin merasa keberatan atas hal tersebut.

- b. Hambatan Internal

Hambatan dibidang internal adalah hambatan dibidang akuntansi dalam bank itu sendiri. Umumnya diakibatkan karena biaya yang cukup besar yang harus dikeluarkan dalam proses pengambil alihan aset Nasabah itu sendiri serta rencana bisnis bank dalam waktu dekat berkaitan dengan pengambil alihan aset Nasabah.

Seluruh hambatan-hambatan tersebut diatas merupakan tantangan bagi Bank untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah yang ada. Adapun untuk meminimalisir hambatan-hambatan tersebut adalah dengan cara penerapan

³⁹ Hasil wawancara, Muchtar Manto, Pimpinan Cabang PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk (Terbuka) Kantor cabang Fatmawati, 11 April 2011, Jakarta.

efisiensi dan efektifitas dalam pelaksanaan pengambilalihan asset Nasabah pada Bank.



BAB 3

PENUTUP

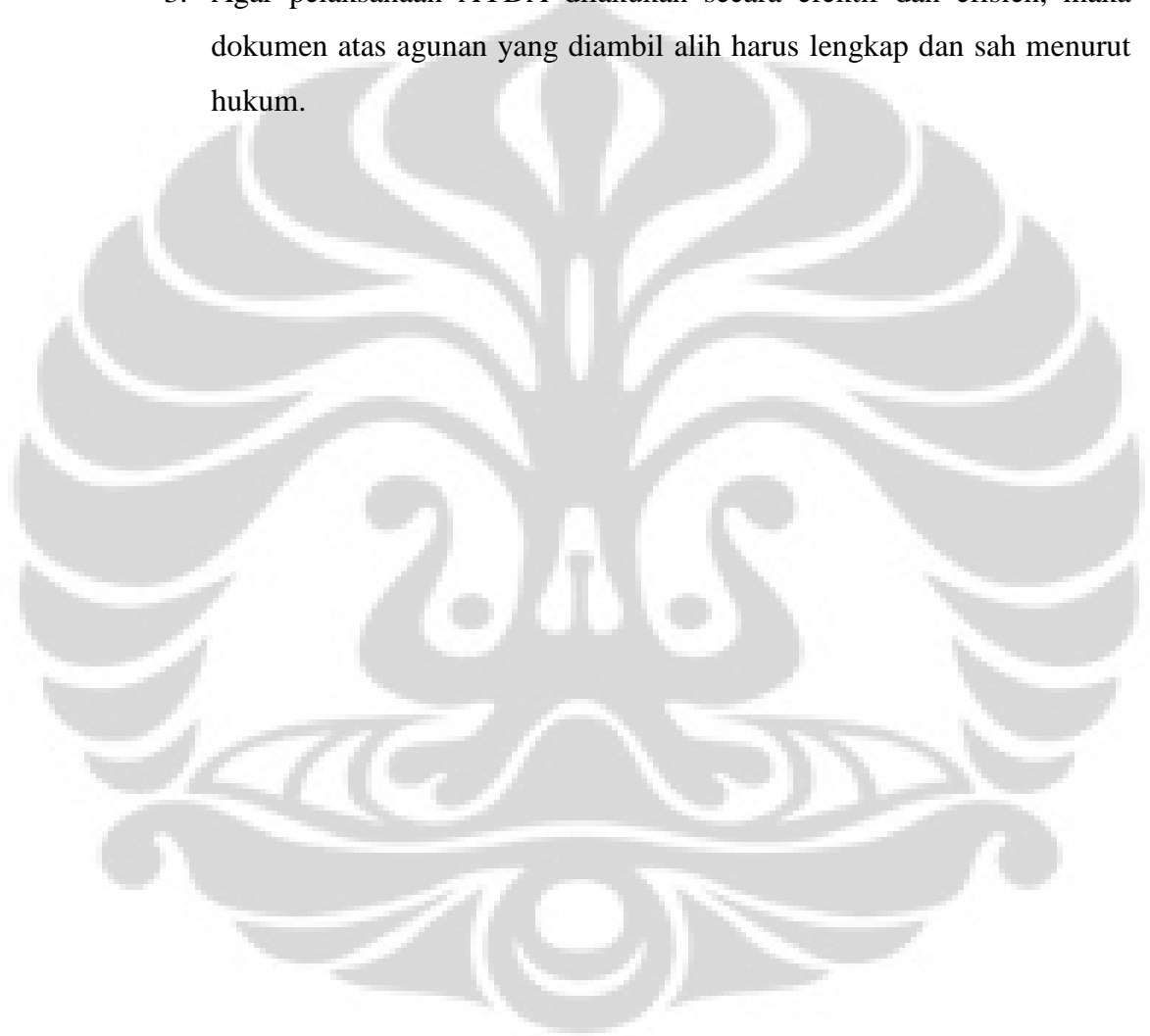
3.1. Kesimpulan

1. Eksekusi Jaminan dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah umumnya dilakukan melalui Eksekusi Hak Tanggungan dan Eksekusi Jaminan Fidusia karena agunan yang dipakai untuk menjamin kepastian pembayaran Nasabah kepada Bank pada umumnya adalah agunan-agunan yang dapat diikat dengan Hak Tanggungan dan Fidusia.
2. Pelaksanaan penyelesaian pembiayaan bermasalah ditentukan dalam Pasal 40 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dimana Bank Syariah dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik Agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik Agunan. Agunan yang dibeli oleh Bank Syariah tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Tujuan dilakukannya AYDA oleh Bank Syariah adalah mengurangi jumlah pembiayaan bermasalah, memperbaiki citra dan kesehatan Bank dan meningkatkan keuntungan Bank.

3.2. Saran

1. Pembiayaan bermasalah merupakan resiko yang sangat berat yang harus dipikul oleh Bank, oleh karena itu sebaiknya dalam menyalurkan pembiayaan Bank harus lebih memperhatikan prinsip kehati-hatian dan pengawasan yang terarah dan berkesinambungan terhadap pembiayaan yang disalurkan. Bank harus melakukan pengamanan preventif dengan melakukan analisa yang memperhatikan prinsip kehati-hatian terhadap kemampuan Nasabah untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya agar terhindar atau meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah atau *Non Performing Loan*.

2. Penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui AYDA lebih baik dilakukan Bank Syariah daripada cara pelaksanaan penyelesaian pembiayaan bermasalah lainnya pelaksanaannya tidak memerlukan waktu yang lama dan biaya yang dikeluarkan relatif lebih murah. Hal itu dikarenakan dalam pelaksanaan AYDA tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan.
3. Agar pelaksanaan AYDA dilakukan secara efektif dan efisien, maka dokumen atas agunan yang diambil alih harus lengkap dan sah menurut hukum.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

- Arifin, Zainul. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*. Cet. 2. Jakarta:Alvabet, 2003.
- Badruzaman, Miriam Daruis. *Perjanjian Kredit Bank*. Cet. 3. Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Cet. 2. Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2008.
- . *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Cet. 1. Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2009.
- Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Cet. 2. Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2006.
- Harahap, M.Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi di Bidang Perdata*. Ed. 2. Jakarta:Penerbit Sinar Grafika, 2007.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet. 17. Jakarta:CV. Teruna Grafica, 2006.
- . *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Cet. 17. Jakarta:CV. Teruna Grafica, 2006.
- Hutagalung, Arie Sukanti. *Tebaran Pemikiran Seputar Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Indriyani, Atik. *Hukum Jaminan, Benda-benda selain Tanah sebagai Jaminan Kredit*. Cet. 3. Jakarta:PT. Semesta Asa Bersama, 2008.
- Karim, Adiwarman. *Bank Islam, Analisis Fikih dan Keuangan*. Ed. 2, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Ed. 6. Jakarta:PT. RajaGrafindo Persada, 2002.
- Mardiasmo. *Perpajakan*. Ed. 15. Yogyakarta:CV. Andi Offset, 2008.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak Tanggungan*. Cet. 3. Jakarta:Kencana Predana Media Group, 2008.

- Naja, Daeng. *Legal Audit Operasional Bank*. Cet. 1. Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2006.
- Saeed, Abdullah. *Menyoal Bank Syariah*. Diterjemahkan oleh Arif Maftuhin, Jakarta:Paramadina, 2004.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*. Cet. 7. Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2007.
- . *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie dan Pencampuran Hutang*. Cet. 2. Bandung:Penerbit PT. Alumni, 1999.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta:Universitas Indonesia Press, 1986.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta:PT. RadjaGrafindo Persada, 2001.
- Subekti, R. *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Cet. 2. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1991.
- Sudarsono, Heri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, Deskripsi dan Ilustrasi*. Ed. 3. Yogyakarta:Penerbit Ekonisia, 2008.
- Sunggono, Bambang. *Pengantar Hukum Perbankan*. Cet. 1. Bandung:Mandar Maju, 1995.
- Sutarno. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Cet. 3. Bandung:Penerbit Alfabeta CV, 2005.
- Suyatno, Thomas. *Kelembagaan Perbankan*. Cet. 2. Jakarta:Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani. *Jaminan Fidusia*. Cet. 2. Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2001.
- Widjaja, Gunawan. *Seri Aspek Hukum Dalam Bisnis, Pemilikan, Pengurusan, Perwakilan dan Pemberian Kuasa*. Cet. 2. Jakarta:Prenada Media, 2006.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*.

Indonesia, *Undang-undang Republik Indonesia Tentang Perkawinan*, UU No. 1 Tahun 1974.

Indonesia, *Undang-undang Republik Indonesia Tentang Perbankan*, UU No. 7 Tahun 1992.

Indonesia, *Undang-undang Republik Indonesia Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996.

Indonesia, *Undang-undang Republik Indonesia Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*, UU No.10 Tahun 1998.

Indonesia, *Undang-undang Republik Indonesia Tentang Jaminan Fidusia*, UU No.42 Tahun 1999.

Indonesia, *Undang-undang Republik Indonesia Tentang Surat Berharga Syariah Negara*, UU No. 19 Tahun 2008.

Indonesia, *Undang-undang Republik Indonesia Tentang Perbankan Syariah*, UU No. 21 Tahun 2008.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997.

Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Tentang Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang melaksanakan Kegiatan Usahanya berdasarkan Prinsip Syariah*, PBI No. 8/21/PBI/2006.

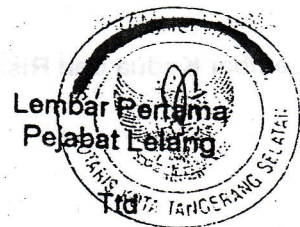
Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/PBI/2006 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang melaksanakan Kegiatan Usahanya berdasarkan Prinsip Syariah*, PBI No. 9/9/PBI/2007.

ARTIKEL :

Dhaniarto, A. Y. “Penyelesaian Kredit Macet di Lingkungan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang”. Materi Kuliah Hukum Lelang pada Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Nopember 2009.

Dirjosiswoyo, Muchtar Manto, “Proses Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah”. Makalah yang Disampaikan Pada Pelatihan Analisa Pembiayaan di Bekasi pada Tanggal 12 Desember 2009.

Rusyd, Aad. “Perbankan Syariah dan Aspek Hukumnya (Suatu Tinjauan Singkat)”. Materi Kuliah Hukum Perbankan pada Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, September 2009.



Cepi Kurniadi, Sarjana Ekonomi
NIP. 197709262000011001

KUTIPAN
RISALAH LELANG
Nomor : 0717/2010

-----Pada hari ini Jum'at tanggal dua puluh tujuh bulan Agustus tahun dua ribu sepuluh (27-08-2010), dimulai pukul sembilan lewat lima belas menit (09.15) Waktu Indonesia Barat (WIB) dihadapan saya: -----

-----**[REDACTED]**, Sarjana Ekonomi – NIP. 197709262000011001 -----
Pejabat Lelang Kelas I yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor : 04/KM.06/UP.11/2008 tanggal 02 Juli 2008, berkedudukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong dan berdasarkan Surat Tugas dari Kepala KPKNL Serpong Nomor : ST-260/WKN.06/KNL.03/2010 tanggal 25 Agustus 2010 dilaksanakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atas barang tidak bergerak bertempat di Ruang Lelang KPKNL Serpong, Ruko Golden Boulevard Blok S No. 52 – 53, Jalan Pahlawan Seribu, Bumi Serpong Damai, Tangerang, yang akan diuraikan lebih lanjut di bawah ini.-----

-----Pelaksanaan lelang ini dilakukan atas permintaan Saudara **[REDACTED]** Branch Manager dan **[REDACTED]**, Operation Manager, PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk., Cabang Tangerang berkedudukan di BSD – Tangerang, sesuai Surat Permohonan Lelang Nomor : 218/BSD/BMI/2010 tanggal 25 Mei 2010, yang dalam hal ini berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 04, tanggal 06 April 2009, Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang yang berkepalanya "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" Nomor : 4749/2009 tanggal 19 Mei 2009 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 42/2009 tanggal 06 April 2009.-----

-----Dalam pelaksanaan lelang ini Saudara : -----

-----**[REDACTED]** - Account Manager Remedial -----
bertindak dalam jabatannya untuk dan atas PT. Bank **[REDACTED]** Tbk., Cabang Tangerang berdasarkan Surat Penunjukan Penjual tanggal 25 Mei 2010 melaksanakan penjualan secara lelang dengan perantara KPKNL Serpong.-----

-----Barang yang dilelang apa adanya berupa: -----
Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1242 Desa Babakan, seluas 120 M2 diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 7 April 1993 Nomor : 4123, Sertipikat tanggal 14 April 1993, terdaftar atas nama Duda **[REDACTED]**, terletak di Desa Babakan, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atas tanah tersebut baik yang sekarang ada maupun kelak dikemudian hari akan ada yang menurut sifat dan peruntukannya atau menurut Undang-undang dianggap sebagai harta tetap berikut bangunan rumah tinggal, setempat dikenal sebagai Komplek Permata Pamulang Blok G-10/15, dan sesuai dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang Nomor : 1213/SKPT/KAB/VIII/2010 tanggal 03 Agustus 2010, yang menerangkan : -----
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang menerangkan bahwa : -----

1. Sebidang tanah terletak di : -----
Jalan : Blok G 10/15-----
Desa : Babakan-----
Kecamatan : Setu (dahulu Serpong)-----
Kabupaten : Tangerang-----
Luas : 120 M2-----
NIB : -----

Berdasarkan Dokumen .../Lembar Kedua

Ttd



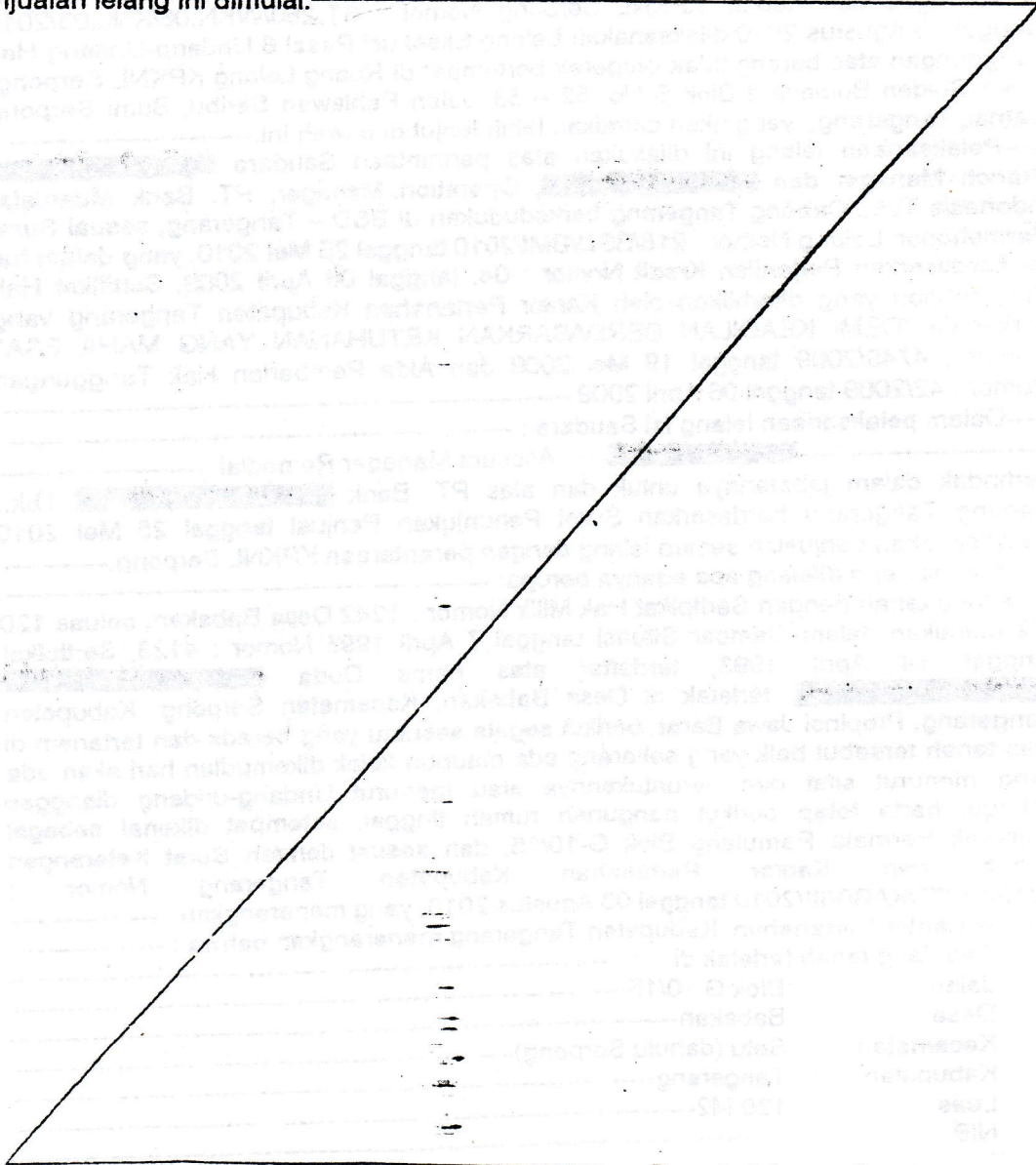
Cepi Kurniadi, Sarjana Ekonomi
NIP. 197709262000011001

Berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, bidang tanah tersebut sudah diterbitkan sertifikat, dengan : ---

Atas nama : Duda [REDACTED]
Jenis dan Nomor Hak : M. 1242
Luas : 120 M2

2. **Catatan** : 1) Dibebani Hak Tanggungan I (Pertama) Tgl. 19-05-2009 No. 4749/2009 oleh PT. BANK SYARIAH MUAMALAT INDONESIA Tbk., berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta.
2) Bahwa permohonan SKPT ini serupikat aslinya tidak diperlihatkan.

---Sesudah apa yang diuraikan di atas ini dibacakan dihadapan umum, maka penjualan lelang ini dimulai.



-----Peserta lelang .../Lembar Ketiga



Ttd

Cepi Kurniadi, Sarjana Ekonomi
NIP. 197709262000011001

No. Urut	Barang-Barang yang Dilelang	Nama, Pekerjaan, dan Tempat Tinggal Pembeli	Harga Barang-Barang		Ket
			Laku	Ditahan	
1.	Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1242 Desa Babakan, seluas 120 M2 diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 7 April 1993 Nomor : 4123, Sertipikat tanggal 14 April 1993, terdaftar atas nama Duda Raden ARDJOENA WACHJOEWIDAJAT, terletak di Desa Babakan, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atas tanah tersebut baik yang sekarang ada maupun kelak dikemudian hari akan ada yang menurut sifat dan peruntukannya atau menurut Undang-undang dianggap sebagai harta tetap berikut bangunan rumah tinggal, setempat dikenal sebagai Komplek Permata Pamulang Blok G-10/15.-----	Murshid ----- Suseno, ----- Swasta, Jl. ----- Malabar III/8 ---- Rt.01/06 Karang Tengah, ----- Tangerang :-----	Rp225.600.000,00	-	-
		Jumlah	Rp225.600.000,00	-	-

Banyaknya Barang.../Lembar Terakhir

Ttd



Cepi Kurniadi, Sarjana Ekonomi
NIP. 197709262000011001

-----Peserta lelang yang memenuhi syarat dan sah serta mengajukan penawaran dalam pelaksanaan lelang ini berjumlah 1 (satu) peserta, yaitu sebagai berikut :-----

1. Murshid Suseno, Swasta, Jl. Malabar III/8 Rt.01/06 Karang Tengah, Tangerang menawar Sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1242 Desa Babakan, seluas 120 M2 diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 7 April 1993 Nomor : 4123, Sertipikat tanggal 14 April 1993, terdaftar atas nama Duda Raden [REDACTED], terletak di Desa Babakan, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat, berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam di atas tanah tersebut baik yang sekarang ada maupun kelak di kemudian hari akan ada yang menurut sifat dan peruntukannya atau menurut Undang-undang dianggap sebagai harta tetap berikut bangunan rumah tinggal, setempat dikenal sebagai Komplek Permata Pamulang Blok G-10/15 dengan harga penawaran sebesar Rp225.600.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta enam ratus ribu rupiah).-----

-----Oleh karena penawaran tertinggi terakhir untuk Barang tersebut telah mencapai/melampaui Harga Limit yang ditetapkan oleh Penjual, maka penawar tertinggi disahkan sebagai Pembeli pada pelaksanaan lelang ini.-----

Nomor Urut .../Lembar Keempat



AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

No : /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal ()
bulan tahun ()
)

hadir dihadapan saya
yang berdasarkan Surat Keputusan

tanggal nomor
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut
PFAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun
1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja
dan berkantor di.

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

I. 1.

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

2.

pemilik

selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama.

II.

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

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya / Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini. -----

Para Pihak menerangkan : -----

- bahwa oleh Pihak Kedua dan

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

- Akta tanggal nomor dibuat dihadapan yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya; -----

- Akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, dibuat di tanggal nomor yang aslinya diperlihatkan kepada saya; -----

- bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp.

()

/sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. ()

oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya. Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Obyek/Obyek-obyek berupa

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

• Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :

Nomor

atas sebidang tanah

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal

Nomor

seluas

m² (

meter persegi) -

dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

terletak di

Propinsi

:

Kabupaten/Kota

:

Kecamatan

:

Desa/Kelurahan

:

Jalan

:

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :

• Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :

atas sebagian tanah Hak Milik /Hak Guna Bangunan /Hak Pakai

Nomor

dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

yaitu seluas kurang lebih

m² (

meter persegi),

dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal

Nomor

yang dilampirkan pada akta ini,

terletak di :

Propinsi

:

Kabupaten/Kota

:

Kecamatan

:

Desa/Kelurahan

:

Jalan

:

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

- Hak Milik atas sebidang tanah : -----

Persil Nomor

Blok

Kohir Nomor

seluas kurang lebih

m² (

meter persegi),

dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal

Nomor

yang dilampirkan pada akta ini

terletak di : -----

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

berdasarkan alat-alat bukti berupa : -----

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : -----

Nomor

terletak di : -----

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

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

- Hak

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan diatas diserahkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini: -----
Pemberian Hak Tanggungan tersebut diatas meliputi juga : -----

Untuk selanjutnya hak atas tanah/Hak milik atas Satuan Rumah Susun dan benda-benda lain tersebut diatas disebut sebagai Obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya. -----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut diatas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

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

Pihak pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan tersebut diatas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat. -----

----- Pasal 2 -----

Hak Tanggungan tersebut diatas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan dibawah ini : -----

- Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari Obyek Hak Tanggungan yang akan disebut dibawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi ; -----

- Obyek Hak Tanggungan

dengan nilai Rp. (

- Obyek Hak Tanggungan)

dengan nilai Rp. (

- Obyek Hak Tanggungan)

dengan nilai Rp. (

- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua ; -----
- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan ;-----
- Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua; -----
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan; -----
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama : -----
 - a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; -----
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;-----
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi. -----
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;-----
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut diatas; dan -----

- f. melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut; -----
- Pihak Kedua sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama;
 - Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga; -----
 - Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya; -----
 - Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar Premi pada waktu dan sebagaimana mestinya. Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitur; -----
 - Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan-tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek Hak Tanggungan.

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

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya; -----
- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar; -----

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

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap dihadapan pejabat -

pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut. -----

----- Pasal 4 -----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut diatas dengan segala akibatnya memilih domisili pada

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

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

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

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemberian Hak Tanggungan dalam akta ini.-----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) lembar in originali, satu lembar disimpan di kantor saya, sedang lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ---

Pihak Pertama

Pihak Kedua

.....

.....

Persetujuan

Persetujuan

.....

.....

Saksi

Saksi

.....

.....

Pejabat Pembuat Akta Tanah

.....

AKTA JAMINAN FIDUSIA

Nomor :

-Pada hari ini, hari

-

-Pukul

-

-Menghadap kepada saya,

Notaris di

dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris,
kenal dan akan disebutkan pada bahagian akhir akta --
ini : -----

I. -Tuan

lahir di

pada tanggal

-

Warga Negara Indonesia, Agama

pekerjaan

bertempat tinggal di

-

-

pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : -----

-

-menurut keterangannya untuk melakukan tindakan --
hukum disebut dalam akta ini, penghadap telah ---
mendapat persetujuan dari isterinya yaitu Nyonya--

-

lahir di

pada tanggal

-

Warga Negara Indonesia, Agama

+

pekerjaan

bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut,--

pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor :

yang turut hadir dan menanda-tangani akta ini; --

(untuk selanjutnya Tuan

tersebut berikut segenap pengganti haknya -----

selanjutnya disebut "Pihak Pertama" atau "Pemberi

Fidusia").-----

II. -Tuan

lahir di

pada tanggal

-

Warga Negara Indonesia, Agama

pekerjaan

bertempat tinggal di

-

-

pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : -----

-

-Menurut keterangannya bertindak dalam hal ini --

dalam jabatannya tersebut diatas selaku Direksi--

perseroan, karenanya sah bertindak untuk dan ---

atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK SYARIAH --

-

berkedudukan dan berkantor pusat di

yang Anggaran Dasar berikut perubahan- -----

perubahannya telah diumumkan dalam : -----

(untuk selanjutnya Perseroan Terbatas PT.BANK --
SYARIAH

berkedudukan dan berkantor pusat di
tersebut berikut segenap pengganti haknya -----
selanjutnya disebut "Pihak Kedua" atau "Penerima
Fidusia").-----

-Para penghadap saya, Notaris, kenal. -----

-Para penghadap bertindak sebagaimana tersebut ----
diatas menerangkan terlebih dahulu : -----

A. -Bahwa diantara Tuan

selaku pihak yang menerima fasilitas Pembiayaan -
(untuk selanjutnya cukup disebut NASABAH) dan ---
Penerima Fidusia selaku pihak yang memberi -----
fasilitas Pembiayaan (untuk selanjutnya cukup ---
disebut BANK) telah dibuat dan ditandatangani ---
akta Perjanjian Pembiayaan
tertanggal

Nomor : , dibuat dihadapan saya, Notaris, ----
(untuk selanjutnya Perjanjian Pembiayaan

-
tersebut, berikut dengan semua perubahan dan ---
pembaharuannya disebut "Perjanjian Pembiayaan").--

B. -Bahwa untuk lebih menjamin terbayarnya dengan---
baik segala sesuatu yang terutang dan harus -----
dibayar oleh NASABAH sebagaimana diatur dalam ---
Perjanjian Pembiayaan tersebut, Pemberi Fidusia---
diwajibkan untuk memberikan Jaminan Fidusia -----
atau mobil yang akan dibeli, milik Pemberi -----
Fidusia untuk kepentingan Penerima Fidusia, ----

sebagaimana yang akan diuraikan dibawah nanti ;--

C. -Bahwa untuk memenuhi ketentuan tentang -----
pemberian jaminan yang ditentukan dalam -----
Perjanjian Pembiayaan tersebut, maka Pemberi ----
Fidusia dan Penerima Fidusia telah semufakat ----
dan setuju, dengan ini mengadakan perjanjian ----
sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang ---
Nomor : 42 Tahun 1999 (seribu sembilanratus -----
sembilanpuluh sembilan) tentang Jaminan Fidusia--
sebagaimana hendak dinyatakan dalam akta ini.-----

D. -Bahwa untuk menjamin terbayarnya dengan baik ---
segala sesuatu yang terutang dan harus dibayar---
oleh NASABAH kepada BANK, baik karena utang -----
pokok, ditambah margin keuntungan jual beli dan--
biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan -----
Perjanjian Pembiayaan tersebut, dengan jumlah ---
utang pokok sebesar Rp.

atau sejumlah uang yang ditentukan dikemudian ---
hari berdasarkan Perjanjian Pembiayaan, jumlah --
utang mana ternyata dari baki kredit NASABAH ----
kepada BANK, maka penghadap Pihak Pertama -----
bertindak sebagaimana tersebut selaku Pemberi ---
Fidusia dengan ini memberikan Jaminan Fidusia ---
kepada Penerima Fidusia untuk dan atas nama siapa
dan penghadap Pihak Kedua bertindak sebagaimana --
tersebut dan karenanya untuk dan atas nama -----
Penerima Fidusia dengan ini menerima Jaminan ----
Fidusia dari Pemberi Fidusia sampai dengan nilai-

penjaminan sebesar Rp.

atas obyek jaminan fidusia, berupa : -----

-Sebuah mobil Merk - :

-Type ----- :

-Jenis ----- :

-Model ----- :

-Tahun Pembuatan -- :

-Tahun Perakitan -- :

-Isi Silinder ----- :

-Warna ----- :

-Nomor Rangka ----- :

-Nomor Mesin ----- :

-Jumlah Sumbu ----- :

-Jumlah Roda ----- :

-Bahan Bakar ----- :

-Nomor Polisi ----- :

-Nomor BPKB ----- :

(Buku Pemilik -----

Kendaraan Bermotor) -----

Atas Nama ----- :

yang dikeluarkan oleh Kepala Kepolisian Daerah
Metro Jaya tertanggal

-Asli Buku Pemilikan Kendaraan Bermotor mana --

diperlihatkan kepada saya, Notaris ;-----

-bahwa nilai barang jaminan pada saat ini ----

sebesar Rp.

-
dan dalam daftar (daftar-daftar) yang akan ---
diserahkan dikemudian hari oleh Pemberi -----
Fidusia kepada Penerima Fidusia, dengan -----
ditandatangani oleh Pemberi Fidusia, daftar --
(daftar-daftar) mana merupakan bagian yang ---
tidak terpisahkan dari akta ini, dengan nilai-
barang jaminan dalam keseluruhannya sebesar --
Rp.

-
-
(untuk selanjutnya dalam akta ini cukup disebut--
"Objek Jaminan Fidusia").-----

-Selanjutnya para penghadap bertindak dalam -----
kedudukannya tersebut menerangkan bahwa pembebanan--
Jaminan Fidusia ini diterima dan dilangsungkan -----
dengan persyaratan dan ketentuan sebagai berikut :--

----- Pasal 1. -----

-Pembebanan Jaminan Fidusia atas Objek Jaminan -----
Fidusia dilakukan ditempat dimana Objek Jaminan -----
Fidusia berada dan pada saat dilaksanakan -----
pembelian oleh Pemberi Fidusia, menjadi miliknya ---
Penerima Fidusia, sedang Objek Jaminan Fidusia -----
tetap berada pada dan dalam kekuasaan Pemberi -----
Fidusia selaku peminjam pakai.-----

----- Pasal 2. -----

1. -Objek Jaminan Fidusia hanya dapat dipergunakan --
oleh Pemberi Fidusia menurut sifat dan peruntukan
kannya secara pinjam pakai, dengan tidak ada ---
kewajiban bagi Pemberi Fidusia untuk membayar --

biaya/ganti rugi berupa apapun untuk pinjam pakai tersebut kepada Penerima Fidusia.

2. -Namun Pemberi Fidusia berkewajiban untuk memelihara Objek Jaminan Fidusia dengan sebaik-baiknya dan melakukan semua tindakan yang diperlukan untuk pemeliharaan dan perbaikan atas Objek Jaminan Fidusia atas biaya dan tanggungan Pemberi Fidusia sendiri, serta membayar pajak dan beban lainnya yang bersangkutan dengan itu.
3. -Apabila untuk penggunaan atas Objek Jaminan Fidusia diperlukan suatu kuasa khusus, maka Penerima Fidusia dengan ini memberi kuasa kepada Pemberi Fidusia untuk melakukan tindakan-tindakan yang diperlukan dalam rangka pinjam pakai Objek Jaminan Fidusia.

----- Pasal 3. -----

1. -Penerima Fidusia atau wakilnya yang sah setiap waktu berhak dan berwenang untuk pada jam kerja memeriksa tentang adanya dan tentang keadaan Objek Jaminan Fidusia.
2. -Tiap-tiap bulan Pemberi Fidusia harus memberi laporan kepada Penerima Fidusia mengenai keadaan dan tempat dimana Objek Jaminan Fidusia berada.
3. -Penerima Fidusia atas biaya Pemberi Fidusia berhak namun tidak diwajibkan, untuk melakukan atau suruh melakukan segala sesuatu yang seharusnya dilakukan oleh Pemberi Fidusia atas Objek Jaminan Fidusia dalam hal Pemberi Fidusia melalaikan kewajibannya untuk memelihara Objek

Jaminan Fidusia dalam keadaan terpelihara baik,--
termasuk tetapi tidak terbatas untuk memasuki ---
gedung, gudang, bangunan, ruang dimana Objek ----
Jaminan Fidusia disimpan atau berada.-----

-Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia menyatakan-
bahwa tindakan tersebut tidak merupakan tindakan-
memasuki tempat dan/atau bangunan tanpa izin.----

4. -Penerima Fidusia mempunyai hak (tetapi tidak ---
diwajibkan) untuk menempatkan (atau menyuruh ----
Pemberi Fidusia untuk menempatkan) tanda-tanda---
identifikasi pada Objek Jaminan Fidusia, yang ---
memperlihatkan bahwa Pemberi Fidusia adalah -----
pemilik Objek Jaminan Fidusia.-----

-Pemberi Fidusia wajib memelihara tanda-tanda ---
sedemikian.-----

----- Pasal 4. -----

-Apabila bagian dari Objek Jaminan Fidusia atau ----
diantara Objek Jaminan Fidusia ada yang tidak -----
dapat dipergunakan lagi, maka Pemberi Fidusia -----
dengan ini berjanji dan karenanya mengikat diri ----
untuk mengganti bagian dari atau Objek Jaminan -----
Fidusia yang tidak dapat dipergunakan itu dengan ----
Objek Jaminan Fidusia lainnya yang sejenis yang ----
nilainya setara dengan yang digantikan serta yang --
dapat disetujui Penerima Fidusia, sedang penggantian
Objek Jaminan Fidusia termasuk dalam Jaminan -----
Fidusia yang dinyatakan dalam akta ini.-----

----- Pasal 5. -----

1. -Pemberi Fidusia tidak berhak untuk melakukan
fidusia ulang atas Objek Jaminan Fidusia.---

-Pemberi Fidusia juga tidak diperkenankan untuk--
membebankan dengan cara apapun, menggadaikan atau
menjual atau mengalihkan apapun juga Objek -----
Jaminan Fidusia kepada pihak lain tanpa -----
persetujuan tertulis terlebih dahulu dari -----
Penerima Fidusia.-----

2. -Bilamana Pemberi Fidusia tidak memenuhi dengan --
seksama kewajibannya menurut yang telah ditentu--
kan dalam akta ini atau NASABAH tidak memenuhi---
kewajiban berdasarkan Perjanjian Pembiayaan, maka
lewat waktu yang ditentukan untuk memenuhi -----
kewajiban tersebut saja sudah cukup membuktikan--
tentang adanya pelanggaran atau kelalaian Pemberi
Fidusia atau NASABAH dalam memenuhi kewajiban ---
tersebut, dalam hal mana hak Pemberi Fidusia ----
untuk meminjam pakai Objek Jaminan Fidusia -----
menjadi berakhir dan Objek Jaminan Fidusia harus--
diserahkan dengan segera oleh Pemberi Fidusia ---
kepada Penerima Fidusia setelah diberitahukan ---
secara tertulis oleh Penerima Fidusia. -----

----- Pasal 6. -----

1. -Pemberi Fidusia berjanji dan karenanya mengikat-
diri untuk mengasuransikan Objek Jaminan Fidusia--
pada perusahaan asuransi yang ditunjuk atau -----
disetujui oleh Penerima Fidusia terhadap bahaya---
kebakaran serta bahaya lainnya dan untuk suatu --
jumlah pertanggungan serta dengan persyaratan ---
yang dipandang tepat oleh Penerima Fidusia. -----

2. -Faktor polis asuransi tersebut harus diantarkan --
klausa bahwa dalam hal terjadi kerugian, maka--

- uang pengganti kerugiannya harus dibayarkan -----
kepada BANK, yang selanjutnya akan memperhitung--
kannya dengan jumlah yang masih harus dibayarkan--
oleh NASABAH kepada BANK berdasarkan Perjanjian--
Pembiayaan, sedangkan sisanya jika masih ada ----
harus dikembalikan oleh BANK kepada NASABAH -----
dengan tidak ada kewajiban bagi BANK untuk -----
membayar margin keuntungan/bagi hasil atau ganti-
kerugian berupa apapun kepada Pemberi Fidusia.---
3. -Apabila ternyata uang pengganti kerugian dari---
perusahaan asuransi tersebut tidak mencukupi,----
maka NASABAH berkewajiban untuk membayar lunas---
sisa yang masih harus dibayar oleh NASABAH -----
kepada Penerima Fidusia.-----
 4. -Semua uang premi asuransi harus ditanggung dan--
dibayar oleh Pemberi Fidusia atau NASABAH.-----
 5. -Apabila Pemberi Fudusia atau NASABAH lalai dan--
/atau tidak mengasuransikan Objek Jaminan -----
Fidusia, maka Penerima Fidusia berhak (namun ----
tidak berkewajiban) dan seberapa perlu dengan ---
ini kepadanya oleh Pemberi Fidusia tekah diberi--
kuasa untuk mengasuransikan sendiri Objek -----
Jaminan Fidusia, dengan ketentuan bahwa premi ---
asuransinya tetap harus dibayar oleh Pemberi ----
Fidusia atau NASABAH.-----
 6. -Asli polis asuransi dan perpanjangannya -----
dikemudian hari serta kwitansi pembayaran premi--
asuransi tersebut harus diserahkan untuk -----
disimpan oleh Penerima Fidusia segera setelah ----
diperoleh Pemberi Fidusia dari perusahaan -----

asuransi tersebut.

Pasal 7.

1. -Dalam hal Pemberi Fidusia dan/atau NASABAH tidak menjalankan atau memenuhi salah satu ketentuan dalam akta ini dan/atau salah satu ketentuan dalam Perjanjian Pembiayaan, terutama dalam hal Pemberi Fidusia dan/atau NASABAH lalai, sedangkan kelalaian tersebut semata-mata terbukti dengan lewatnya waktu yang ditentukan, tanpa untuk itu diperlukan lagi sesuatu surat teguran juru sita atau surat lain yang serupa dengan itu, maka Penerima Fidusia berhak :
 - (i).-untuk menjual Objek Jaminan Fidusia atas dasar titel eksekutorial, atau melalui pelelangan dimuka umum, atau melalui penjualan dibawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia, jika dengan cara demikian diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak ;
 - (ii).-untuk keperluan penjualan tersebut, Penerima Fidusia berhak menghadap dimana perlu, membuat atau suruh membuat serta menandatangani semua surat, akta serta dokumen lain yang diperlukan, menerima uang harga penjualan dan memberikan tanda penerimaan untuk itu, menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembelinya, memperhitungkan atau mengkompensasi uang harga penjualan yang diterimanya itu dengan semua apa yang wajib

dibayar oleh NASABAH kepada BANK, akan tetapi dengan kewajiban bagi Penerima Fidusia untuk menyerahkan sisa uang penjualannya, jika masih ada, kepada Pemberi Fidusia, dengan tidak ada kewajiban bagi Penerima Fidusia untuk membayar bunga atau ganti kerugian berupa apapun juga kepada Pemberi Fidusia atau NASABAH mengenai sisa uang harga penjualan itu dan selanjutnya Penerima Fidusia juga berhak untuk melakukan segala sesuatu yang dipandang perlu dan berguna dalam rangka penjualan Objek Jaminan Fidusia dengan tidak satupun yang dikecualikan.

2. -Apabila hasil penjualan Objek Jaminan Fidusia tidak mencukupi untuk melunasi semua apa yang wajib dibayar oleh NASABAH kepada BANK, maka NASABAH tetap terikat membayar lunas sisa uang yang masih harus dibayar oleh NASABAH kepada BANK.

Pasal 8.

-Dalam hal Penerima Fidusia mempergunakan hak-hak yang diberikan kepadanya seperti tersebut dalam Pasal 7 akta ini, Pemberi Fidusia wajib dan mengikat diri sekarang ini untuk dipergunakan dikemudian hari pada waktunya, menyerahkan dalam keadaan terpelihara baik kepada Penerima Fidusia Objek Jaminan Fidusia atas pemberitahuan atau teguran pertama dari Penerima Fidusia dan dalam hal Pemberi Fidusia tidak memenuhi ketentuan itu dalam waktu yang ditentukan dalam surat pemberitahuan atau teguran yang bersangkutan, maka-

Pemberi Fidusia adalah lalai semata-mata karena lewatnya waktu yang ditentukan tanpa untuk itu diperlukan lagi sesuatu surat teguran juru sita atau surat lain yang serupa dengan itu, maka Penerima Fidusia atau kuasanya yang sah berhak, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk mengambil atau suruh mengambil Objek Jaminan Fidusia dari tempat dimanapun Objek Jaminan Fidusia berada, baik dari tangan Pemberi Fidusia maupun dari tangan pihak ketiga yang menguasainya, dengan ketentuan bahwa semua biaya yang bertalian dengan itu menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Pemberi Fidusia.

----- Pasal 9. -----

-Pembebanan Jaminan Fidusia ini akan berakhir dengan sendirinya pada saat NASABAH telah memenuhi/membayar lunas semua kewajiban NASABAH kepada BANK sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian Pembiayaan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan dalam hal demikian, maka Objek Jaminan Fidusia beralih dengan sendirinya menurut hukum kepada Pemberi Fidusia.

----- Pasal 10. -----

-Penerima Fidusia atau kuasanya berwenang untuk melaksanakan Pendaftaran Jaminan Fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia.

-Untuk keperluan tersebut menghadap dihadapan pejabat atau instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani surat/formulir, mendaftarkan Jaminan Fidusia atas Objek Jaminan

Fidusia dengan melampirkan Pernyataan Pendaftaran Jaminan Fidusia dan mengajukan permohonan perubahan dalam hal terjadi perubahan atas data yang tercantum dalam Sertifikat Jaminan Fidusia, selanjutnya menerima Sertifikat Jaminan Fidusia dan/atau Pernyataan Perubahan serta dokumen-dokumen lain yang bertalian.

-Untuk keperluan itu membayar semua biaya dan menerima kwitansi segala uang pembayaran serta selanjutnya melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan ketentuan dari akta ini.

----- Pasal 11. -----

1. -Penerima Fidusia berhak dan dengan ini diberi kuasa dengan hak substitusi oleh Pemberi Fidusia untuk melakukan perubahan atau penyesuaian atas ketentuan dalam akta ini, didalam hal perubahan atau penyesuaian tersebut diperlukan dalam rangka memenuhi ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Fidusia maupun ketentuan dalam Undang-Undang Nomor : 42 Tahun 1999 (seribu sembilanratus sembilanpuluh sembilan) tentang Jaminan Fidusia.

2. -Akta ini merupakan bagian yang terpenting dan tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Pembiayaan, demikian pula kuasa yang diberikan dalam akta ini merupakan bagian yang terpenting serta tidak terpisahkan dari akta ini, tanpa adanya kuasa tersebut, niscaya Perjanjian Pembiayaan demikian pula akta ini tidak akan diterima dan dilangsungkan diantara para pihak.

yang bersangkutan, oleh karenanya kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan ----- selama berlakunya Perjanjian Pembiayaan dan kuasa tersebut tidak akan batal atau berakhir karena ----- sebab yang dapat mengakhiri pemberian sesuatu ----- kuasa, termasuk sebab yang disebutkan dalam Pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum ----- Perdata Indonesia. -----

----- Pasal 12. -----

-Pemberi Fidusia dengan ini menjamin bahwa ----- pembebanan Objek Jaminan Fidusia ini tidak melanggar ketentuan dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 42 ----- Tahun 1999 (seribu sembilanratus sembilanpuluh ----- sembilan) tentang Jaminan Fidusia.-----

----- Pasal 13. -----

1. -Segala perselisihan yang mungkin timbul diantara kedua belah pihak mengenai akta ini yang tidak ----- dapat diselesaikan diantara kedua belah pihak ----- sendiri, maka kedua belah pihak akan memilih ----- domisili hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Tangerang. -----
2. -Pemilihan domisili tersebut dilakukan dengan ----- tidak mengurangi hak Penerima Fidusia untuk ----- mengajukan tuntutan hukum terhadap Pemberi ----- Fidusia berdasarkan Jaminan Fidusia atas Objek ----- Jaminan Fidusia dihadapan Pengadilan Negeri ----- lainnya dalam Wilayah Negara Republik Indonesia ----- yaitu pada Pengadilan Negeri yang mempunyai ----- yurisdiksi atas diri dari Pemberi Fidusia ----- atas Objek Jaminan Fidusia.-----

----- Pasal 14. -----

-Biaya akta ini dan biaya-biaya lainnya yang -----
berkenaan dengan pembuatan akta ini maupun dalam ---
melaksanakan ketentuan dalam akta ini menjadi -----
tanggung dan harus dibayar oleh Pemberi Fidusia---
atau NASABAH, demikian pula biaya pendaftaran -----
Jaminan Fidusia ini di Kantor Pendaftaran Fidusia.--
-Akta ini diselesaikan pada pukul

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-Dibuat dan diselesaikan di
pada hari dan tanggal seperti tersebut pada bahagian
awal akta ini, dengan dihadiri oleh : -----

1. -Tuan

lahir di

pada tanggal

-
Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di ---

-
pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : -----

2. -Tuan

lahir di

pada tanggal

-
Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di ---

-
pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : -----

yang bersangkutan, oleh karenanya kuasa tersebut-
tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan ----
selama berlakunya Perjanjian Pembiayaan dan kuasa
tersebut tidak akan batal atau berakhir karena --
sebab yang dapat mengakhiri pemberian sesuatu ---
kuasa, termasuk sebab yang disebutkan dalam Pasal
1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum ---
Perdata Indonesia. -----

----- Pasal 12. -----

-Pemberi Fidusia dengan ini menjamin bahwa -----
pembebanan Objek Jaminan Fidusia ini tidak melanggar
ketentuan dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 42 ----
Tahun 1999 (seribu sembilanratus sembilanpuluh ----
sembilan) tentang Jaminan Fidusia.-----

----- Pasal 13. -----

1. -Segala perselisihan yang mungkin timbul diantara
kedua belah pihak mengenai akta ini yang tidak --
dapat diselesaikan diantara kedua belah pihak ---
sendiri, maka kedua belah pihak akan memilib ----
domisili hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor
Panitera Pengadilan Negeri di Tangerang. -----
2. -Pemilihan domisili tersebut dilakukan dengan ---
tidak mengurangi hak Penerima Fidusia untuk ----
menggajukan tuntutan hukum terhadap Pemberi ----
Fidusia berdasarkan Jaminan Fidusia atas Objek ----
Jaminan Fidusia dihadapan Pengadilan Negeri ----
lainnya dalam Wilayah Negara Republik Indonesia --
yaitu pada Pengadilan Negeri yang mempunyai ----
yurisdiksi atas diri dari Pemberi Fidusia atas ----
atas Objek Jaminan Fidusia.-----

----- Pasal 14. -----

-Biaya akta ini dan biaya-biaya lainnya yang -----
berkenaan dengan pembuatan akta ini maupun dalam ---
melaksanakan ketentuan dalam akta ini menjadi -----
tanggungjawab dan harus dibayar oleh Pemberi Fidusia---
atau NASABAH, demikian pula biaya pendaftaran -----
Jaminan Fidusia ini di Kantor Pendaftaran Fidusia.--
-Akta ini diselesaikan pada pukul

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-Dibuat dan diselesaikan di
pada hari dan tanggal seperti tersebut pada bahagian
awal akta ini, dengan dihadiri oleh : -----

1. -Tuan

lahir di

pada tanggal

Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di ---

pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : -----

2. -Tuan

lahir di

pada tanggal

Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di ---

pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : -----

-kedua-duanya pegawai Notaris sebagai saksi-saksi. -

-Setelah saya, Notaris, membacakan akta ini kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka segera akta ini ditanda tangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris.-----

-Dibuat dengan

fidusia mobil

AKTA JAMINAN FIDUSIA

Nomor :

-Pada hari ini, hari

-

-Pukul

-

-Menghadap kepada saya,

Notaris di

dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris,
kenal dan akan disebutkan pada bahagian akhir akta --
ini : -----

I. -Tuan

lahir di

pada tanggal

--

Warga Negara Indonesia, Agama

pekerjaan

bertempat tinggal di

--

--

pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : -----

--

--menurut keterangannya untuk melakukan tindakan --
hukum disebut dalam akta ini, penghadap telah ----
mendapat persetujuan dari isterinya yaitu Nyonyam

--

lahir di

pada tanggal

--

Warga Negara Indonesia, Agama

pekerjaan

bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut,-

pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor :

yang turut hadir dan menanda-tangani akta ini; --

(untuk selanjutnya Tuan

tersebut berikut segenap pengganti haknya -----

selanjutnya disebut "Pihak Pertama" atau "Pemberi

Fidusia").-----

II. -Tuan

lahir di

pada tanggal

-

Warga Negara Indonesia, Agama

pekerjaan

bertempat tinggal di

-

-

pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : -----

-

-Menurut keterangannya bertindak dalam hal ini -

dalam jabatannya tersebut diatas selaku Direksi-

perseroan, karenanya sah bertindak untuk dan ---

atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK SYARIAH --

-

berkedudukan dan berkantor pusat di

yang Anggaran Dasar berikut perubahan- -----

perubahannya telah diumumkan dalam : -----

-

-

-

-

-

(untuk selanjutnya Perseroan Terbatas PT.BANK --
SYARIAH

berkedudukan dan berkantor pusat di
tersebut berikut segenap pengganti haknya ----
selanjutnya disebut "Pihak Kedua" atau "Penerima
Fidusia").-----

-Para penghadap saya, Notaris, kenal. -----

-Para penghadap bertindak sebagaimana tersebut ----
diatas menerangkan terlebih dahulu : -----

A. -Bahwa diantara Tuan

selaku pihak yang menerima fasilitas Pembiayaan -
(untuk selanjutnya cukup disebut NASABAH) dan ---
Penerima Fidusia selaku pihak yang memberi -----
fasilitas Pembiayaan (untuk selanjutnya cukup ---
disebut BANK) telah dibuat dan ditandatangani ---
akta Perjanjian Pembiayaan
tertanggal

Nomor : , dibuat dihadapan saya, Notaris, -----
(untuk selanjutnya Perjanjian Pembiayaan

tersebut, berikut dengan semua pengubahan dan ---
pembaharuannya disebut "Perjanjian Pembiayaan").-

B. -Bahwa, untuk lebih menjamin terbayarnya dengan -
baik segala sesuatu yang terutang dan harus -----
dibayar oleh NASABAH sebagaimana diatur dalam ---
Perjanjian Pembiayaan tersebut, Pemberi Fidusia -
diwajibkan untuk memberikan Jaminan Fidusia atas -
milik Pemberi Fidusia untuk kepentingan Penerima
Fidusia, sebagaimana yang akan diuraikan dibawah

nanti ;-----

C. -Bahwa, untuk memenuhi ketentuan tentang pemberian jaminan yang ditentukan dalam Perjanjian ----- Pembiayaan tersebut, maka Pemberi Fidusia dan --- Penerima Fidusia telah semufakat dan setuju, ---- dengan ini mengadakan perjanjian sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor : 42 Tahun --- 1999 (seribu sembilan ratus sembilan puluh ----- sembilan) tentang Jaminan Fidusia sebagaimana --- hendak dinyatakan dalam akta ini ;-----

D. -Bahwa untuk menjamin terbayarnya dengan baik --- segala sesuatu yang terutang dan harus dibayar -- oleh NASABAH kepada BANK, baik karena utang ----- pokok, ditambah margin keuntungan jual beli dan - biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan ----- Perjanjian Pembiayaan tersebut, dengan jumlah --- utang pokok sebesar Rp.

-

-

rupiah) ditambah margin keuntungan jual beli, --- atau sejumlah uang yang ditentukan dikemudian --- hari berdasarkan Perjanjian Pembiayaan, jumlah -- utang mana ternyata dari baki kredit NASABAH ----- kepada BANK, maka penghadap Pihak Pertama ----- bertindak sebagaimana tersebut selaku Pemberi --- Fidusia dengan ini memberikan Jaminan Fidusia --- kepada Penerima Fidusia untuk dan atas nama siapa -- dan penghadap Pihak Kedua bertindak sebagaimana - tersebut dan karenanya untuk dan atas nama --- Penerima Fidusia dengan ini menerima Jaminan ---

Fidusia dari Pemberi Fidusia sampai dengan nilai-
penjaminan sebesar Rp.

atas obyek jaminan fidusia, berupa : -----

-Stock barang-barang dagangan/inventory milik-
Pemberi Fidusia yang terdapat di

sebagaimana diuraikan dalam daftar yang -----
bermeterai cukup, ditanda tangani oleh para---
penghadap, dijahitkan pada asli akta ini, ----
dengan nilai barang jaminan pada saat ini ----
sebesar Rp.

(untuk selanjutnya dalam akta ini cukup disebut -
"Objek Jaminan Fidusia").-----

-Selanjutnya para penghadap bertindak dalam -----
kedudukannya tersebut menerangkan bahwa pembebanan -
Jaminan Fidusia ini diterima dan dilangsungkan -----
dengan persyaratan dan ketentuan sebagai berikut : -

----- Pasal 1. -----

-Pembebanan Jaminan Fidusia atas Objek Jaminan -----
Fidusia yang pada saat ini dimiliki oleh Pemberi----
Fidusia terjadi pada saat penanda-tanganan akta ----
ini, dan telah dilakukan ditempat dimana Objek -----
Jaminan Fidusia berada dan telah menjadi miliknya ---
Penerima Fidusia, sedang Objek Jaminan Fidusia -----
tetap berada pada dan dalam kekuasaan Pemberi -----

Fidusia selaku Peminjam Pengganti. -----

----- Pasal 2. -----

1. -Objek Jaminan Fidusia hanya dapat dipergunakan -
oleh Pemberi Fidusia menurut sifat dan -----
peruntukannya secara Pinjam Pengganti, dengan --
tidak ada kewajiban bagi Pemberi Fidusia untuk --
membayar biaya/ganti rugi berupa apapun untuk ---
Pinjam Pengganti tersebut kepada Penerima -----
Fidusia. Namun Pemberi Fidusia berkewajiban untuk
memelihara Objek Jaminan Fidusia dengan sebaik---
baiknya dan melakukan semua tindakan yang -----
diperlukan untuk pemeliharaan Objek Jaminan -----
Fidusia atas biaya dan tanggungan Pemberi Fidusia
sendiri, serta membayar pajak dan beban lainnya--
yang bersangkutan dengan itu. -----
2. -Apabila untuk penggunaan atas Objek Jaminan ----
Fidusia diperlukan suatu kuasa khusus, maka ----
Penerima Fidusia dengan ini memberi kuasa kepada-
Pemberi Fidusia untuk melakukan tindakan-tindakan
yang diperlukan dalam rangka Pinjam Pengganti ---
Objek Jaminan Fidusia. -----

----- Pasal 3. -----

1. -Penerima Fidusia atau wakilnya yang sah setiap -
waktu berhak dan berwenang pada jam kerja untuk -
memeriksa tentang adanya dan tentang keadaan ----
Objek Jaminan Fidusia. -----
2. -Tiap-tiap bulan Pemberi Fidusia harus memberi --
laporan kepada Penerima Fidusia mengenai keadaan-
da tempat dimana Objek Jaminan Fidusia berada. --
3. -Penerima Fidusia atas biaya Pemberi Fidusia ----

- berhak namun tidak diwajibkan, untuk melakukan --
atau suruh melakukan segala sesuatu yang seharus-
nya dilakukan oleh Pemberi Fidusia atas Objek ---
Jaminan Fidusia dalam hal Pemberi Fidusia -----
melaksanakan kewajibannya untuk memelihara Objek --
Jaminan Fidusia dalam keadaan terpelihara baik, --
termasuk tetapi tidak terbatas untuk memasuki ----
gedung, gudang, bangunan, ruang dimana Objek ----
Jaminan Fidusia disimpan atau berada. -----
4. -Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia menyatakan-
bahwa tindakan tersebut tidak merupakan tindakan-
memasuki tempat dan/atau bangunan tanpa izin. ---
5. -Pemberi Fidusia wajib pada tiap-tiap triwulan --
yakni selambat-lambatnya dalam waktu 60 (enam ---
puluh) hari terhitung sejak akhir sesuatu -----
triwulan menyerahkan kepada Penerima Fidusia atau
kuasanya daftar mengenai Posisi Objek Jaminan ----
Fidusia yang diberikan sebagai jaminan fidusia --
kepada Penerima Fidusia, dalam mana wajib disebut
jumlah dan macam dari Objek Jaminan Fidusia --
yang dimiliki oleh Pemberi Fidusia.-----

----- Pasal 4. -----

-Apabila bagian dari Objek Jaminan Fidusia atau -----
diantara Objek Jaminan Fidusia ada yang sudah -----
terpakai/terjual, maka Pemberi Fidusia dengan ini---
berjanji dan karenanya mengikat diri untuk mengganti-
Objek Jaminan Fidusia yang sudah terpakai/terjual --
itu dengan Objek Jaminan Fidusia lainnya yang -----
sejenis yang nilainya setara dengan yang digantikan
seerti yang dapat disetujui Penerima Fidusia, sedang-

pengganti Objek Jaminan Fidusia termasuk dalam -----
Jaminan Fidusia yang dinyatakan dalam akta ini. ----

----- Pasal 5. -----

1. -Pemberi Fidusia tidak berhak untuk melakukan ---
fidusia ulang atas Objek Jaminan Fidusia. Pemberi
Fidusia juga tidak diperkenankan untuk -----
membebankan dengan cara apapun, menggadaikan atau
menjual atau mengalihkan dengan cara apapun Objek
Jaminan Fidusia kepada pihak lain tanpa -----
persetujuan tertulis terlebih dahulu dari -----
Penerima Fidusia.-----

2. -Bilamana Pemberi Fidusia tidak memenuhi dengan--
seksama kewajibannya menurut yang telah -----
ditentukan dalam akta ini atau NASABAH tidak ----
memenuhi kewajiban berdasarkan Perjanjian -----
Pembiayaan, maka lewat waktu yang ditentukan ----
untuk memenuhi kewajiban tersebut saja sudah ----
cukup membuktikan tentang adanya pelanggaran atau
kelalaian Pemberi Fidusia atau NASABAH dalam ----
memenuhi kewajiban tersebut, dalam hal mana hak--
Pemberi Fidusia untuk meminjam ganti Objek -----
Jaminan Fidusia menjadi berakhir dan Objek -----
Jaminan Fidusia harus diserahkan dengan segera --
oleh Pemberi Fidusia kepada Penerima Fidusia, ---
setelah diberitahukan secara tertulis oleh -----
Penerima Fidusia. -----

----- Pasal 6. -----

1. -Pemberi Fidusia berjanji dan karenanya mengikat-
kan untuk mengasuransikan Objek Jaminan Fidusia--
pada perusahaan asuransi yang ditunjuk atau ----

- disetujui oleh Penerima Fidusia terhadap bahaya -
kebakaran serta bahaya lainnya dan untuk suatu --
jumlah pertanggungan serta dengan persyaratan ---
yang dipandang tepat oleh Penerima Fidusia. -----
2. -Pada polis asuransi tersebut harus dicantumkan --
klausula bahwa dalam hal terjadi kerugian, maka --
uang pengganti kerugiannya harus dibayarkan -----
kepada BANK, yang selanjutnya akan memperhitung --
kannya dengan jumlah yang masih harus dibayarkan--
oleh NASABAH kepada BANK berdasarkan Perjanjian--
Pembiayaan, sedangkan sisanya jika masih ada -----
harus dikembalikan oleh BANK kepada NASABAH -----
dengan tidak ada kewajiban bagi BANK untuk -----
membayar margin keuntungan jual beli atau ganti --
kerugian berupa apapun kepada Pemberi Fidusia. --
 3. -Apabila ternyata uang pengganti kerugian dari --
perusahaan asuransi tersebut tidak mencukupi, ---
maka NASABAH berkewajiban untuk membayar lunas---
sisa yang masih harus dibayar oleh NASABAH -----
kepada Penerima Fidusia. -----
 4. -Semua uang premi asuransi harus ditanggung dan --
dibayar oleh Pemberi Fidusia atau NASABAH. -----
 5. -Apabila Pemberi Fidusia atau NASABAH lalai -----
dan/atau tidak mengasuransikan Objek Jaminan -----
Fidusia, maka Penerima Fidusia berhak (namun --
tidak berkewajiban) dan seberapa perlu dengan --
kepadanya oleh Pemberi Fidusia telah diberi kuasa
untuk mengasuransikan sendiri Objek Jaminan
Fidusia, dengan ketentuan bahwa premi asuransi yang
tetap harus dibayar oleh Pemberi Fidusia atau -----

NASABAH. -----

6. -Asli polis asuransi dan perpanjangannya -----
dikemudian hari serta kuitansi pembayaran premi -
asuransi tersebut harus diserahkan untuk disimpan
oleh Penerima Fidusia segera setelah diperoleh --
Pemberi Fidusia dari perusahaan asuransi -----
tersebut. -----

----- Pasal 7. -----

1. -Dalam hal Pemberi Fidusia dan/atau NASABAH tidak
menjalankan atau memenuhi salah satu ketentuan --
dalam akta ini dan/atau salah satu ketentuan ----
dalam Perjanjian Pembiayaan, terutama dalam hal -
Pemberi Fidusia dan/atau NASABAH lalai, sedangkan
kelalaian tersebut semata-mata terbukti dengan --
lewatnya waktu yang ditentukan, tanpa untuk itu -
diperlukan lagi sesuatu surat teguran juru sita -
atau surat lain yang serupa dengan itu, maka ----
Penerima Fidusia berhak : -----

- (i) -untuk menjual Objek Jaminan Fidusia atas ---
dasar titel eksekutorial ; atau melalui -----
pelelangan di muka umum ; atau melalui -----
penjualan dibawah tangan yang dilakukan -----
berdasarkan kesepakatan Pemberi Fidusia dan -
Penerima Fidusia jika dengan cara demikian --
diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan--
para pihak ; -----
- (ii) -untuk keperluan penjualan tersebut, Penerima
Fidusia berhak terhadap dimana perlu, -----
membuat atau turut membuat serta menanda ----
tangani semua surat, akta serta dokumen lain

yang diperlukan, menerima uang harga -----
penjualan dan memberikan tanda penerimaan ----
untuk itu, menyerahkan apa yang dijual itu --
kepada pembelinya, memperhitungkan atau -----
mengkompensir uang harga penjualan yang -----
diterimanya itu dengan semua apa yang wajib --
dibayar NASABAH kepada BANK, akan tetapi----
dengan kewajiban bagi Penerima Fidusia untuk--
menyerahkan sisa uang penjualannya jika masih
ada kepada Pemberi Fidusia, dengan tidak ada--
kewajiban bagi Penerima Fidusia untuk -----
membayar margin keuntungan jual beli atau ---
ganti kerugian berupa apapun juga kepada ----
Pemberi Fidusia atau NASABAH mengenai sisa --
uang harga penjualan itu dan selanjutnya ----
Penerima Fidusia juga berhak untuk melakukan--
segala sesuatu yang dipandang perlu dan -----
berguna dalam rangka penjualan Objek Jaminan--
Fidusia dengan tidak satupun yang -----
dikecualikan. -----

2. -Apabila hasil penjualan dari Objek Jaminan -----
Fidusia tidak mencukupi untuk melunasi semua --pa--
yang wajib dibayar oleh NASABAH kepada BANK, ----
maka NASABAH tetap terikat membayar lunasi --pa--
uang yang masih harus dibayar oleh NASABAH ke --pa--
BANK. -----

Pasal 8. -----

-Dalam hal Penerima Fidusia mempergunakan --pa--
yang diberikan kepadanya seperti tersebut --pa--
pasal 7 akla ini, Pemberi Fidusia wajib dan --pa--
at

diri sekarang ini untuk dipergunakan dikemudian hari pada waktunya, menyerahkan dalam keadaan terpelihara baik-kepada Penerima Fidusia, Objek Jaminan Fidusia-atas pemberitahuan atau teguran pertama dari ----- Penerima Fidusia dan dalam hal Pemberi Fidusia tidak memenuhi ketentuan itu dalam waktu yang ditentukan - dalam surat pemberitahuan atau teguran yang ----- bersangkutan, maka Pemberi Fidusia adalah lalai ---- semata-mata karena lewatnya waktu yang ditentukan -- tanpa untuk itu diperlukan lagi sesuatu surat ----- teguran juru sita atau surat lain yang serupa dengan itu, maka Penerima Fidusia atau kuasanya yang sah -- berhak, dengan memperhatikan peraturan perundang- -- undangan yang berlaku, untuk mengambil atau suruh -- mengambil Objek Jaminan Fidusia dari tempat dimana - pun Objek Jaminan Fidusia berada, baik dari tangan - Pemberi Fidusia maupun dari tangan pihak ketiga yang menguasainya, dengan ketentuan, bahwa semua biaya -- yang bertalian dengan itu menjadi tanggungan dan --- harus dibayar oleh Pemberi Fidusia.-----

----- Pasal 9. -----

-Pembebanan Jaminan Fidusia ini akan berakhir dengan sendirinya pada saat NASABAH telah memenuhi/membayar lunas semua kewajiban NASABAH kepada BANK ----- sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian Pembiayaan - sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan ---- dalam hal demikian, maka Objek Jaminan Fidusia ----- beralih dengan sendirinya menurut hukum kepada ----- Pemberi Fidusia -----

----- Pasal 10. -----

-Penerima Fidusia atau kuasanya berwenang untuk -----
melaksanakan Pendaftaran Jaminan Fidusia pada Kantor
Pendaftaran Fidusia.-----

-Untuk keperluan tersebut menghadap dihadapan -----
pejabat atau instansi yang berwenang, memberikan -----
keterangan, menandatangani surat/formulir, -----
mendaftarkan Jaminan Fidusia atas Objek Jaminan -----
Fidusia dengan melampirkan Pernyataan Pendaftaran-----
Jaminan Fidusia dan mengajukan permohonan perubahan-----
dalam hal terjadi perubahan atas data yang tercantum
dalam Sertifikat Jaminan Fidusia, selanjutnya -----
menerima Sertifikat Jaminan Fidusia dan/atau -----
Pernyataan Perubahan serta dokumen-dokumen lain yang
bertalian.-----

-Untuk keperluan itu membayar semua biaya dan -----
menerima kwitansi segala uang pembayaran serta -----
selanjutnya melakukan segala tindakan yang perlu dan
berguna untuk melaksanakan ketentuan dari akta ini.-----

----- Pasal 11. -----

1. -Penerima Fidusia berhak dan dengan ini diberi --
kuasa dengan hak substitusi oleh Pemberi Fidusia--
untuk melakukan perubahan atau penyesuaian atas --
ketentuan dalam akta ini, didalaha hal perubahan --
atau penyesuaian tersebut diperlukan dalam rangka
memenuhi ketentuan dalam Peraturan Pemerintah -----
tentang Pendaftaran Fidusia maupun ketentuan -----
dalam Undang-Undang Nomor : 42 Tahun 1999 (seribu
sembilan ratus sembilan puluh sembilan) tentang --
Jaminan Fidusia.-----

2. -Akta ini merupakan bagian yang terpenting dan --

tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Pembiayaan demikian pula kuasa yang diberikan dalam akta ini merupakan bagian yang terpenting serta tidak ---- terpisahkan dari akta ini, tanpa adanya kuasa --- tersebut, niscaya Perjanjian Pembiayaan demikian-pula akta ini tidak akan diterima dan ----- dilangsungkan diantara para pihak yang ----- bersangkutan, oleh karenanya kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan selama ---- berlakunya Perjanjian Pembiayaan dan kuasa ----- tersebut tidak akan batal atau berakhir karena -- sebab yang dapat mengakhiri pemberian sesuatu --- kuasa, termasuk sebab yang disebutkan dalam Pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum -- Perdata Indonesia.-----

----- Pasal 12. -----

-Pemberi Fidusia dengan ini menjamin bahwa ----- pembebanan Objek Jaminan Fidusia ini tidak melanggar ketentuan dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 42 ---- Tahun 1999 (seribu sembilan ratus sembilan puluh --- sembilan) tentang Jaminan Fidusia.-----

----- Pasal 13. -----

1. -Segala perselisihan yang mungkin timbul diantara kedua belah pihak mengenai akta ini yang tidak -- dapat diselesaikan diantara kedua belah pihak --- sendiri, maka kedua belah pihak akan memilih ---- domisili hukum yang tetap dan semuanya di Kantor Pengadilan Negeri di Tangerang.-----
2. -Perselisihan domisili tersebut dilafatkan dengan --- tidak mengurangi hak Penerima Fidusia untuk -----

mengajukan tuntutan hukum terhadap Pemberi -----
Fidusia berdasarkan Jaminan Fidusia atas Objek --
Jaminan Fidusia dihadapan Pengadilan Negeri -----
lainnya dalam Wilayah Negara Republik Indonesia -
yaitu pada Pengadilan Negeri yang mempunyai -----
yuridiksi atas diri dari Pemberi Fidusia atau ---
atas Objek Jaminan Fidusia.-----

----- Pasal 14. -----

-Biaya akta ini dan biaya-biaya lainnya yang -----
berkenaan dengan pembuatan akta ini maupun dalam ---
melaksanakan ketentuan dalam akta ini menjadi -----
tanggungan dan harus dibayar oleh Pemberi Fidusia --
atau NASABAH, demikian pula biaya pendaftaran -----
Jaminan Fidusia ini di Kantor Pendaftaran Fidusia.--

-Akta ini diselesaikan pada pukul

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-Dibuat dan diselesaikan di
pada hari dan tanggal seperti tersebut pada bahagian
awal akta ini, dengan dihadiri oleh : -----

1. -Tuan

lahir di
pada tanggal

Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di -----

pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : -----

2. -Tuan

lahir di
pada tanggal

Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di

pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor :

- kedua-duanya pegawai Notaris sebagai saksi-saksi. -
- Setelah saya, Notaris, membacakan akta ini kepada -
- para penghadap dan saksi-saksi, maka segera akta ini
- ditanda tangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan
- saya, Notaris.-----
- Dibuat dengan

fidusia stok barang

PERNYATAAN DAN PENGAKUAN

-Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : -
Tempat/Tgl. lahir : -
Kewarganegaraan : -
Pekerjaan : -
Alamat : -

KTP Nomor : -

-Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : -
Tempat/Tgl. lahir : -
Kewarganegaraan : -
Pekerjaan : -
Alamat : -

KTP Nomor : -

adalah sebagai Nasabah Perseroan Terbatas PT. BANK SYARIAH

yang fasilitas pembiayaannya bermasalah dan agunan milik Nasabah tersebut harus diambil alih (AYDA)

yang berupa :

-sebidang tanah Hak Milik Sertipikat Nomor : -

- terletak di Propinsi

Kabupaten

Kecamatan

Desa

seluas

diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal

Nomor :

asli sertipikat mana terdaftar atas nama

-demikian berikut segala sesuatu yang ada atau

terdapat diatas tanah tersebut yang menurut

sifat peruntukannya atau menurut Undang Undang

dapat dianggap sebagai harta tetap, terutama

sebuah bangunan rumah tinggal yang didirikan

diatasnya berdasarkan Surat Ijin Mendirikan

Bangunan tanggal

Nomor :

yang dikeluarkan oleh

setempat dikenal sebagai

Maka itu saya dalam jabatan sebagai Branch Manager Perseroan Terbatas PT. BANK SYARIAH

sebagai pribadi menanda tangani akta akta yang berkaitan dengan pengambilalihan agunan milik Nasabah tersebut.

-Sehubungan dengan hal-hal tersebut maka dengan ini saya membuat Pernyataan dan Pengakuan sebagai berikut : -----

-Bahwa Saya dengan ini menyatakan dan mengaku dengan sungguh-sungguh dan sebenarnya bahwa kepemilikan tanah tersebut adalah milik PT. BANK SYARIAH dan karenanya yang berhak atas tanah tersebut adalah PT. BANK SYARIAH

-Pernyataan/Pengakuan ini saya buat dengan menyatakan sebagai berikut : -----

-Bahwa saya bertindak selaku Branch Manager yang ditunjuk oleh PT. BANK SYARIAH sehubungan dengan hal tersebut dengan ini saya berjanji dan mengikat diri sekarang maupun dikemudian hari untuk:

1. -Tidak akan menjual dan/atau dengan cara apapun mengalihkan atau memindah-tangankan atas tanah tersebut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu PT. BANK SYARIAH tersebut ;
2. -Bila nanti atas persetujuan PT. BANK SYARIAH atas tanah tersebut dijual, maka saya :
 - a. -Akan melaporkan dan/atau memberitahukan hasil penjualan atas tanah tersebut kepada PT. BANK SYARIAH dan menyerahkan seluruh hasil penjualan yang menjadi haknya PT. BANK SYARIAH tersebut.
 - b. -Tidak akan menuntut dan/atau mengadakan penagihan apapun kepada dan dari PT. BANK SYARIAH apabila dikemudian hari oleh PT. BANK SYARIAH atas tanah tersebut dijual atau dengan cara lain dipindah tangankan kepada pihak manapun juga.
 - c. -Tidak akan menuntut kembali atau mengadakan gugatan terhadap PT. BANK SYARIAH baik melalui yang berwajib maupun dengan cara lain atas tanah tersebut.
 - d. -Begitu pula ahliwaris (para ahliwaris) saya akan tunduk dengan pernyataan ini dan tidak dapat menuntut/menggugat terhadap PT. BANK SYARIAH atau penerus haknya perihal tanah tersebut.
3. -Bahwa saya dan ahli waris saya bersedia membantu segala sesuatu yang diperlukan dan tidak akan mempersulit berkenaan dengan realisasi atas tanah tersebut, selama belum dialihkan kepada pihak PT. BANK SYARIAH atau pihak lain yang ditunjuk oleh

PT. BANK SYARIAH
walaupun saya sudah tidak lagi menjabat dalam ----
kedudukan sebagai Branch Manager atau tidak lagi--
bergabung/bekerja dengan PT. BANK SYARIAH
--

-Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung
jawab, sebagai bukti dimana perlu dan untuk dipergunakan
sebagaimana mestinya.-----

Tangerang,
Yang menyatakan

(.....)

II.-Tuan [REDACTED], lahir di --

Jejara, pada tanggal lima Agustus seribu sembilan
ratus enam puluh enam (05-08-1966), Warga Negara-
Indonesia, Pegawai Swasta, bertempat tinggal di --
Tangerang, Villa Bintaro Indah A VII/18, Rukun ---
Tetangga 005, Rukun Warga 011, Desa Jombang, ----
Kecamatan Ciputat, pemegang Kartu Tanda Penduduk-
Nomor : 3603260508660002 ;-----

-Selanjutnya akan disebut juga "Pihak Kedua".-----

-Para penghadap saya, Notaris, Kenal.-----

-Para penghadap tersebut diatas menerangkan -----
terlebih dahulu : -----

-bahwa Pihak Pertama adalah pemilik dan/atau ----
yang berhak atas : -----

-sebidang tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah --
Susun Sertifikat Nomor : 92/XIII/1, terletak--
di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, ---
Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Setia ----
Budi, Kelurahan Menteng Atas, seluas 90,62 M2-
(sembilan puluh koma enam puluh dua meter ----
persegi), dengan nilai perbandingan -----
proporsional 0,02794 % (dua ribu tujuh ratus --
sembilan puluh empat perseratus ribu persen) --
diuraikan dalam Gambar Denah tanggal tiga ----
puluh Desember seribu sembilan ratus sembilan-
puluh tujuh (30-12-1997) Nomor : 4580/1997 dan
asli Sertifikat mana diperlihatkan kepada ----
saya, Notaris, terdaftar atas nama : -----

Haji MOHAMMAD ANGGA : -----

-demikian berikut segala sesuatu yang menurut

sifat peruntukannya atau menurut Undang-
Undang dapat dianggap sebagai bagian bersama,-
benda bersama dan tanah bersama, setempat
dikenal sebagai Rumah Susun Campuran Apartemen
Taman Rasuna, Jalan Muria Dalam Blok 1 Lantai-
14, Nomor : A, Kelurahan Menteng Atas,
Kecamatan Setia Budi, Kotamadya Jakarta
Selatan ;

-bahwa Pihak Pertama hendak menjual tanah
berikut bangunan apartemen tersebut kepada
Pihak Kedua ;

-bahwa Pihak Kedua bersedia membeli tanah berikut
bangunan apartemen tersebut dari Pihak Pertama ;

-bahwa berhubung satu dan lain hal jual beli atas
tanah berikut bangunan apartemen tersebut
belum dapat dilaksanakan oleh kedua belah pihak ;

-bahwa mendahului dilakukannya jual beli atas
tanah berikut bangunan apartemen tersebut,
kedua belah pihak setuju mengadakan Pengikatan
Jual Beli dan menyatakannya dalam akta ini.

-Maka berhubung dengan apa yang diuraikan diatas,
para penghadap telah mufakat dan setuju untuk
mengadakan Pengikatan Jual Beli dengan syarat-syarat
dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1.

-Pihak Pertama dengan ini berjanji dan mengikat diri
sekarang untuk kemudian pada waktunya untuk menjual
dan memindahkan kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua
menerangkan dengan ini berjanji dan mengikat diri
untuk membeli dan menerima penyerahan dari Pihak

Pertama atas sebidang tanah Hak Milik Atas Satuan --
Rumah Susun Sertifikat Nomor : 92/XIII/1, berikut --
bangunan apartemen seperti tersebut di atas. -----

----- Pasal 2. -----

-Harga penjualan/pembelian atas tanah berikut -----
bangunan apartemen tersebut ditetapkan sekarang-----
untuk kemudian pada waktunya sebesar -----

Rp.980.701.330,- (sembilan ratus delapan puluh juta-
tujuh ratus satu ribu tiga ratus tiga puluh rupiah)-
yang telah dibayar Pihak Kedua kepada Pihak Pertama-
pada saat penanda tangan akta ini. -----

-untuk penerimaan jumlah uang tersebut akan -----
dibuktikan dengan kwitansi tersendiri yang akan-----
diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.-----

----- Pasal 3. -----

-Kedua belah pihak wajib dan terikat untuk -----
melaksanakan penjualan/pembelian tanah berikut ----
bangunan apartemen tersebut dihadapan Pejabat-----
yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah ---
Nomor 24 Tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh-
tujuh (PP Nomor : 24/1997) tentang pendaftaran ----
tanah. -----

-Bahwa jika kedua belah pihak belum melaksanakan --
penjualan/pembelian tanah berikut bangunan apartemen
tersebut dihadapan pejabat yang berwenang seperti --
tersebut di atas, maka Pihak Pertama dapat dan ----
mempunyai hak untuk membeli kembali atas tanah --
berikut bangunan apartemen tersebut dari Pihak ----
Kedua yang akan diatur dalam akta tersendiri. -----

----- Pasal 4. -----

-Pihak Pertama dengan ini menjamin Pihak Kedua,-----
bahwa apa yang dijual itu adalah miliknya Pihak ----
Pertama, dengan membebaskan Pihak Kedua dari segala-
tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai -
hak atas tanah berikut bangunan apartemen tersebut--
dan didasarkan atas hal-hal tersebut. -----

----- Pasal 5. -----

-Pajak-pajak dan beban-beban lain yang berkenaan ---
dengan tanah berikut bangunan apartemen tersebut ---
yang harus dibayar sampai tanggal penyerahan kepada-
Pihak Kedua, ditanggung dan dibayar oleh Pihak -----
Pertama. -----

-Pajak-pajak dan beban-beban lain yang ada setelah -
tanggal penyerahan kepada Pihak Kedua ditanggung dan
dibayar oleh Pihak Kedua. -----

-Biaya akta ini dan biaya-biaya lainnya yang -----
bertalian dengan pembuatan perjanjian ini, menjadi -
tanggungan dan dibayar oleh Pihak Pertama. -----

-Biaya akta yang akan dibuat yaitu Akta Jual Beli --
dan biaya-biaya balik nama keatas nama Pihak Kedua--
serta Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan -----
Bangunan (BPHTB), menjadi tanggungan dan dibayar ---
oleh Pihak Kedua, kecuali Pajak Penghasilan (PPH) --
ditanggung dan dibayar oleh Pihak Pertama; -----

----- Pasal 6. -----

-Segenap ahli waris dan/atau pengganti hak dari ----
Pihak Pertama dan Pihak Kedua akan tunduk dan -----
terikat pada isi perjanjian ini. -----

----- Pasal 8. -----

-Segala sesuatu yang belum cukup diatur dalam akta -

ini akan diatur dan diselesaikan oleh kedua belah --
pihak secara musyawarah dan mufakat. -----

----- Pasal 9. -----

-Akhirnya mengenai akta ini dengan segala akibat ---
serta pelaksanaannya kedua belah pihak telah -----
memilih tempat kediaman yang tetap dan seumumnya ---
dikantor Panitera Pengadilan Negeri di Tangerang, --*
dengan tidak mengurangi hak Pihak Kedua untuk -----
menyelesaikan sengketa atau perselisihan tersebut --
melalui Pengadilan Negeri lain dalam wilayah Negara--
Republik Indonesia. -----

----- Pasal 10. -----

-Para pihak menyatakan telah mengerti dan memahami -
isi akta ini, selanjutnya para pihak menyatakan ----
menjamin akan kebenaran identitas sesuai tanda ----
pengenal maupun data-data lainnya yang berkaitan ---
dengan akta ini. -----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-Dibuat dan diselesaikan di Serpong, Tangerang, pada
hari dan tanggal seperti tersebut pada bahagian awal
akta ini, dengan dihadiri oleh : -----

1. - Tuan SUMARYONO, Sarjana Teknik, lahir di -----
Karawang, pada tanggal tiga puluh Oktober ----
seribu sembilan ratus delapan puluh (30-10-1980),
bertempat tinggal di Tangerang, Villa Melati Mas-
Blok D-5/5, Rukun Tetangga 46, Rukun Warga 08, --
Desa Telupang, Kecamatan Serpong, pemegang Kartu
Tanda Penduduk Nomor : 3219052018.1646397 :-----

2. - Tuan HARI SAYOGO, lahir di Boyolali, pada tanggal
dua belas Agustus seribu sembilan ratus enam ----

puluh lima (12-08-1965), bertempat tinggal di ---
Tangerang, Griya Asri Blok B-4/42, Rukun Tetangga
54, Rukun Warga 07, Desa Jelupang, Kecamatan ---
Serpong, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : --
3219052018.1136647 ;-----

-kedua-duanya pegawai Notaris sebagai saksi-saksi. -
-Setelah saya, Notaris, membacakan akta ini kepada -
para penghadap dan saksi-saksi, maka segera akta ini
ditanda tangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan
saya, Notaris.-----
-Dibuat dengan satu perubahan, yaitu satu coretan --
dengan gantian. -----
-- Asli akta ini telah ditandatangani secukupnya. --
--- DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN YANG SAMA BUNYINYA ---



Notaris tersebut,

28 SEP 2009

[Redacted Signature], S.H.

Nomor: [REDACTED].-

Padamharti ini, Senin, tanggal 06-07-2009 (enam Juli duaribu sembilan).

- Rukul 11.35 WIB (sebelas lewat tigapuluh lima menit Waktu Indonesia bagian Barat).

- Berhadapan dengan saya, [REDACTED], Sarjana Hukum, Notaris di Tangerang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :

-Nyonya [REDACTED], lahir di Jakarta pada tanggal 04-11-1970 (empat Nopember seribu sembilanratus tujuh puluh), Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Tangerang, Medang Lestari Blok D.VI nomor 10, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 001, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3603224411700001; untuk melakukan perbuatan hukum yang akan disebut telah memperoleh persetujuan dari suaminya tuan [REDACTED], lahir di Rangkas Bitung pada tanggal 03-07-1968 (tiga Juli seribu sembilanratus enampuluh delapan), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal sama dengan isterinya tersebut, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3603220307680001, yang juga hadir dan menanda-tangani akta ini dihadapan saya, Notaris;

- Penghadap nyonya [REDACTED] [REDACTED] tersebut, (-yang untuk selanjutnya akan



disebut juga "PEMBERI KUASA"), menerangkan dengan --
ini memberi kuasa kepada : -----

- Perseroan terbatas PT.BANK SYARIAH [REDACTED] -----
[REDACTED], berkedudukan di Jakarta, (selanjutnya --
disebut Perseroan), yang anggaran dasarnya telah --
mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir --
dengan akta tertanggal 09-10-2006 (sembilan -----
Oktober duaribu enam), Nomor : 20, yang dibuat --
dihadapan Fransiscus Xaverius Budi Susanto -----
Isbandi, Sarjana Hukum, dan telah dilaporkan ----
serta diterima dan dicatat dalam Database -----
Sisminbakum Direktorat Jenderal Administrasi ----
Hukum Umum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia
Republik Indonesia dalam surat Penerimaan Laporan
tertanggal 31-09-2006 (tigapuluh satu September --
dua ribu enam), Nomor : W7-HT.01.04-2876, -----
sedangkan susunan anggota Direksi dan Dewan -----
Komisaris perseroan yang terakhir dimuat dalam --
akta tertanggal 30-04-2007 (tigapuluh April -----
duaribu tujuh, Nomor : 113, yang dibuat dihadapan
Notaris tersebut dan telah dilaporkan serta -----
diterima dan dicatat dalam Database Sisminbakum --
Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum -----
Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik --
Indonesia dalam surat Penerimaan Laporan -----
tertanggal 13-07-2007 (tigabelas Juli duaribu ---
tujuh), Nomor : W7-HT.01.10-8371; -----

----- yang untuk selanjutnya akan disebut juga -----
----- "PENERIMA KUASA", -----
----- K h u s u s : -----

- Untuk mewakili serta bertindak untuk- dan atas ---
nama PEMBERI KUASA, menjual atau secara apapun juga
memindahkan/menyerahkan dan/atau melepaskan hak ---
atas : -----

-sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 00507/---
Wanakerta, seluas 72 M2 (tujuh puluh dua meter ---
persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal -
24-01-2000 (duapuluh empat Januari duaribu), ---
Nomor: 54/2000, yang terletak di Propinsi Banten,
Kabupaten Tangerang, Kecamatan Pasar Kemis, Desa-
Wanakerta, terdaftar atas nama NANI RUSMIYANTIE;-
-berikut segala sesuatu yang melekat dan -----
tertanam serta berada diatas bidang tanah -----
tersebut, tidak ada yang dikecualikan, setempat -
dikenal sebagai Komplek "TALAGA BESTARI", -----
Blok C-7 kaveling nomor 11; -----

- demikian kepada siapapun juga dan dengan harga ---
yang dipandang baik oleh PENERIMA KUASA serta -----
dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan atau --
perjanjian yang lazim dipakai untuk itu dan -----
perjanjian lainnya yang dianggap perlu oleh -----
PENERIMA KUASA. -----

- Untuk keperluan tersebut, PENERIMA KUASA dengan --
ini dikuasakan pula untuk menghadap kepada siapa ---
dan dimanapun juga diantaranya kepada- dan -----
dihadapan Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta ----
Tanah (PPAT) yang berwenang, memberi dan menerima --
keterangan-keterangan, membuat, minta dibuatkan ----
dan menanda-tangani akta jual belinya dan/atau -----
akta-akta serta surat-surat lainnya yang -----

diperlukan, menerima uang hasil penjualannya dan ---
untuk itu memberi tanda bukti penerimaan -----
(kwitansi)-nya, membayar segala biaya/ongkos-ongkos-
yang perlu dibayar dan meminta tanda bukti -----
pembayarannya dan kemudian memperhitungkan hasil ---
penjualan tersebut kepada PEMBERI KUASA dan -----
selanjutnya melakukan segala tindakan apapun yang --
baik dan berguna untuk mencapai maksud-maksud -----
tersebut diatas, tidak ada tindakan yang -----
dikecualikan, satu dan lain hal dalam arti kata ----
yang seluas-luasnya. -----

- PEMBERI KUASA selanjutnya menerangkan, bahwa ----
apabila untuk sesuatu tindakan dalam pelaksanaan ---
kuasa-kuasa tersebut diatas diperlukan surat kuasa -
khusus/tersendiri, maka kuasa khusus/tersendiri ----
tersebut kata demi kata harus dianggap telah -----
tercantum dan diberikan dalam akta ini. -----

- Turut hadir pula dihadapan saya, Notaris : -----

- a. Tuan ██████████, lahir di Bandung pada -----

tanggal 08-06-1971 (delapan Juni seribu -----
sembilanratus tujuh puluh satu), Warga Negara ---
Indonesia, Unit Manager Kantor Cabang Pembantu -
Ciledug Direktorat Bisnis Mikro dari perseroan -
yang akan disebut, bertempat tinggal di Jakarta-
Selatan, Cipulir, Rukun Tetangga 004, Rukun ----
Warga 006, Kelurahan Cipulir, Kecamatan -----
Kebayoran Lama, pemegang Kartu Tanda Penduduk --
Nomor : 09.5305.060671.0638; -----

b. Tuan ██████████, lahir di Purworejo, pada --

tanggal 19-01-1982 (sembilan belas Januari) -----

seribu sembilanratus delapan puluh dua), Warga -
Negara Indonesia, Financing Officer Kantor -----
Cabang Pembantu Ciledug Direktorat Bisnis Mikro-
dari perseroan yang akan disebut, bertempat ----
tinggal di Tangerang, Jalan Ratu Bidadari, Rukun
Tetangga 003, Rukun Warga 005, Desa Ciputat, ---
Kecamatan Ciputat, pemegang Kartu Tanda Penduduk
Nomor : 3603261991820002; -----

menurut keterangan mereka bertindak dalam -----
jabatan/kedudukannya tersebut diatas dan -----
berdasarkan Surat Keputusan Direksi perseroan ----
yang akan disebut, yang masing-masing dan -----
berturut-turut tertanggal 25-08-2008 (duapuluh ---
lima Agustus duaribu delapan) dan tertanggal -----
20-06-2008 (duapuluh Juni duaribu delapan), -----
Nomor : 002/DIR/SK-COSD/VIII/08 dan Nomor: -----
001/DIR/SK-COSD/VI/08, dari- dan oleh karena itu -
untuk- dan atas nama Direksi perseroan, karenanya-
sah bertindak untuk dan atas nama perseroan -----
terbatas PT. BANK SYARIAH MEGA INDONESIA, -----
berkedudukan di Jakarta, yang anggaran dasarnya --
telah mengalami beberapa kali perubahan dan -----
terakhir dengan akta tertanggal 09-10-2006 -----
(sembilan Oktober duaribu enam), Nomor : 20, yang-
dibuat dihadapan Fransiscus Xaverius Budi Susanto-
Isbandi, Sarjana Hukum, dan telah dilaporkan ----
serta diterima dan dicatat dalam Database -----
Sisminbakum Direktorat Jenderal Administrasi -----
Hukum Umum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia-
Republik Indonesia dalam surat Penerimaan Laporan-

tertanggal 31-09-2006 (tigapuluh satu September --
dua ribu enam), Nomor : W7-HT.01.04-2876, -----
sedangkan susunan anggota Direksi dan Dewan -----
Komisaris perseroan yang terakhir dimuat dalam ---
akta tertanggal 30-04-2007 (tigapuluh April -----
duaribu tujuh, Nomor : 113, yang dibuat dihadapan---
Notaris tersebut dan telah dilaporkan serta -----
diterima dan dicatat dalam Database Sisminbakum --
Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum -----
Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik --
Indonesia dalam surat Penerimaan Laporan -----
tertanggal 13-07-2007 (tigabelas Juli duaribu ----
tujuh), Nomor: W7-HT.01.10-8371; -----

-yang dengan ini menerangkan telah mengetahui, -----
mengerti dan memahami serta menerima baik pemberian-
kuasa tersebut diatas. -----

- Akhirnya untuk segala urusan mengenai akta ini ---
dengan segala akibatnya, para penghadap memilih ----
tempat tinggal yang umum dan tetap pada kantor ----
Panitera Pengadilan Negeri Tangerang. -----

- Para Penghadap dikenal oleh saya, Notaris. -----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

- Dibuat dan diselesaikan di Tangerang, pada hari --
dan tanggal tersebut pada awal akta ini, dengan ----
dihadiri oleh : -----

1. Nyonya [REDACTED], Sarjana Hukum, ----

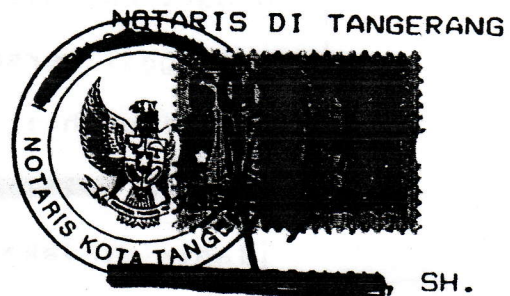
lahir di Jakarta pada tanggal 11-05-1976 (sebelas
Mei seribu sembilanratus tujuh puluh enam), Warga-
Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat ----
tinggal di Tangerang, Jalan Ciliwung III nomor --

12, Rukun Tetangga 04, Rukun Warga 01, Kelurahan-
Karawaci Baru, Kecamatan Karawaci, pemegang Kartu
Tanda Penduduk Nomor: 3671075105760005, dan: ----

2. Nyonya [REDACTED], Magister ----
Kenotariatan, lahir di Jakarta pada tanggal ----
05-01-1983 (lima Januari seribu sembilanratus ---
delapanpuluh tiga), Warga Negara Indonesia, ----
Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Tangerang, -
Jalan Dram AD nomor 9 Komplek Garuda, Rukun ----
Tetangga 01, Rukun Warga 06, Kelurahan Cipondoh, -
Kecamatan Cipondoh, pemegang Kartu Tanda Penduduk
Nomor: 3671054501830009; -----

sebagai saksi-saksi. -----
- Setelah saya Notaris, membacakan akta ini kepada -
penghadap dan saksi-saksi, maka segera penghadap, --
saksi-saksi dan saya, Notaris menandatangani akta --
ini. -----
- Dibuat dengan empat perubahan berupa dua tambahan,
satu gantian dan satu coretan. -----
- Minuta akta ini telah ditanda-tangani dengan ----
sempurna. -----

Diberikan sebagai: SALINAN.-





AKTA JUAL BELI

No: - [redacted] / 2010.

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Rabu, ----- tanggal 24 (dua puluh empat -----)
bulan Nopember ----- tahun 2010 (dua ribu sepuluh -----)

hadir dihadapan saya [redacted] Sarjana Hukum
yang berdasarkan surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala
B.P.N. ----- tanggal 30-09-1999 nomor 30-XI/1999
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya
disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja semua
kecamatan di [redacted] dan berkantor di Bumi Serpong Damai Sektor VII
Bluk RP Nomor 98, Serpong, Tangerang ----- dengan dihadiri oleh
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:-----

kecamatan Daerah
tingkat II
Tangerang.
disahkan.

- ttd -

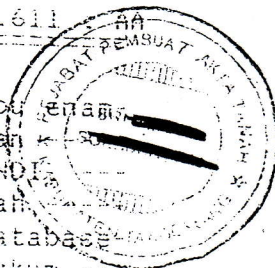
1. Tuan Insani, [redacted], lahir di Santia pada tanggal
dua puluh satu April seribu sembilan ratus enam puluh
lima (21-04-1965), Warga Negara Indonesia, Direktur
Persewaan terbatas PT. BANI MEGA SYARIAH INDAH IIA,
bertempat tinggal di Tangerang Jalan Kuduca 37/1/19,
~~Sintare Jaya Sektor 9, Rukun Tetangga 045, Bumi Wana
Kelurahan Pondok Pacung Kecamatan Pondok Aren, Jawa Barat~~
Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3002127104030001.

Menurut keterangannya bertindak dalam hal ini sebagai
pabtananya seperti tersebut diatas dan mewakili
Birok, dari dan karenanya untuk dan atas nama
Persewaan terbatas PT. BANI SYARIAH MEGA INDAH IIA,
berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, yang
mempunyai badan hukum di Indonesia berdasarkan dan
diumumkan di bawah ini.

Republik Indonesia Republik Indonesia bertanggal 24
bulan Nopember seribu sembilan ratus sepuluh
tahun 2010 nomor 102 / 2010.

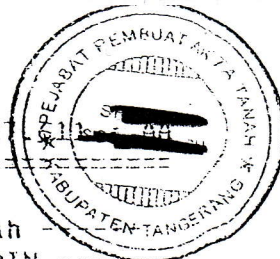
Surat ini dibuat dan ditandatangani di hadapan
di hadapan saya sebagai pejabat pembuat akta tanah
di hadapan [redacted] dan [redacted] dan [redacted]
di hadapan saya sebagai pejabat pembuat akta tanah
di hadapan [redacted] dan [redacted] dan [redacted]

di hadapan saya sebagai pejabat pembuat akta tanah
di hadapan [redacted] dan [redacted] dan [redacted]



- Akta tertanggal sembilan Oktober tahun dua ribu enam (09-10-2006), Nomor : 20, yang dibuat dihadapan Notaris FRANSISCUS XAVERIUS BUDI SANTOSO ISBANDI Sarjana Hukum, tersebut yang perubahannya telah dilaporkan serta diterima dan dicatat dalam Database Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari Penerimaan Laporan tertanggal tiga puluh satu Oktober tahun dua ribu enam (31-10-2006), Nomor : W7-HT.01.04-2876 ;
- Sedangkan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris perseroan yang terakhir dimuat dalam akta tertanggal tiga puluh April tahun dua ribu tujuh (30-04-2007), Nomor : 113, yang dibuat dihadapan Notaris FRANSISCUS XAVERIUS BUDI SANTOSO ISBANDI, Sarjana Hukum, tersebut yang perubahannya telah dilaporkan serta diterima dan dicatat dalam Database Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari Penerimaan Laporan tertanggal dua belas Juni tahun dua ribu tujuh (12-06-2007) Nomor : W7-HT.01.10-8371 ;
- Terakhir dirubah secara keseluruhan untuk disesuaikan dengan ketentuan yang termaktub dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 (dua ribu tujuh) tentang Perseroan Terbatas, sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. BANK SYARIAH [REDACTED], tertanggal tiga puluh Juni tahun dua ribu delapan (30-06-2008) Nomor : 123, yang dibuat dihadapan FRANSISCUS XAVERIUS BUDI SANTOSO ISBANDI, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang saat ini masih dalam proses pengesahan pada Instansi yang berwenang, sebagaimana ternyata dari Surat Keterangan tertanggal tujuh Juli tahun dua ribu delapan (07-07-2008) Nomor : 093/VII/PT/2008, yang dikeluarkan oleh Notaris FRANSISCUS XAVERIUS BUDI SANTOSO ISBANDI, Sarjana Hukum tersebut ;
- Perseroan yang diwakilinya tersebut bertindak berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual, tertanggal enam Juli tahun dua ribu sembilan (06-07-2009), Nomor : 22 yang dibuat dihadapan HERRY SOSIAWAN, Sarjana Hukum Notaris di Tangerang, salinan akta mana diperlihatkan kepada saya Pejabat selaku kuasa dari dan karenanya untuk dan atas nama :

Nyonya [REDACTED] (HANI RUSMIYANTIE), lahir di Jakarta, pada tanggal empat Nopember seribu sembilan ratus tujuh puluh (04 11 1970), Waduk Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Tangerang, Nedang Lestari Blok D.VII. Nomor : 10. Rukun Tetangga 000. Rukun Warga 000. Kelurahan Nedang, Kecamatan Pagedangan, pemegang Kartu tanda Penduduk Nomor : 3603224411700001.



untuk melakukan tindakan hukum tersebut telah
mendapat persetujuan dari suaminya Tuan DINDIN
RAFIUDIN, lahir di Rangkas Bitung, Pada tanggal tiga
Juli seribu sembilan ratus enam puluh delapan
(03-07-1968), Warga Negara Indonesia, Karyawan
Swasta, bertempat tinggal sama dengan isterinya
tersebut, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor :
3603220307680001, yang turut hadir dan
menandatangani akta kuasa untuk menjual tersebut.
Selaku PENJUAL, untuk selanjutnya disebut :
PIHAK PERTAMA

II. Nyonya [REDACTED], lahir di Jakarta, pada tanggal
tiga September seribu sembilan ratus delapan puluh tiga
(03-09-1983), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta,
bertempat tinggal di Jakarta Barat, Jalan Tali, Rukun
Tetangga 009, Rukun Warga 009, Kelurahan Kota Bambu
Selatan, Kecamatan Palmerah, pemegang Kartu Tanda
Penduduk Nomor : 09.5206.430983.5507;
untuk sementara berada di Serpong, Tangerang Selatan;
Selaku PEMBELI, untuk selanjutnya disebut :
PIHAK KEDUA

Para penghadap dikenal oleh saya/~~Penghadap~~
----- saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya
kepada saya/~~Para penghadap~~ diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal
yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan
Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

- ~~Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai~~ : -----
Nomor 00507/Wanakarta ----- atas sebidang tanah sebagaimana
diuraikan dalam Surat Ukur/~~Gambar Situasi~~ tanggal 24 Januari 2000 -
ah coretan.- -----
Nomor 54/2000 ----- seluas 72 ----- m² (tujuh puluh-
dua ----- meter persegi) dengan
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.04.06.03.00337 -----

- ttd -

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

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal

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

- ttd -

- Hak Milik atas sebidang tanah : -----
Persil Nomor ----- Blok ----- Kahir Nomor -----
seluas kurang lebih ----- m² (-----
meter persegi), dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal
Nomor _____ yang dilampirkan pada akta ini.

berdasarkan alat-alat bukti berupa : _____

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : _____

Nomor _____

terletak di : _____

- Propinsi : Jawa Barat (sekarang Propinsi Banten)
- Kabupaten/Kota : Tangerang.
- Kecamatan : Pasar Kemis.
- Desa/Kelurahan : Wanakerta.
- Jalan : Komplek "TALAGA BESTARI", Blok C-7 -
Nomor 11.

Jual beli ini meliputi pula : _____

segala sesuatu yang berada dan tertanam diatas tanah tersebut, -
termasuk sebuah bangunan rumah tinggal yang didirikan berdasarkan
Izin Mendirikan Bangunan tertanggal empat Juli seribu sembilan --
 ratus sembilan puluh tujuh (04-07-1997) Nomor : 648.3/241-DB/1997
 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Bangunan atas nama Bupati
 Kepala Daerah Tingkat II Tangerang.

selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual
Beli".

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : _____

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga ~~Rp. 54.000.000,-~~
(lima puluh empat juta rupiah)

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas
dari Pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku
pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

-sah coretan-
coretan.-

- ttd -

Rp. 40.000.000,-
(empat puluh juta
rupiah)

-disahkan.-

ttd

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

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

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

Pihak Pertama -----
menjamin bahwa objek
jual beli yang di -----
kandung dalam akta -----
ini adalah benar -----
benar milik Pihak -----
Pertama sendiri dan -----
tidak ada orang lain -----
yang turut mempunyai -----
hak apapun juga, -----
jika pernah dijual -----
atau diperjanjikan -----
untuk dijual. -----
Pihak Pertama -----
ini adalah benar -----
benar dari semua -----
pernyataan/gugatan -----
seperti apapun juga -----
dari siapapun -----
yang mengenai atau yang -----
berhubungan dengan -----
jual beli yang dijamin -----
untuk dijual -----
tersebut. -----

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

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari -----

----- tanggal -----
Nomor -----

----- Pasal 4 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal ----- hari ini. -----

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

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

----- Pasal 6 -----

-Penyerahan nyata dari yang diperjualbelikan dengan akta ini diserahkan dari Pihak Pertama kepada Pihak kedua secara -----
tersendiri. -----
-Pihak Kedua telah mengetahui benar tentang lokasi, keadaan -----

- ttd -

fisik serta peruntukkan tanah yang menjadi objek jual beli --
dalam akta ini dan bertanggung jawab sepenuhnya akan hal ----
tersebut serta membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan ----
para saksi mengenai hal tersebut dan apapun yang berkaitan ----
dengannya. -----

Pasal 7 -----

Apa yang diterangkan para pihak mengenai objek jual beli ini
termasuk harganya adalah tanggung jawab para pihak bukan ----
tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah ;]-----

Pasal 8 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat
kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera
Pengadilan Negeri Tangerang. -----

Pasal -----

Biaya pembuatan akta ini uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini
dibayar oleh Pihak Kedua -----

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

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan
menyetujui jual beli dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :
1. Tuan HAJYICIC, Sarjana Ekonomi, dari
2. Nyonya WIJAYANTI GIBLIJANI.

Keduanya pegawai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bertempat tinggal
di Tangerang. -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Tangerang.
untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

- ttd -

- ttd -

Tuan Insinyu: [REDACTED]

QQ. Nyonya [REDACTED]

Nyonya [REDACTED]

Persetujuan

Saksi

Saksi

- ttd -

- ttd -

- Tuan HARYONO, SE.

Nyonya WIJAYANTI CHALIJANI.

Asli akta ini ditanda ---
ngani secukupnya. -----
diberikan sebagai salinan
P. Ad. di Tangerang. ---

Pejabat Pembuat Akta Tanah

- ttd -